

Samenvatting

De Binnenstad als woongebied

In de binnenstad wonen 5.357 bewoners, waarvan bijna de helft in de buurt Centrum. Dit aantal blijft de laatste paar jaar min of meer gelijk. Opvallend is de relatief grote bevolkingstoename in Noordenbergsingel in de afgelopen vijf jaar. Dit is te verklaren door de bouw van 40 nieuwe woningen in 2014. In de binnenstad wonen relatief veel alleenstaanden en jongvolwassenen maar relatief weinig kinderen en jongeren.

De binnenstad telt bijna 3.100 woningen. De woningvoorraad wordt gekenmerkt door woningen uit de vooroorlogse periode, etagewoningen en huurwoningen. Tussen de verschillende buurten in de binnenstad zijn wel enkele verschillen zichtbaar.

Economische structuur van de Deventer binnenstad

Waar het aantal instellings- en bedrijfsvestigingen in heel Deventer toeneemt (+4,1%), blijft dit in de binnenstad min of meer gelijk (1.060). Net als voorgaande jaren vallen de meeste vestigingen onder de sectoren groot- & detailhandel en advisering, onderzoek & overige specialistische zakelijke dienstverlening. Van alle horeca in Deventer is 42% gevestigd in de binnenstad. Ook het openbaar bestuur en verhuur & handel in onroerend goed zijn sterk vertegenwoordigd.

Het aantal arbeidsplaatsen in de binnenstad (6.456) is, net als gemeentebreed, gedaald (-6%). Dit komt grotendeels voor rekening van het vertrek van een vestiging in de sector onderwijs (-312 arbeidsplaatsen). De meeste mensen die in de binnenstad werken, werken in de groot- en detailhandel (27%) op afstand gevolgd door advisering, openbaar bestuur en horeca.

Enkele keren per jaar telt het MKB Deventer het aantal leegstaande winkelpanden in de binnenstad. In juni van dit jaar stonden er 45 panden leeg. Enkele maanden later, in oktober, is dit aantal nagenoeg gelijk gebleven (44).

Detailhandel in de binnenstad

De binnenstad heeft 309 detailhandelsvestigingen, die samen ruim 55.800m² winkelvloeroppervlak (wvo) hebben. De branche mode en luxe neemt circa de helft van de vestigingen en oppervlakte voor haar rekening. Het aantal wvo in de binnenstad is nu minder dan het de afgelopen vijf jaar is geweest. Alle branches hebben wvo ingeleverd, met uitzondering van de groep dagelijks (+4%).

Net als voorgaande jaren behoort bijna tweederde van het aantal detailhandelsvestigingen in de binnenstad tot de zelfstandigen. Met name de branchegroep 'overig' telt er veel (92%). Zelfstandigen hebben gemiddeld minder wvo per vestiging (95m²) dan filiaalhouders (321m²). De meeste zelfstandigen zijn gevestigd in het (zuid)westelijke deel van de binnenstad, het Bergkwartier en de Smedenstraat.

Elke vrijdagochtend en zaterdag is er een markt op de Brink. Op beide dagen worden rond de 50 vaste standplaatshouders geteld. De branchegroep 'dagelijks' is het sterkst vertegenwoordigd op zowel de vrijdag- als de zaterdagmarkt. Meer dan de helft van alle vaste standplaatshouders verkoopt producten als groente en fruit, kaas, snacks en persoonlijke verzorgingsproducten.

In 2015 ontving de binnenstad 146.500 bezoekers per week. Dit is een afname van 3% t.o.v. 2014. Deze afname is te zien op alle dagen van de week. Landelijk zien we een afname van 2% onder de deelnemende steden. De drukste dag is zaterdag en het drukste moment is tussen 13.45 en 15.15 uur. Het drukste punt is de Korte Bisschopsstraat. Hier komt 77% van alle weekbezoekers voorbij.

In het Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2015 komt naar voren dat met cijfers tussen de 7,5 en 8,0 het Centrumwinkelgebied iets beter wordt gewaardeerd dan de overige winkelgebieden in de gemeente. Alleen de waardering voor de parkeermogelijkheden blijft iets achter (6,4).

Bij het Boreelplein liggen de cijfers iets lager dan in het Centrumgebied (tussen de 7,0 en 7,5). Van de bezoekers komt 40% minstens één keer per week in de binnenstad. Het marktaandeel in aankooplocatie binnen Deventer is ongeveer gelijk gebleven aan 2010. Wel is er een verschuiving te zien: het aandeel Centrum neemt af, Boreelplein neemt toe. Ongeveer de helft van de bezoekers komt met de fiets naar de binnenstad. De populariteit van de auto is iets afgenomen. De bereikbaarheid van de parkeergarages en parkeerpleinen wordt door respectievelijk de helft en een kwart van de bezoekers als goed ervaren. De centrumgarage wordt het meest gebruikt (40%). Van de bezoekers ervaart 62% nooit problemen met parkeren in de binnenstad.

In 2015 hebben minder ondernemers te maken gehad met een omzetzakking dan in voorgaande jaren. Zeventig procent van de ondernemers heeft zijn omzet zien stijgen, waarvan de helft tenminste 5% meer omzet kon bijschrijven. Bijna 60% van de ondernemers geeft aan een eigen webshop bij de onderneming te hebben. Dit is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren (2013: 40%). Voor de helft van de ondernemers draagt de omzet vanuit de webshop voor 5% mee in de totale omzet. Voor 40% is deze bijdrage zelfs minimaal 10%.

We zien dat in de Kleine en Grote Overstraat de huurprijzen sinds 2006 zijn gestegen. Maar er zijn ook straten waar de huurprijzen zijn gedaald. Het gaat om de Lange Bisschopstraat, de Engestraat en de Nieuwstraat. Deze laatste ontwikkeling past in de lijn der verwachting gezien de ontwikkeling van de leegstaande panden in deze straten.

Beleving in de binnenstad

De Boekenmarkt trok in 2015 evenveel bezoekers als een jaar eerder (130.000). Vanwege het slechte weer lag het aantal bezoekers aan Deventer op Stelten in 2015 (120.000) en het Dickens Festijn in 2014 (125.000) iets lager dan het jaar ervoor. Het aantal bezoekers aan de verschillende culturele instellingen is in 2014 redelijk stabiel gebleven. De grootste ontwikkeling zien we bij het filmhuis: het aantal bezoekers is met 12% toegenomen. Alleen het bezoekersaantal van de bioscoop is licht afgenomen (-1%). Het aanbod van horeca is in 2014 toegenomen in de binnenstad tot 119 vestigingen. De toename is met name zichtbaar in het aantal 'restaurants, cafetaria's en snackbars' (+6%).

In 2014 is Deventer in totaal 1.376.000 keer bezocht door 722.000 toeristen. Dit zijn er respectievelijk 19% en 9% minder dan in 2013. Landelijk blijft het aantal bezoekers min of meer gelijk, maar is aantal bezoeken wel verder gedaald (-12%). Funshoppen is de belangrijkste reden om een bezoek aan Deventer te brengen. Op ruime afstand gevolgd door een stadswandeling. De toeristen komen vooral uit Gelderland, Overijssel en Utrecht. De gemiddelde besteding per bezoek (€40,90) is licht toegenomen, terwijl dit landelijk afneemt. Het meeste geld wordt uitgegeven in de winkels (47%) en horeca (43%).

Overige voorzieningen in de binnenstad

De centrale vestiging van de Openbare Bibliotheek Deventer telde 10.410 leden op 1 januari 2015. Dit is een toename van 12%. Het aantal uitleningen in 2014 is toegenomen met 38% tot 378.468 uitleningen.

In 2014 telt de Leeuwenkuil bijna 2.640 cursisten, ruim 200 cursisten meer dan in 2013. Deze toename komt voor het grootste deel voor rekening van de kortlopende activiteiten, die zijn verdubbeld. Bij de andere disciplines (m.u.v. dans) is juist een afname te zien.

Veiligheid in de binnenstad

Bijna een kwart van de binnenstadsbewoners voelt zich wel eens onveilig in de eigen buurt. Dit is meer dan gemeentebreed (18%). Wel geven ze gemiddeld hetzelfde rapportcijfer voor veiligheid, namelijk een 6,9. De aanpak van veelplegers is volgens binnenstadsbewoners het belangrijkste aandachtspunt, terwijl dit in de rest van de gemeente woninginbraken is.

In 2014 is 1.698 keer melding gemaakt van een incident of misdrijf in de binnenstad, een afname van -6% t.o.v. 2013. In de meeste gevallen ging het om voertuigcriminaliteit (34%). De meldingen over woningcriminaliteit (-25 meldingen) en zedendelicten (+21 meldingen) zijn het meest toegenomen.

Voorwoord

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

De voorliggende Binnenstadsmonitor 2015 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 kleine evenementen plaats. Daarnaast is er een breed aanbod door culturele instellingen als de schouwburg, het filmhuis, meerdere musea, een poppodium et cetera. 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

Harold Viscaal
Voorzitter MKB Deventer

Harrie Huiskes
Voorzitter VCOD

Inhoudsopgave

Samenvatting	I
Voorwoord	III
Inleiding	7
1. Wonen in de binnenstad	9
2. Economische structuur Deventer binnenstad	14
3. Detailhandel in de binnenstad	19
4. Beleving in de Deventer binnenstad	31
5. Overige voorzieningen in de binnenstad	37
6. Veiligheid in de binnenstad	39

Inleiding

De Deventer binnenstad heeft veel te bieden. 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, te ontspannen of 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.

In de economische visie (2012) 'DEVisie 2020', welke is vastgesteld door verschillende partijen uit de stad, is één van de drie pijlers 'Deventer boeiende beleefstad'. Deze pijler is gericht op het versterken van de stad als plek waar men wil wonen, werken en verblijven. Ingezet wordt op Deventer als toeristisch A-merk, meer bezoekers, een jonger imago en Deventer als stad waar men wil wonen.

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

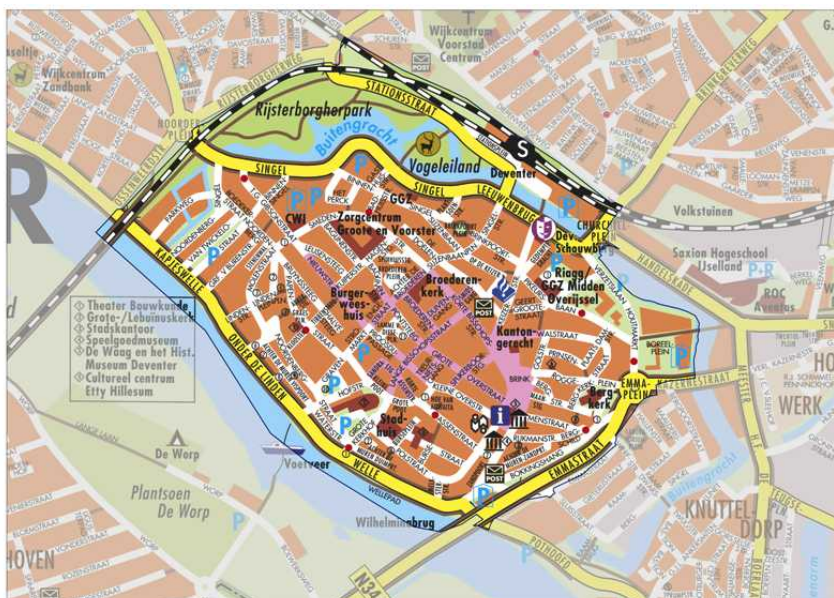
De monitor is in eerste instantie gericht op (organisaties van) ondernemers, pandeigenaren, bestuurders en investeerders:

- Huidige ondernemers krijgen inzichtelijk hoe de binnenstad in economisch opzicht functioneert.
- 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. 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

In het eerste hoofdstuk krijgt u meer inzicht in de woonfunctie van de binnenstad. Hoe is de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde? En zien we verschillen binnen het gebied? Vervolgens komt in hoofdstuk 2 de economische structuur van de binnenstad aan bod: hoeveel vestigingen en arbeidsplaatsen zijn er aanwezig en in welke sectoren. In hoofdstuk 3 gaan we dieper in op de detailhandel. Deventer als beleefstad staat centraal in hoofdstuk 4 en nog enkele algemene voorzieningen zijn opgenomen in hoofdstuk 5. 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 2015 beschikbaar. De gegevens voor deze onderwerpen hebben dan betrekking op het jaar 2014.

1. Wonen in de binnenstad

De Deventer binnenstad wordt in eerste instantie vaak gezien als een gebied van ondernemen, handel, cultuur en recreatie. Maar voor ruim 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 licht toegenomen. Gemeentebreed geldt voor dezelfde periode een afname in het aantal inwoners. Relatief gezien is deze afname echter nihil. Bijna de helft van de bewoners in de binnenstad woont in de buurt Centrum. Wel is hun aantal de afgelopen vijf jaar afgenomen. In Noordenbergsingel is daarentegen sprake van een relatief forse bevolkingstoename (+20%), te verklaren door circa 40 nieuwe woningen in 2014 in deze buurt.

TABEL 1.1. AANTAL INWONERS, BINNENSTAD EN DEVENTER, 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015	ontwikkeling '11-'15	
						abs.	rel.
Binnenstad	5.274	5.316	5.353	5.353	5.357	83	2%
Centrum	2.570	2.612	2.625	2.582	2.554	-16	-1%
Bergkwartier	661	659	692	664	654	-7	-1%
Noordenbergkwartier	803	796	764	783	791	-12	-2%
Noordenbergsingel	347	339	397	406	433	86	20%
Singels	893	910	875	918	925	32	3%
Deventer	98.779	98.673	98.558	98.356	98.535	-244	0%

Bron: Gemeente Deventer

FIGUUR 1.1. BUURTGREZEN BINNENSTAD



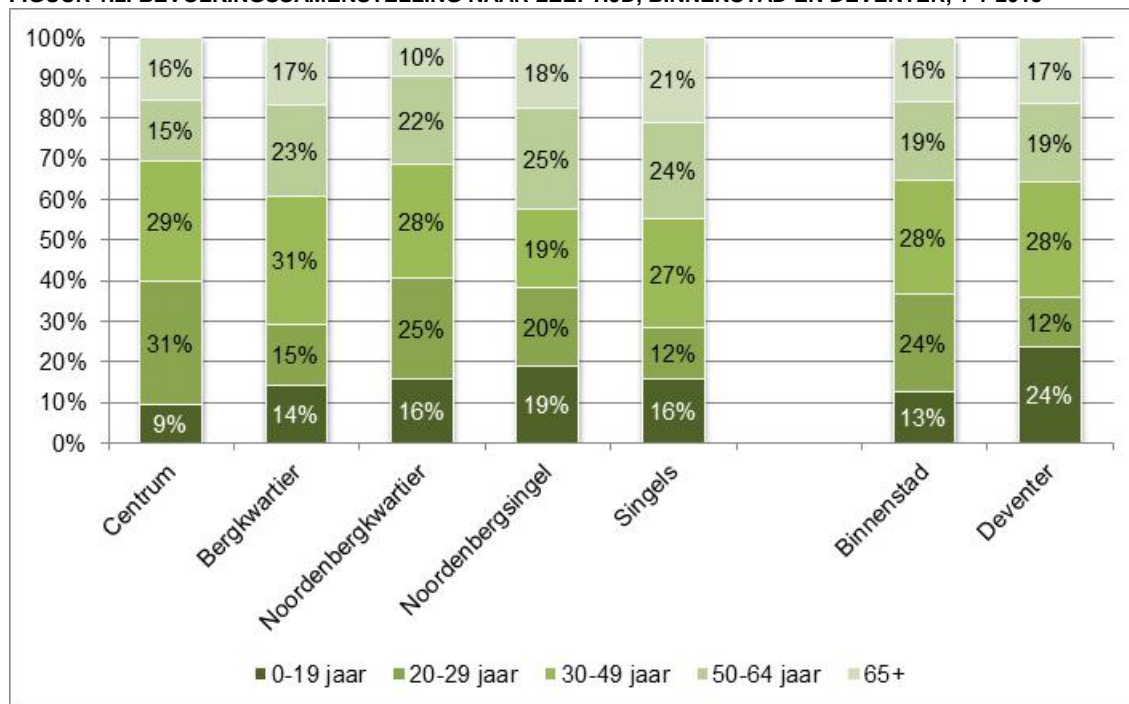
Bron: Gemeente Deventer

Binnenstad gewild onder jongvolwassenen

De jongvolwassenen zijn bovengemiddeld vertegenwoordigd in de binnenstad (figuur 1.2). Is gemeentebreed 12% van de bewoners tussen de 20 en 29 jaar oud, in de binnenstad is dit aandeel twee keer zo groot met 25%. Kinderen en jongeren zijn daarentegen benedengemiddeld vertegenwoordigd in de binnenstad: 12% tegenover 24% gemeentebreed.

Kijken we in figuur 1.2 naar de leeftijdsverdeling in de verschillende buurten in de binnenstad, dan vallen enkele dingen op. Allereerst telt het Centrum relatief de minste 0-19 jarigen en de meeste 20-29 jarigen. In Noordenbergsingel wonen de meeste 0-19 jarigen. De minste 20-29 jarigen wonen in Singels. Tot slot wonen in de buurten Bergkwartier, Noordenbergsingel en Singels relatief veel 50-plussers.

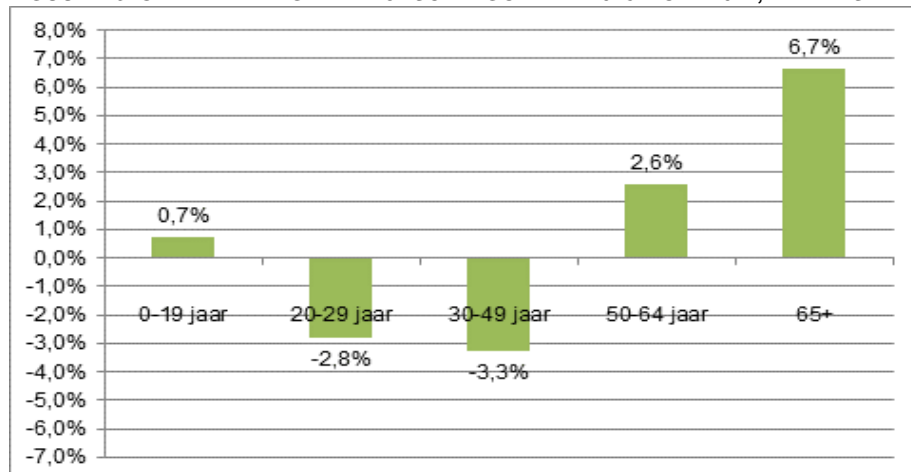
FIGUUR 1.2. BEVOLKINGSSAMENSTELLING NAAR LEEFTIJD, BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2015



Bron: Gemeente Deventer

Kijken we naar de groei van de afzonderlijke leeftijdscategorieën (zie figuur 1.3) dan zien we dat in 2015 ten opzichte van 2014 het aantal 20-49 jarigen is afgenomen. Het aantal 65-plussers is daarentegen het afgelopen jaar gegroeid. Ook gemeentebreed is een toename van het aantal 65-plussers zichtbaar(+3,0%), echter deze toename is niet zo groot als in de binnenstad.

FIGUUR 1.3. ONTWIKKELING LEEFTIJDSCATEGORIEËN 2015 T.O.V. 2014, BINNENSTAD



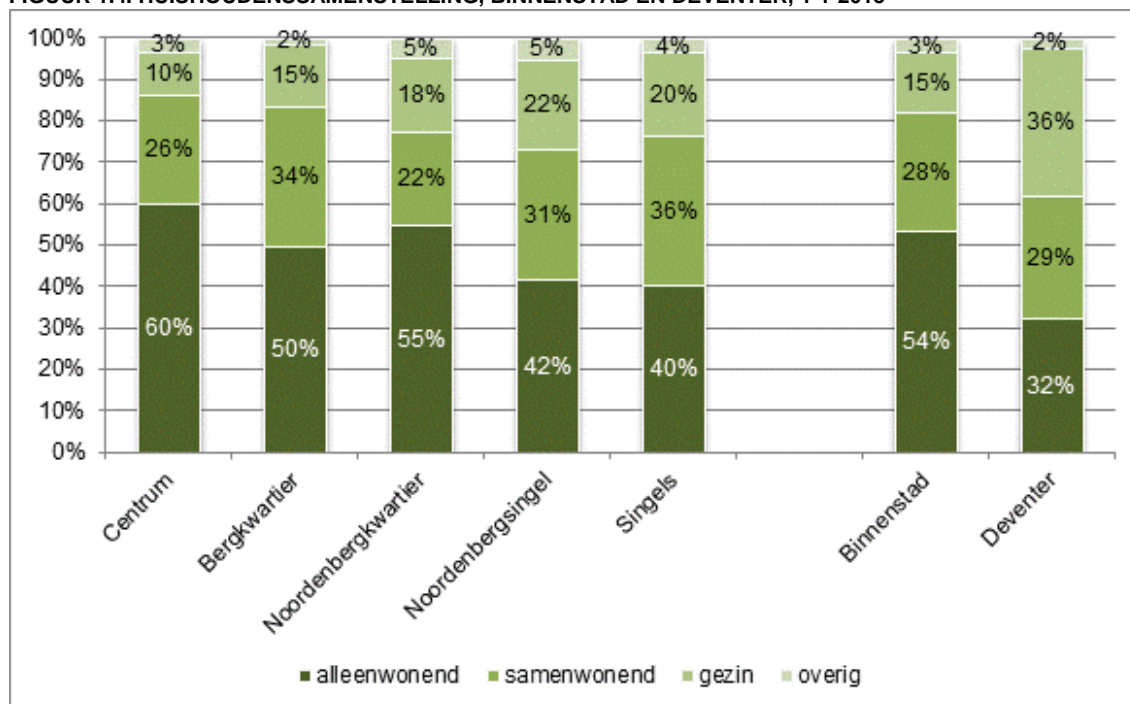
Bron: Gemeente Deventer

Naast jongvolwassenen ook veel alleenstaanden woonachtig in de binnenstad

In de binnenstad wonen niet alleen relatief veel jongvolwassenen, maar ook relatief veel alleenwonenden (figuur 1.4). 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: 15% tegenover 36% gemeentebreed.

In het Centrum wonen relatief de meeste alleenwonenden. In Singels en Noordenbergsingel is dit aandeel beduidend minder. Daarentegen wonen er in deze buurten weer meer gezinnen. Bergkwartier, Singels en Noordenbergsingel trekken relatief meer samenwonenden aan dan gemiddeld.

FIGUUR 1.4. HUISHOUDENSSAMENSTELLING, BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2015



Bron: Gemeente Deventer

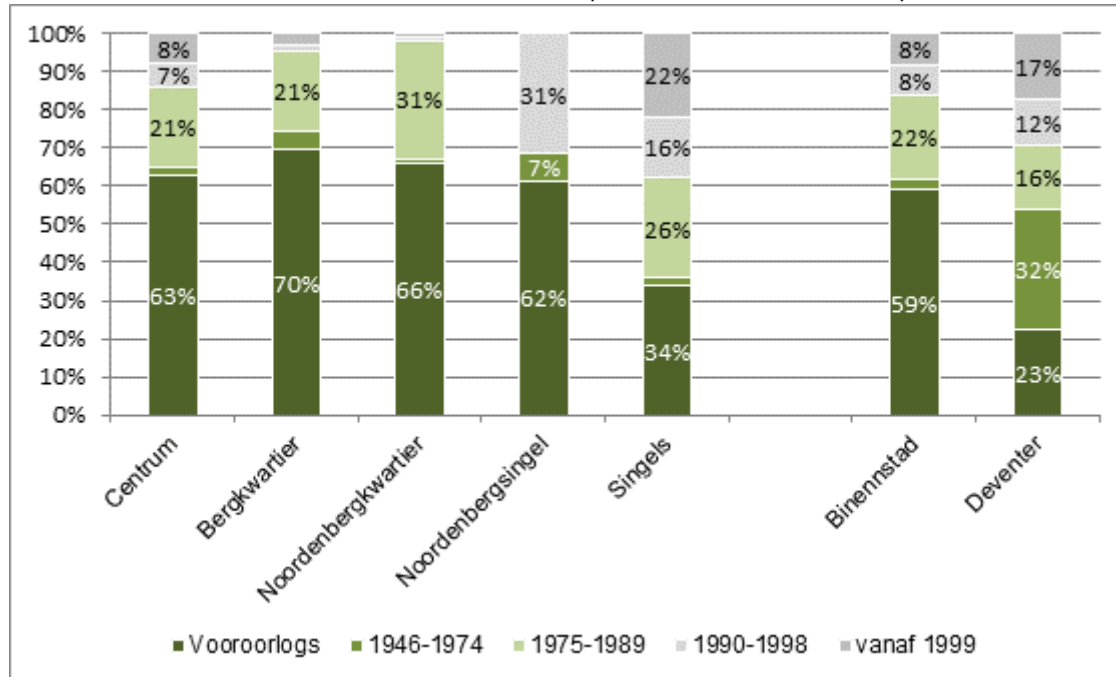
Het verschil in het huishoudensprofiel wordt verklaard door het woonmilieu van de binnenstad. Door de levendige(re) omgeving met in het algemeen kleinere woningen en minder parkeergelegenheid zijn gezinnen minder snel geneigd zich in de binnenstad te vestigen. Alleenwonenden voelen zich juist vaker wel 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 3.061 woningen (peildatum januari 2015). Bijna 60% van deze woningen is in de vooroorlogse periode gebouwd (figuur 1.5). Dat is niet opmerkelijk, aangezien Deventer bekend staat om haar 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 is er een groot aantal woningen gebouwd. In totaal komt 22% van de woningen in de binnenstad uit deze periode. Ongeveer zestien procent van de woningen is in de laatste 25 jaar gebouwd.

In figuur 1.5 zien we ook dat de buurten in de binnenstad niet allemaal dezelfde ontwikkeling hebben gekend. In het Bergkwartier komt 70% van de woningen uit de vooroorlogse periode, in de buurt Singels is dit aandeel twee keer zo klein. Daarentegen kent Singels relatief veel nieuwbouw: 22% van de woningen is gebouwd na 1998. In het Noordenbergkwartier is bijna 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.

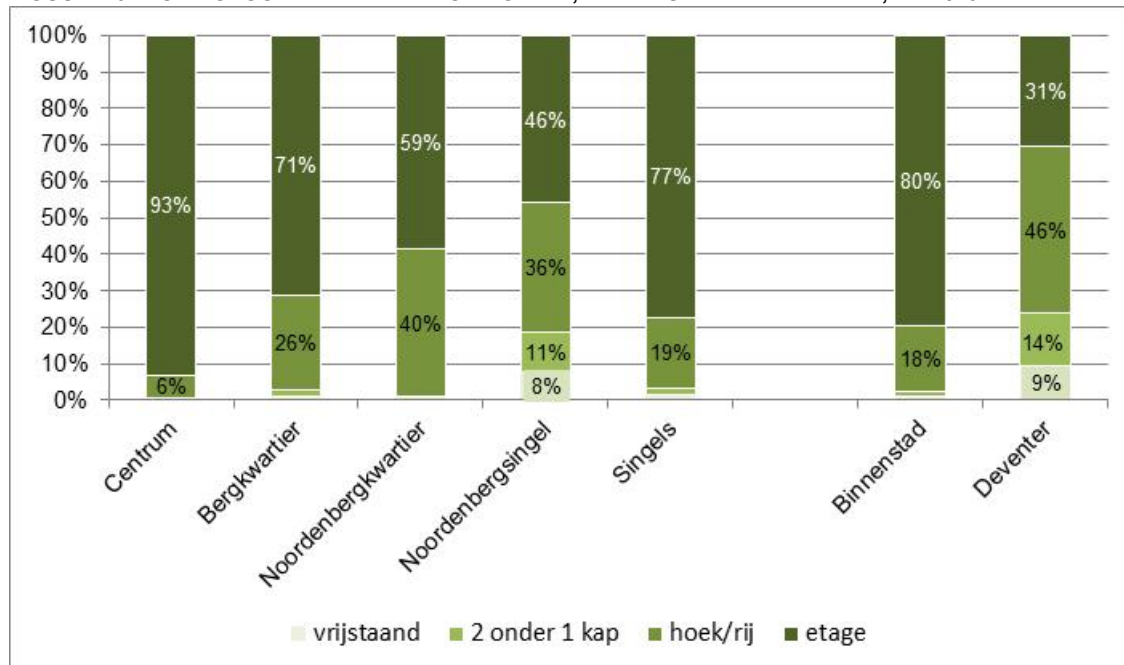
FIGUUR 1.5. WONINGVOORRAAD NAAR BOUWPERIODE, BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2015



Bron: Gemeente Deventer

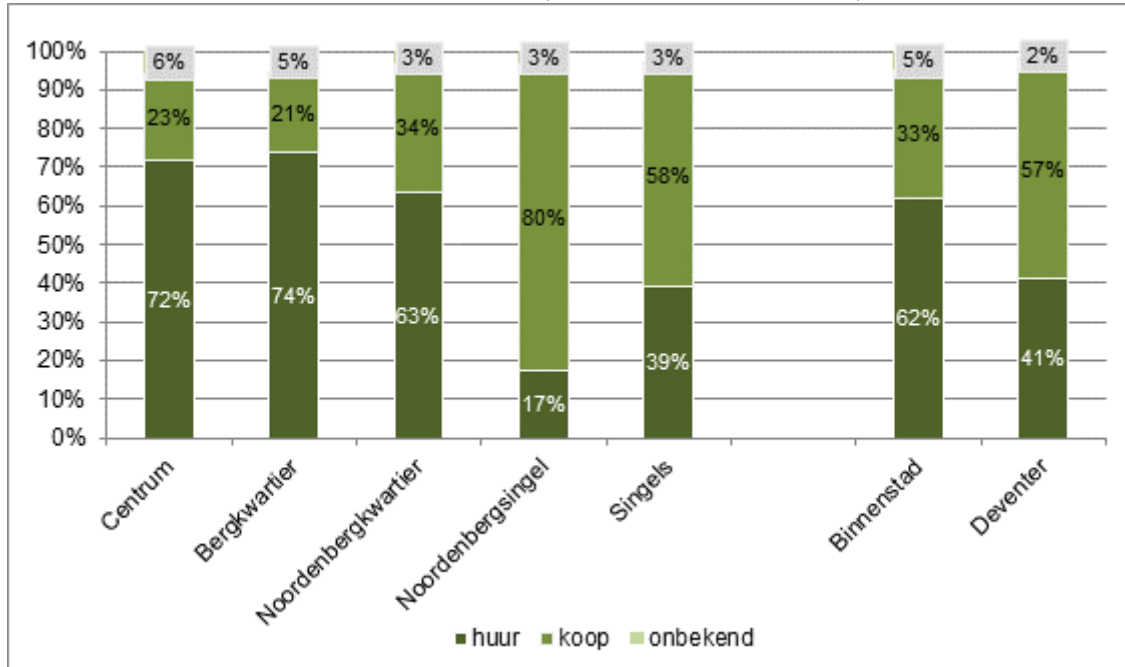
Veruit de meeste woningen in de binnenstad zijn etagewoningen. Gemeentebreed ligt dit percentage lager. In de Deventer binnenstad is achttien procent van de woningen een hoek- of rijtjeshuis. De laatste twee procent van de 3.171 woningen in de binnenstad zijn vrijstaande of 2 onder één kapwoningen. Deze twee categorieën zijn met name in Noordenbergsingel te vinden.

FIGUUR 1.6. WONINGVOORRAAD NAAR WONINGTYPE, BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2015



In de binnenstad staan meer huur- dan koopwoningen. Gemeentebreed is dit juist andersom. Onder de vijf buurten in de binnenstad zien we enkele verschillen. De woningen in de buurten Centrum, Bergkwartier en Noordenbergkwartier worden overwegend gehuurd. In Noordenbergsingel wordt slechts 17% van de woningen gehuurd. De verhouding huur/koop in de buurt Singels komt sterk overeen met het gemeentelijk gemiddelde.

FIGUUR 1.7. WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM, BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2015



2. Economische structuur Deventer binnenstad

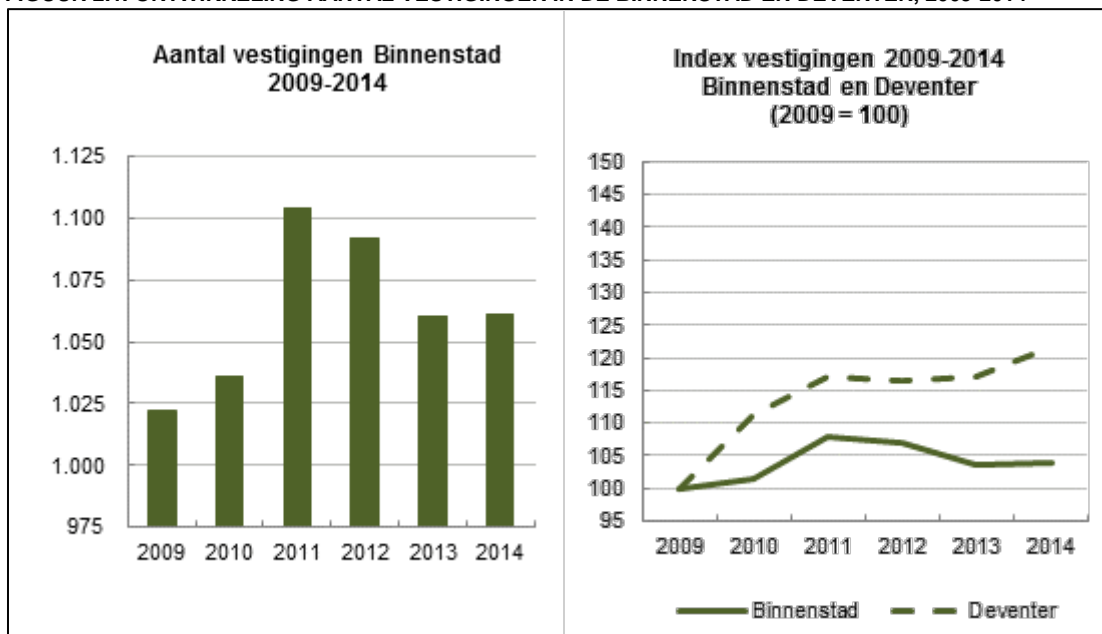
Hoe staat het met de economische structuur van de binnenstad? Welke sectoren zijn sterk vertegenwoordigd? En voor welke sectoren is de binnenstad een populaire vestigingslocatie? Heeft de aansterkende economie ook geleid tot een toename van het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen in de binnenstad? 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). De meest recente cijfers hebben betrekking op het jaar 2014. Voor de indeling naar sectoren maakt de BIRO gebruik van de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Aantal instellings- en bedrijfsvestigingen blijft gelijk

Waar het aantal vestigingen in de Binnenstad in 2012 en 2013 afnam, zien we dat dit aantal in 2014 min of meer gelijk blijft (1.060). Gemeentebreed geldt dat, nadat er in 2013 al een lichte toename was, het aantal vestigingen in 2014 nog verder is gegroeid tot 6.180 vestigingen (+4,1%).

FIGUUR 2.1. ONTWIKKELING AANTAL VESTIGINGEN IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 2009-2014



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, gevolgd door advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening. Zij nemen gezamenlijk de helft van alle vestigingen voor haar rekening in de binnenstad.

We zien in het laatste jaar een toename van het aantal vestigingen in de sectoren horeca (+7) en advisering (+6). Onder de financiële instellingen (-3), onderwijs (-3) en overige dienstverlening (-6) zien we juist een afname.

TABEL 2.1. ONTWIKKELING AANTAL VESTIGINGEN IN DE BINNENSTAD, 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Industrie	2%	2%	2%	1%	1%	2%
Bouwnijverheid	2%	3%	2%	2%	2%	2%
Groot- en detailhandel	34%	33%	32%	32%	31%	30%
Vervoer en opslag	0%	1%	1%	0%	0%	0%
Logies-, maaltijd- en drankenverstrekking	10%	11%	11%	11%	11%	11%
Informatie en communicatie	5%	5%	5%	6%	7%	7%
Financiële instellingen	3%	2%	2%	2%	2%	2%
Verhuur van en handel in onroerend goed	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	18%	18%	20%	20%	20%	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%	1%
Gezondheids- en welzijnszorg	4%	5%	5%	5%	5%	5%
Cultuur, sport en recreatie	5%	5%	6%	6%	6%	6%
Overige dienstverlening	6%	5%	5%	4%	5%	4%
Totaal (<i>relatief</i>)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal (<i>absoluut</i>)	1.022	1.036	1.104	1.092	1.060	1.061

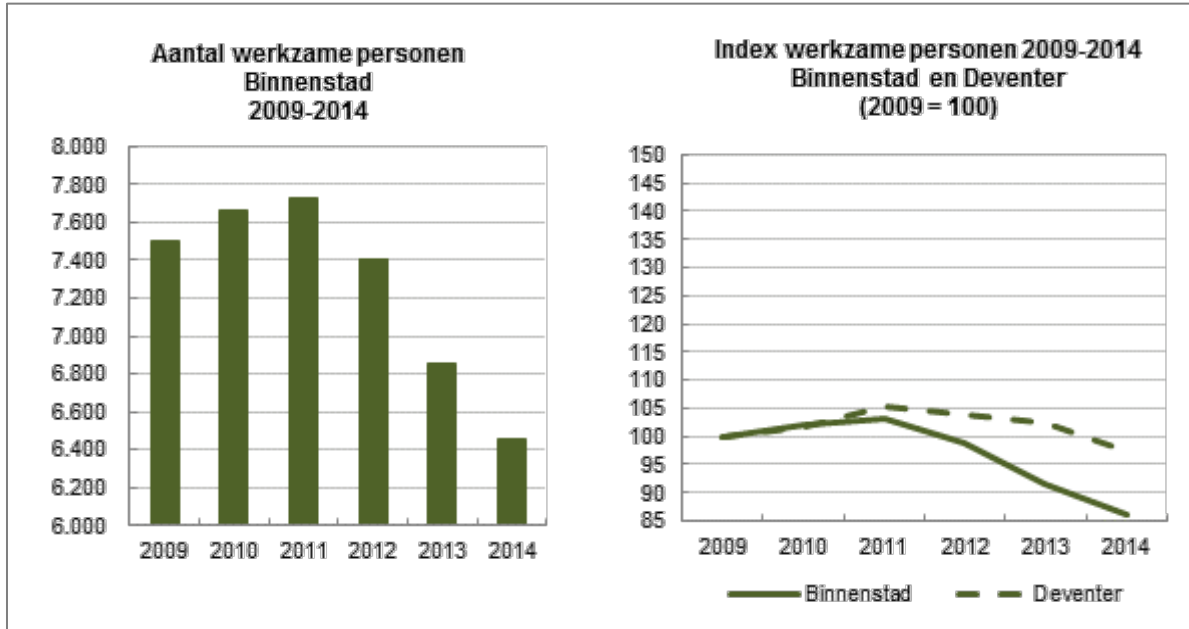
Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

Aantal arbeidsplaatsen verder afgenomen

Figuur 2.2 laat zien dat sinds 2012 sprake is van een daling van het aantal arbeidsplaatsen tot 6.456 arbeidsplaatsen in 2014. Dit zijn er 402 minder dan in 2013 (-5,9%). De grootste daling van het aantal arbeidsplaatsen (312) komt voor rekening van de sector onderwijs, door het vertrek van één vestiging.

Ook gemeentebreed zien we een afname van het aantal arbeidsplaatsen (-5%). Deze afname is iets minder sterk dan in de binnenstad (-5,9%).

FIGUUR 2.2. ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 2009-2014



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

Handel & reparatie, openbaar bestuur, en zakelijke dienstverlening tevens grootste werkgevers

Het afgelopen jaar waren 6.456 mensen werkzaam in de binnenstad. Meer dan een kwart van deze mensen is werkzaam in de sector groot- en detailhandel. Op enige afstand volgen de sectoren advisering, openbaar bestuur en horeca (tabel 2.2).

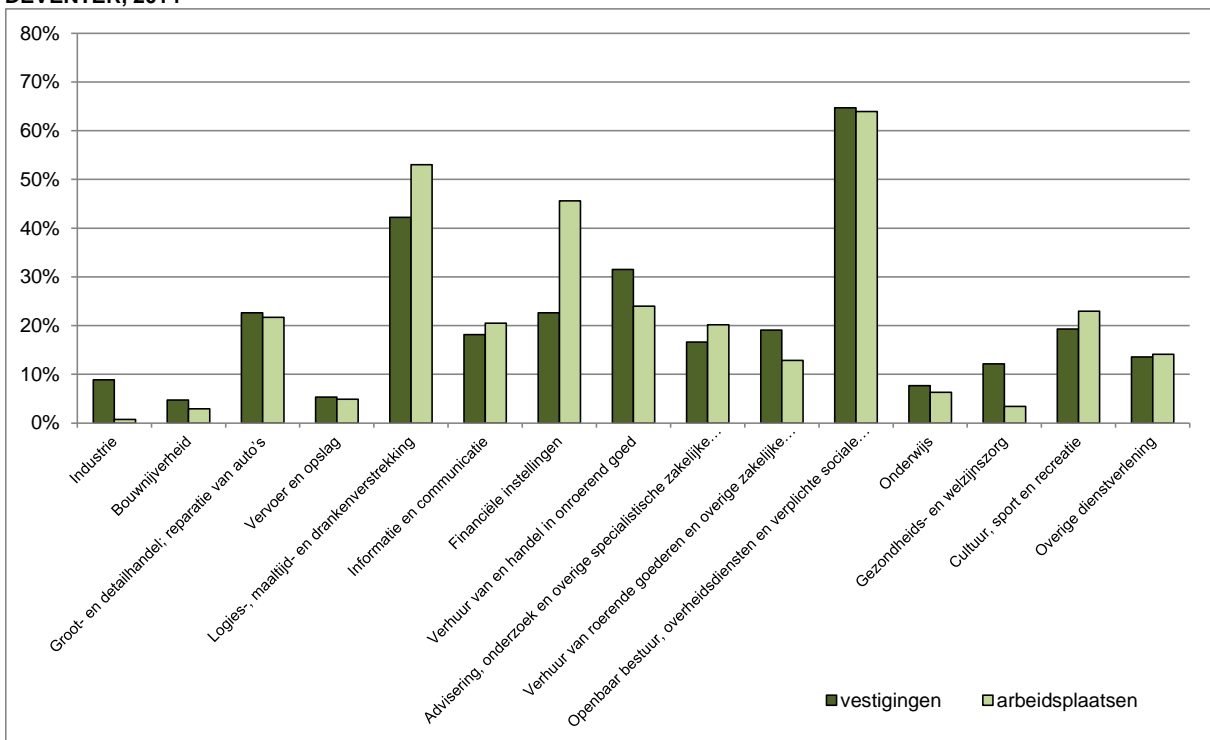
- Vier sectoren laten een toename zien van het absolute aantal arbeidsplaatsen. Het gaat om de sector horeca (+74), gezondheids- en welzijnszorg (+13), cultuur, sport en recreatie (+11) en advisering, onderzoek en overige specialistische dienstverlening (+6).
- De overige sectoren kampen met een afname van de werkgelegenheid. De grootste verliezen zien we bij onderwijs (-312), financiële instellingen (-37), groot- en detailhandel (-36) en informatie en communicatie (-33).

TABEL 2.2. ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID IN DE BINNENSTAD, 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Industrie	2%	1%	1%	1%	1%	1%
Bouwnijverheid	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	25%	24%	24%	25%	26%	27%
Vervoer en opslag	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Logies-, maaltijd- en drankenverstrekking	10%	11%	11%	12%	13%	15%
Informatie en communicatie	2%	3%	4%	5%	5%	5%
Financiële instellingen	5%	4%	4%	4%	4%	4%
Verhuur van en handel in onroerend goed	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	16%	15%	15%	15%	15%	16%
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	4%	5%	4%	3%	3%	2%
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	16%	16%	16%	17%	14%	15%
Onderwijs	8%	8%	7%	7%	7%	3%
Gezondheids- en welzijnszorg	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Cultuur, sport en recreatie	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Overige dienstverlening	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Totaal (relatief)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal (absoluut)	7.498	7.660	7.729	7.404	6.858	6.456

Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

FIGUUR 2.3. AANDEEL VESTIGINGEN EN ARBEIDSPLAATSEN IN DE BINNENSTAD T.O.V. HET TOTAAL IN DEVENTER, 2014



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

- Van alle horecavestigingen in de gemeente is 42% gevestigd in de binnenstad. Dit is niet geheel onverwacht. De sector openbaar bestuur en verhuur & handel in onroerend goed zijn eveneens relatief sterk vertegenwoordigd in de binnenstad: respectievelijk 65% en 32% van alle vestigingen in deze sectoren vinden we terug in de binnenstad.
- Van drie sectoren bevindt zich meer dan veertig procent van alle arbeidsplaatsen in de binnenstad. Het gaat om de sectoren openbaar bestuur (64%), horeca (53%) en financiële instellingen (46%).
- Van alle werknemers in de industrie, bouwnijverheid, vervoer en opslag, onderwijs en gezondheids- en welzijnszorg is maar een beperkt deel werkzaam in de binnenstad. Concreet gaat het om 6% of minder per sector.
- Uit figuur 2.3 valt ook af te leiden dat de sectoren horeca en financiële instellingen in de binnenstad relatief veel arbeidsplaatsen per vestiging tellen.

Leegstand verspreid door de binnenstad

Enkele keren per jaar telt het MKB Deventer het aantal leegstaande winkelpanden in de binnenstad. In juni van dit jaar stonden er 45 panden leeg. Enkele maanden later, in oktober, is dit aantal nagenoeg gelijk gebleven (44).

De leegstaande panden liggen verspreid door de binnenstad. Toch vallen en enkele gebieden en straten op. Zo zijn de meeste leegstaande winkels in de Nieuwstraat geteld (11), gevolgd door de Lange Bisschopstraat (7), omgeving Grote en Kleine Overstraat (8) en omgeving Broederenplein (7).

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.

In paragraaf 3.1 wordt uitgebreid ingegaan op het winkelaanbod in de binnenstad, met aansluitend aandacht voor de bezoekers in paragraaf 3.2. Het ondernemersklimaat staat centraal in paragraaf 3.3 en de laatste paragraaf (3.4) gaat in op de huurprijzen in de binnenstad.

3.1 Winkelaanbod

Aantrekkelijk winkelen heeft voor iedere bezoeker weliswaar een andere definitie, 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: minimale toename aantal winkels en afname 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 m² en het aantal zelfstandigen. Tabel 3.1 laat de ontwikkeling zien van het aantal vestigingen per branchegroep over de laatste vijf jaar.

TABEL 3.1. VESTIGINGEN IN DE BINNENSTAD, NAAR BRANCHEGROEP, 2011-2015

	Aantal vestigingen				
	2011	2012	2013	2014	2015
Dagelijks 1)	36	38	41	42	45
Mode en luxe 2)	157	157	156	157	152
Vrije tijd 3)	41	40	39	39	39
In en om huis 4)	43	43	47	45	45
Overig detailhandel	40	38	34	33	28
Totaal detailhandel	317	316	317	316	309

2015

Branchegroep	Percentage
Mode en luxe	49%
In en om huis	15%
Vrije tijd	13%
Dagelijks	14%
Overig	9%

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

Het aantal detailhandelsvestigingen in de binnenstad in 2015 is ten opzichte van 2014 licht gedaald (-2%). Mode en luxe is nog altijd het sterkst vertegenwoordigd met 152 vestigingen en neemt circa de helft van alle vestigingen in de detailhandel voor haar rekening.

TABEL 3.2. WVO IN DE BINNENSTAD, NAAR BRANCHEGROEP, 2011-2015

	wvo					wvo per vestiging				
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
Dagelijks 1)	7.552	7.593	7744	7744	8087	210	200	189	184	180
Mode en luxe 2)	27.610	27.729	27982	28232	28227	176	177	179	180	186
Vrije tijd 3)	7.284	7.282	7870	7889	7443	178	182	202	202	191
In en om huis 4)	10.876	11.008	10466	10201	9671	253	256	223	227	215
Overig	3.355	3.566	2616	2576	2417	84	94	77	78	86
Totaal detailhandel	56.677	57.178	56.678	56642	55.845	179	181	179	179	181

Excl. leegstand

Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

De detailhandel vertegenwoordigt ruim 55.800m² wvo in de Deventer binnenstad. Dit is 797m² wvo minder dan vorig jaar (-1%) en minder dan het de afgelopen vijf jaar is geweest. De helft van het winkelvloeroppervlak in 2015 valt onder de branchegroep mode en luxe. In vergelijking met vorig jaar is in alle branches een afname in vloeroppervlak te zien, behalve in de branchegroep dagelijks waar het winkelvloeroppervlak met 343 m² is toegenomen (4%).

De branchegroep 'in en om het huis' heeft gemiddeld genomen de grootste vestigingen in de binnenstad (215 m² wvo). In vijf jaar tijd is hierin echter wel een afname te constateren van 15%. Ook in de branche dagelijks is over de jaren een afname van het gemiddelde vloeroppervlak te zien, terwijl dit in de branchegroep mode en luxe juist toeneemt.

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 om 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: 51%. Deze verdeling is vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Kijken we naar het winkelvloeroppervlak, dan zien we dat de filiaalvestigingen gemiddeld groter zijn dan zelfstandigen. Een filialist doet zaken op gemiddeld 321m² wvo, een zelfstandige beschikt over gemiddeld 95m² wvo. Kijken we naar het totaal, dan heeft de groep filialisten 67% wvo in handen en de zelfstandigen de overige 33%.

We kunnen ook in kaart brengen hoe de verdeling van het aantal zelfstandige winkeliers over de binnenstad uitvalt. Deze winkels zijn in figuur 3.1 met groen weergegeven. Franchisenemers worden door Locatus daarbij als zelfstandige winkelier meegeteld, als uit de uitstraling van de winkelinrichting blijkt, dat de winkelier zelfstandig van de handelsnaam kan opereren¹.

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.

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

FIGUUR 3.1. ZELFSTANDIGE DETAILISTEN IN DE BINNENSTAD, 2015



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

Waardering winkelgebied

In 2015 is in opdracht van de gemeente Deventer het Koopstromenonderzoek uitgevoerd door I&O Research. In dit onderzoek kregen de bezoekers (uit Deventer, Overijssel en omringend gebied lopend van Lelystad in het westen, Ede en Bronckhorst in het zuiden tot aan Oostellingenwerf en Vlagtwedde in het noorden) van de verschillende winkelgebieden in de gemeente Deventer de mogelijkheid om verschillende aspecten van een winkelgebied te waarderen middels een rapportcijfer.

De verschillende aspecten worden in het Centrumgebied over het algemeen iets beter gewaardeerd dan gemiddeld in de gemeente Deventer. De cijfers liggen grotendeels tussen de 7,5 en 8,0. Het Centrum krijgt op deze punten dus een ruime voldoende van de bezoekers. Alleen de waardering voor de parkeermogelijkheden blijft achter.

Ook het Boreelplein krijgt een voldoende van de bezoekers, zij het dat de cijfers over het algemeen iets lager liggen (7,0 – 7,5). Over de bereikbaarheid en de parkeer- en stallingsmogelijkheden zijn de bezoekers het meest tevreden (7,6 – 7,8).

TABEL 3.3. WAARDERING ASPECTEN WINKELGEBIED, 2015

	Centrum	Boreelplein	Alle winkelgebieden Gemeente Deventer
Aantal winkels	7,6	7,3	7,5
Kwaliteit van de winkels	7,5	7,5	7,5
Sfeer/ambiance	7,7	7,1	7,5
Inrichting/aankleding winkelstraten	7,4	7,2	7,2
Aanbod daghoreca	8,0	7,3	7,6
Veiligheid winkelomgeving	7,5	7,1	7,4
Bereikbaarheid winkelcentrum	7,5	7,8	7,6
Parkeermogelijkheden auto	6,4	7,6	6,6
Stallingsmogelijkheden fiets	7,7	7,6	7,6

Bron: Koopstromenonderzoek Deventer 2015, I&O Research

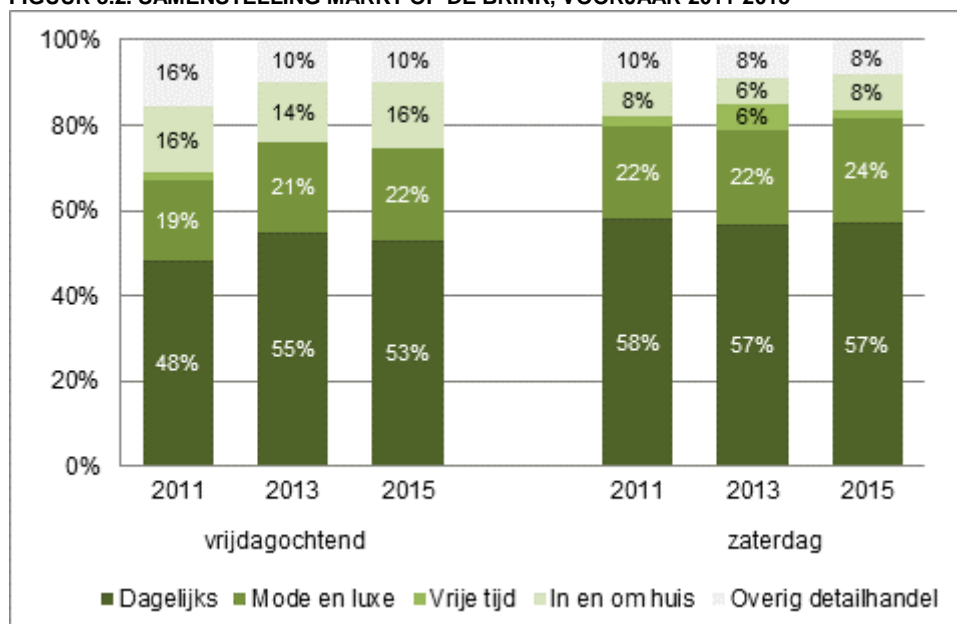
Marktwezen

Elke vrijdagochtend en zaterdag is er een markt op de Brink. In 2015 telt de vrijdagmarkt 51 vaste standplaatshouders (7 minder dan in 2014) en op de zaterdagmarkt zijn dit er 49 (gelijk aan vorig jaar). Naast deze vaste standplaatshouders zijn er ook zogenaamde dagplaatsen. Dit aantal fluctueert per week: gemiddeld zijn het er twee op vrijdag en twee op zaterdag.

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. Meer dan de helft van alle vaste standplaatshouders verkoopt producten als groente en fruit, kaas, snacks en persoonlijke verzorgingsproducten. Voor de vrijdagmarkt zien we in 2015 eenzelfde verdeling van de standplaatsen over de branches als in 2013. Op de zaterdagmarkt nam de branchegroep 'vrije tijd' in 2013 toe tot 6%, maar in 2015 is dit weer teruggezakt naar 2%. Op de vrijdagmarkt is deze groep zelfs helemaal niet aanwezig.

FIGUUR 3.2. SAMENSTELLING MARKT OP DE BRINK, VOORJAAR 2011-2015



Bron: Gemeente Deventer, 2015

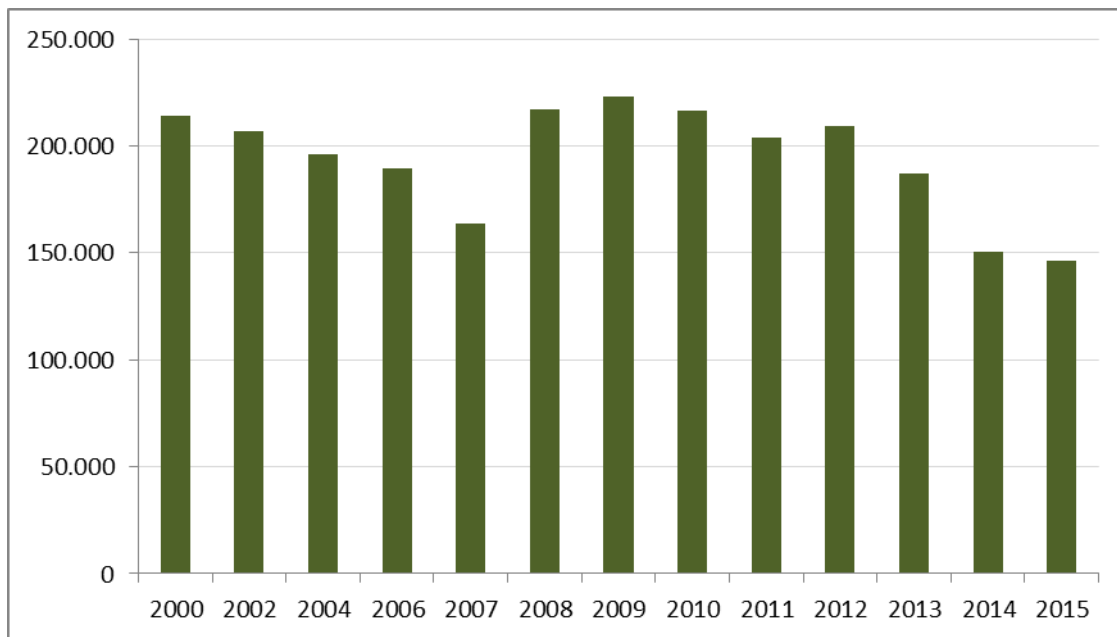
3.2 De bezoekers

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

- » het totaal 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 dertien tellingen gehouden. Hierdoor kan voor de binnenstad inzicht worden verkregen in de bezoekersaantallen over verschillende jaren. Van belang om te weten is dat in 2008 11.000 m² wvo detailhandel is toegevoegd aan de binnenstad als gevolg van de oplevering van de Boreel.

FIGUUR 3.3. AANTAL WEEKBEZOEKERS IN DE BINNENSTAD, 2000-2015



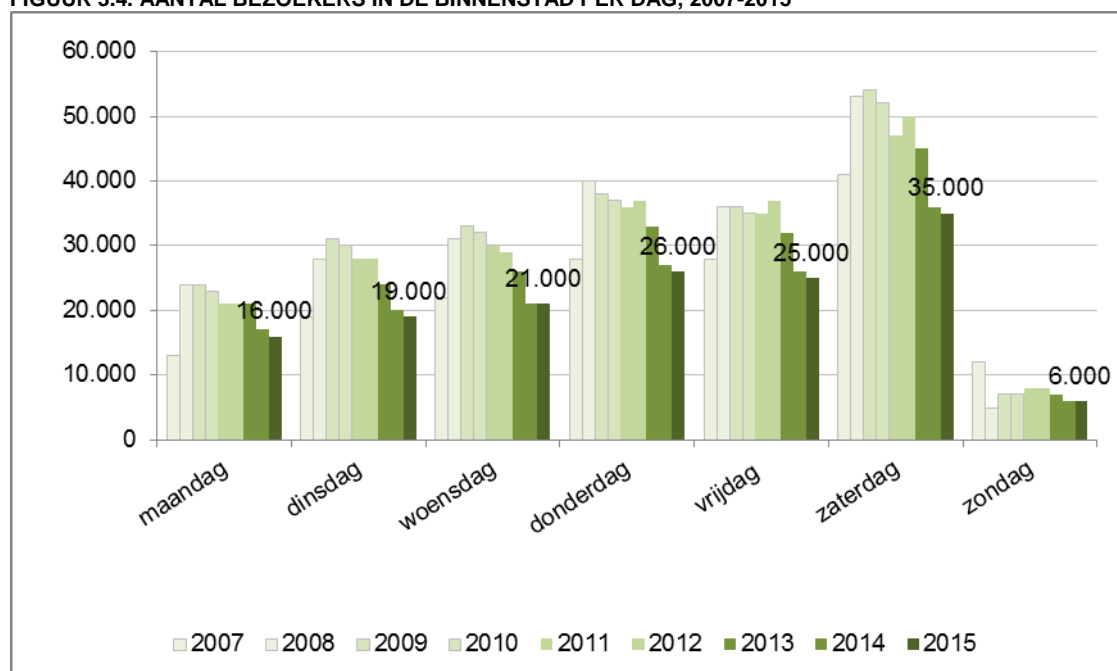
Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

De binnenstad ontving in 2015 146.500 bezoekers per week. Het aantal bezoekers aan de binnenstad is ten opzichte van 2014 met 3% afgenomen. Landelijk zien we een afname van 2% onder de deelnemende steden. Met dit aantal weekbezoekers staat Deventer op de 32^e plaats van een ranglijst met 142 onderzochte winkelgebieden in Nederland.

Op het drukste punt in de binnenstad, ter hoogte van de Korte Bisschopstraat, is de penetratiegraad 77%. Dat betekent dat op dit punt 77% van alle 146.500 weekbezoekers passeert. Met een gemiddelde penetratiegraad van 25% blijft de doorbloeding van de stad laag. Dit betekent dat er veel deelbezoeken plaatsvinden in de binnenstad. Met een penetratiegraad van 25% staat Deventer op de 121^e plaats op de ranglijst van de 142 winkelgebieden. Tussen 13:45u en 15:15 uur 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 3.4. AANTAL BEZOEKERS IN DE BINNENSTAD PER DAG, 2007-2015



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

Op alle dagen is een daling van het aantal bezoekers te zien.

Bezoekfrequentie

In het Koopstromenonderzoek 2015 (I&O Research) komt naar voren dat een groot deel (40%) van de bezoekers van de binnenstad de binnenstad minimaal één keer per week bezoekt. De helft van de bezoekers gaat één of enkele keren per maand naar de binnenstad. Negentig procent van de bezoekers komt dus minstens één keer in de maand in de binnenstad.

Bezoek aan de markt

Ook is gevraagd of men wel eens een warenmarkt bezoekt. Bijna negentig procent bezoekt inderdaad wel eens een markt, hiervan bezoekt 62% wel eens de markt op de Brink. In 2010 was de oriëntatie op de vrijdag- en zaterdagmarkt nog 65%, maar was het totaal aandeel bezoekers van een markt met 79% lager.

Bestedingen

In hetzelfde Koopstromenonderzoek zijn ook de bestedingen voor de gehele gemeente opgenomen. De gegevens in tabel 3.4 hebben dus niet alleen betrekking op de binnenstad. De gemiddelde omzet in de dagelijkse sector is de afgelopen 5 jaar toegenomen (+4%), echter zien we bij de niet-dagelijkse sector een aanzienlijke daling van de omzet (-14%). De totale omzet per inwoner ligt in 2015 5% lager dan in 2010. Vergelijken met gemeenten in de referentieklassie ligt de gemiddelde detailhandelsomzet per inwoner in Deventer lager. Echter, ook in de referentieklassie zien we de afgelopen vijf jaar dezelfde ontwikkelingen als in Deventer.

TABEL 3.4. GEMIDDELDE DETAILHANDELSOMZET PER INWONER (IN EURO'S), 2010 EN 2015

	Deventer		Referentieklassie	
	2010	2015	2010	2015
Dagelijkse sector	2.520	2.610	2.640	2.740
Niet-dagelijkse sector	2.500	2.160	3.250	2.780
Totale omzet per inwoner	5.020	4.770	5.890	5.520

Bron: Koopstromenonderzoek 2015, I&O Research

Het marktaandeel van de Binnenstad binnen de gemeente is in 2015 ongeveer gelijk gebleven aan 2010. Wel zien we een verschuiving van het aandeel van het centrum naar het Boreelplein. Het verlies van 5% in het centrum in de dagelijkse sector is echter niet geheel opgevangen door het Boreelplein.

TABEL 3.5. MARKTAANDEEL IN AANKOOPLOCATIES BINNEN DEVENTER, 2010 EN 2015

	Dagelijkse sector		Niet-dagelijks	
	2010	2015	2010	2015
Binnenstad	20%	18%	53%	54%
w.v. in centrum	15%	10%	47%	40%
w.v. bij Boreelplein	5%	8%	6%	14%

Bron: Koopstromenonderzoek 2015, I&O Research, bewerking gemeente Deventer

Segmentgebieden

Landelijk wordt onderscheid gemaakt in de norm voor het aantal passanten per meetpunt naar type gebied (= penetratiegraad). 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.
- **B2-gebied:** 10% tot 25% van de bezoekers doet dit gebied aan.

In de Deventer binnenstad zijn 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, Walstraat en de Boreel maken samen het B-gebied (zie figuur 3.5).

FIGUUR 3.5. SEGMENTGEBIEDEN IN DE BINNENSTAD, 2015



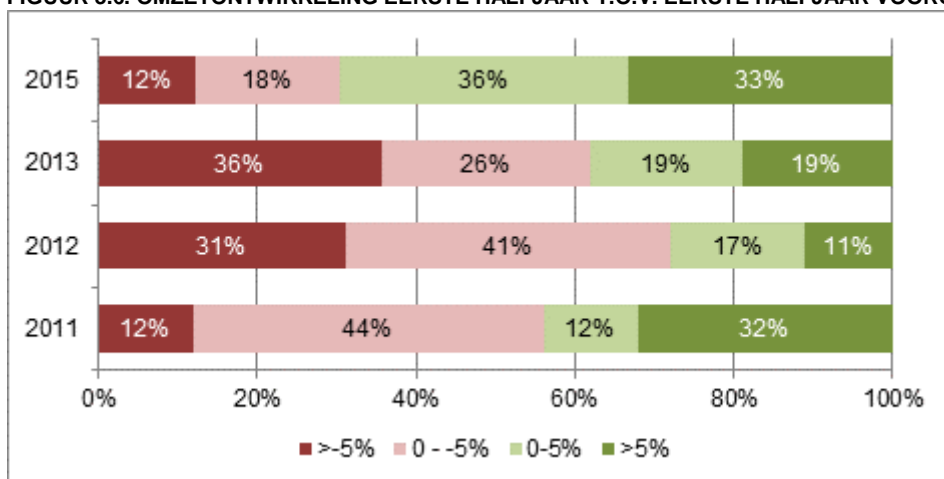
Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

3.3 Ondernemersklimaat

Jaarlijks benadert het MKB Deventer alle ondernemers in het kernwinkelapparaat om mee te werken aan een peiling over het economisch functioneren van hun zaak. In 2015 zijn 146 ondernemers benaderd voor deelname aan de peiling, uiteindelijk hebben 43 ondernemers hun medewerking verleent. De belangrijkste bevindingen komen hieronder aan de orde.

In 2015 hebben minder ondernemers te maken gehad met een omzetzdaling dan in voorgaande jaren. Zeventig procent van de ondernemers heeft zijn omzet zien stijgen, waarvan de helft tenminste 5% meer omzet kon bijschrijven.

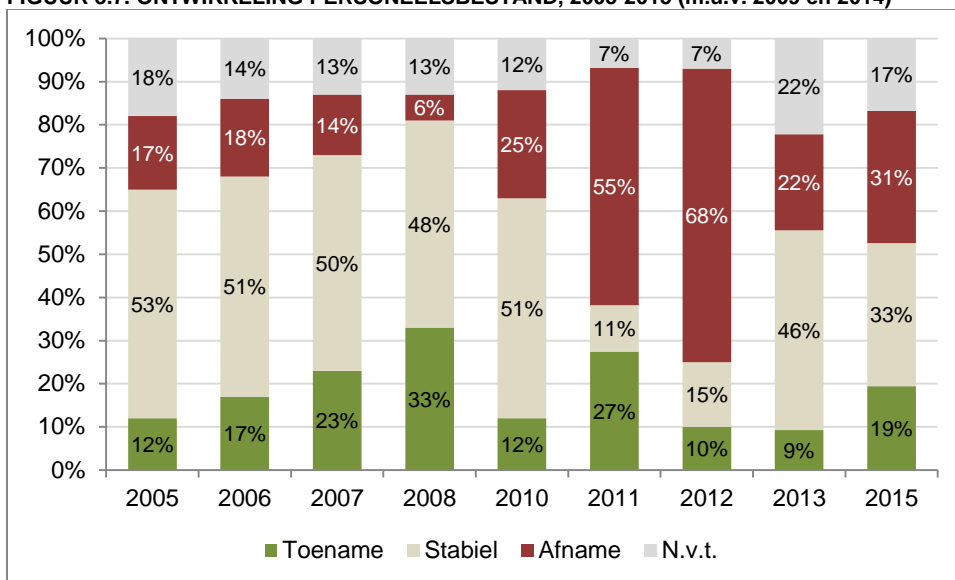
FIGUUR 3.6. OMZETONTWIKKELING EERSTE HALFJAAR T.O.V. EERSTE HALFJAAR VOORGAAND JAAR



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Het aantal ondernemers dat zijn of haar personeelsbestand heeft zien slinken is het afgelopen jaar weer iets toegenomen. Tegelijkertijd zijn er ook meer ondernemers die meer personeel in dienst hebben dan een jaar eerder.

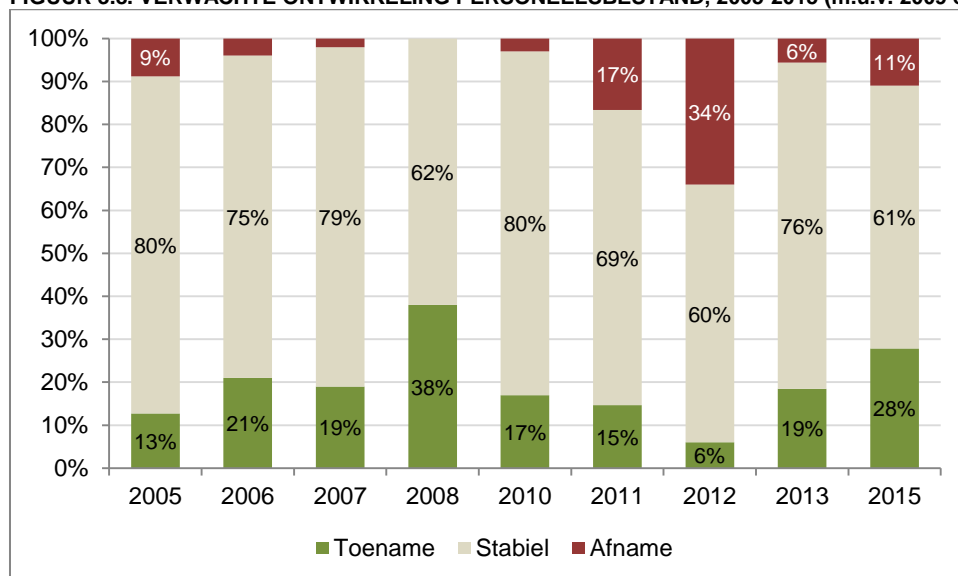
FIGUUR 3.7. ONTWIKKELING PERSONEELSBESTAND, 2005-2015 (m.u.v. 2009 en 2014)



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Eén op de vier ondernemers verwacht dat ze in de komende twee jaar meer personeel aannemen. Dit aandeel is iets groter dan tijdens de vorige peiling. Eén op de tien verwacht echter een afname van het personeelsbestand. Ook dit aandeel is iets groter dan in 2013.

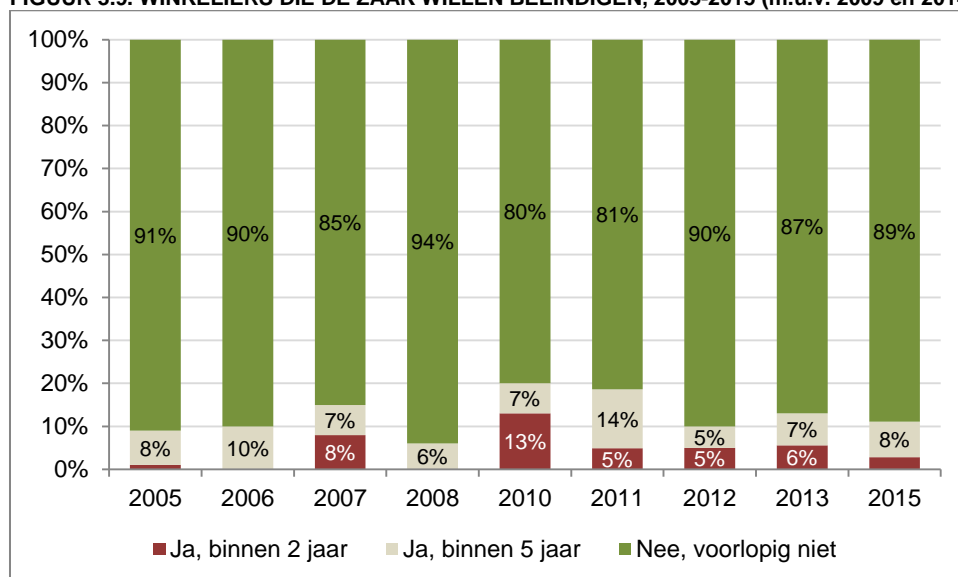
FIGUUR 3.8. VERWACHTE ONTWIKKELING PERSONEELSBESTAND, 2005-2015 (m.u.v. 2009 en 2014)



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Het aandeel winkeliers dat binnen enkele jaren de zaak wil beëindigen ligt de laatste jaren vrij stabiel rond de 10%. Economische redenen en de leeftijd zijn de meest genoemde redenen om te stoppen met de zaak.

FIGUUR 3.9. WINKELIERS DIE DE ZAAK WILLEN BEEINDIGEN, 2005-2015 (m.u.v. 2009 en 2014)



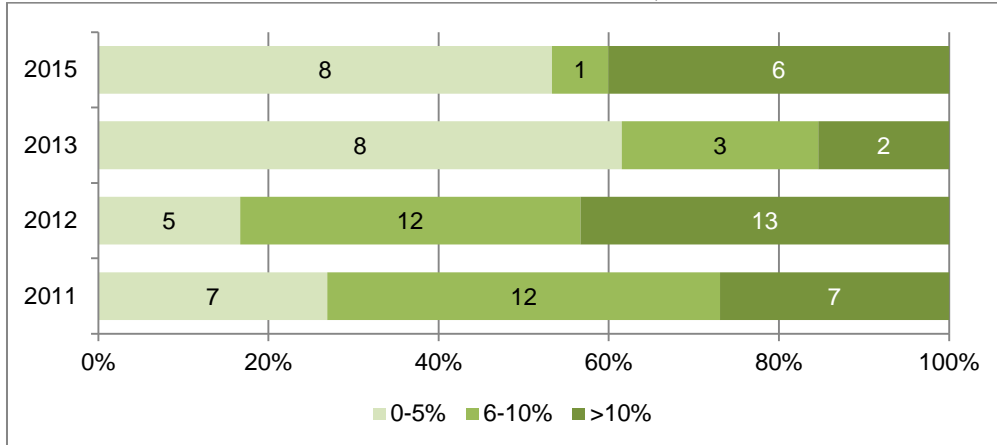
Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Toenemende aantal ondernemers met een webshop

Bijna 60% van de ondernemers geeft aan een eigen webshop bij de onderneming te hebben. Dit is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren, toen in 2012 een kwart en in 2013 40% van de ondernemers een eigen webshop had. Van de ondernemers zonder webshop gaf een enkeling aan dat dit niet het geval is, omdat de onderneming een franchise is.

Voor de helft van de ondernemers draagt de omzet vanuit de webshop voor 5% mee in de totale omzet. Voor 40% is deze bijdrage zelfs minimaal 10%.

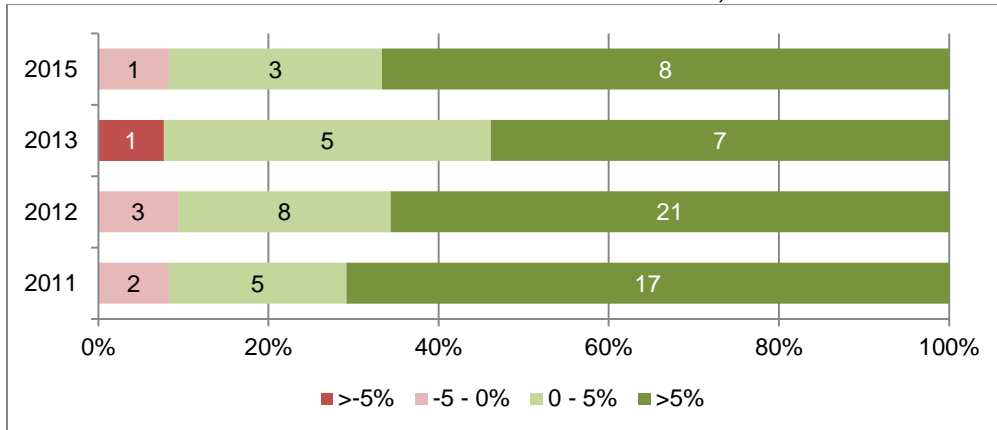
FIGUUR 3.10. BIJDRAGE OMZET WEBSHOP IN TOTALE OMZET, 2011-2015



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Net als in voorgaande jaren zien de ondernemers de omzetontwikkeling van de webshop toenemen. Een enkeling ervaart echter een afname van de omzet.

FIGUUR 3.11. OMZETONTWIKKELING WEBSHOP EERSTE HALFJAAR, 2011-2015



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Van de ondernemers zonder webshop verwacht het merendeel deze ook niet te ontwikkelen in de komende jaren. De meest genoemde reden om dit niet te doen is dat het aangeboden product of dienst niet geschikt is voor verkoop via een webshop.

3.4 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. Via het MKB is bij een makelaar 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 3.5. ONTWIKKELING HUURPRIJZEN PER M2 PER JAAR IN DE BINNENSTAD, 2006-2014

	2006	2008	2010	2012	2014
Korte Bisschopstraat	€ 450 - € 600	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800	€ 500 - € 800	€ 500 - € 800
Lange Bisschopstraat	€ 225 - € 450	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800	€ 175 - € 800	€ 125 - € 800
Smedenstraat	€ 125 - € 300	€ 125 - € 500	€ 125 - € 500	€ 110 - € 500	€ 110 - € 500
Broederenstraat	€ 175 - € 300	€ 200 - € 350	€ 175 - € 350	€ 150 - € 275	€ 150 - € 250
Engestraat	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 140 - € 225	€ 100 - € 200
Nieuwstraat	€ 75 - € 130	€ 100 - € 150	€ 100 - € 140	€ 100 - € 130	€ 75 - € 125
Kleine Overstraat	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150	€ 100 - € 150	€ 100 - € 140	€ 120 - € 165
Grote Overstraat	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150	€ 100 - € 160	€ 100 - € 140	€ 120 - € 165
Houtmarkt - Pikeursbaan- Waltorenpad	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 150 - € 225

Bron: Rodenburg Bedrijfsmakelaars(2008 tot heden) en Eggink Maalderink Bedrijfsmakelaars (2006)

Uit de inschatting van de ontwikkeling van de huurprijzen blijkt dat in de beide Bisschopstraten – en dan in het bijzonder in de Korte Bisschopstraat – de hoogste huren worden gerekend. Op enige afstand volgt de Smedenstraat.

Als we kijken naar tabel 3.3. dan vallen de volgende zaken op:

- o In de Lange Bisschopstraat, de Engestraat en de Nieuwstraat liggen de minimum huurprijzen in 2014 circa 25% lager dan in 2012.
- o Daarnaast zijn in de Engestraat en Nieuwstraat ook de maximale huurprijzen omlaag gegaan (-11% en -4%). Ook in de Broederenstraat zijn deze afgenomen (-9%). De prijzen in deze drie straten liggen daarmee onder het prijsniveau van 2006.
- o In de Kleine- en Grote Overstraat zijn de huurprijzen sinds 2006 gestegen. De afgelopen twee jaar is de gehele bandbreedte van de huurprijzen omhoog verschoven: zowel de minimale als de maximale huurprijzen zijn toegenomen.

3.5 Bereikbaarheid en parkeren in de binnenstad

In het Koopstromenonderzoek 2015 is ook aandacht voor de bereikbaarheid van de binnenstad en parkeren in dit gebied. Aan de respondenten die aangeven wel eens de binnenstad van Deventer te bezoeken om er te winkelen, is aanvullend gevraagd naar de vervoerswijze, de bereikbaarheid en het parkeren tijdens het bezoek aan de binnenstad van Deventer.

Ongeveer de helft van de bezoekers komt overwegend met de fiets naar de binnenstad. Dit zijn er iets meer dan in 2010. De populariteit van de auto is daarentegen iets afgenomen. Werd in 2010 nog door de helft van de bezoekers dit vervoermiddel bij tenminste de helft van de bezoeken gebruikt, in 2015 is dit afgenomen tot 44%.

TABEL 3.6. VERVOERSWIJZE NAAR DE BINNENSTAD, 2010 EN 2015

	bij tenminste de helft van de bezoeken	
	2010	2015
Openbaar vervoer	8%	7%
Fiets	48%	52%
Auto	50%	44%

Bron: Koopstromenonderzoek 2015, I&O research

Aan de respondenten die wel eens met de auto naar de binnenstad gaan om te winkelen, is gevraagd naar de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen. De helft van de mensen beoordeelt de bereikbaarheid van de parkeergarages als goed. De bereikbaarheid van de parkeerpleinen wordt door een kwart van de mensen als goed ervaren. Hierbij moet vermeld worden dat respectievelijk 14% en 29% van de mensen de bereikbaarheid van de betreffende voorzieningen niet kon beoordelen.

De meest gebruikte parkeergelegenheid bij een bezoek aan de binnenstad is het centrumgarage (Sijzenbaan). Zo'n veertig procent van de mensen parkeert hier het vaakst. Op afstand volgen de parkeergarages onder de Boreel (15%) en onder de Wilhelminabrug (10%).

Op de vraag of men wel eens problemen ervaart bij het parkeren in de binnenstad, geeft 62% aan nooit problemen te ervaren. Eén op de drie ervaart af en toe problemen. In de meeste gevallen betreft het problemen bij het zoeken naar vrije plaatsen (70%).

4. Beleving 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. 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: minder bezoekers door slecht weer

In 2015 heeft de Boekenmarkt evenveel bezoekers getrokken als een jaar eerder. Het aantal bezoekers aan Deventer op Stelten was in 2015 wat lager vanwege het slechte weer. Het Dickens Festijn in 2015 moet nog plaatsvinden. In 2014 trok dit evenement, ook vanwege het slechte weer, 20.000 bezoekers minder dan het jaar ervoor. In totaal hebben 395.000 bezoekers de drie grote Deventer evenementen bezocht in 2014.

FIGUUR 4.1. BEZOEKERSAANTALLEN GROTE EVENEMENTEN, 2004-2015



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

Naast de drie grote (gratis) evenementen, worden er jaarlijks nog meer gratis evenementen georganiseerd in de Deventer Binnenstad, waaronder:

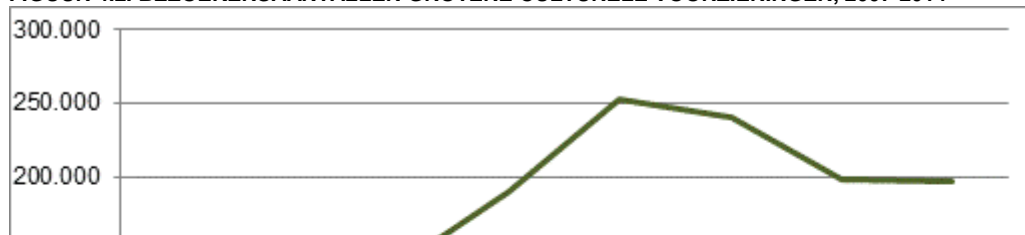
- De Goede Vrijdagmarkt;
- Koninginnedag;
- De Deventer Zomerkermis;
- Tour de Bands;
- Rendez Vous;
- Brocante aan de IJssel;
- Film op de Brink;
- Tour de Terras;
- Nederlandse Hits
- Breinfestijn.

Deventer uitgaansstad: toenemend aantal bezoekers bioscoop

Naast een groot aantal jaarlijkse evenementen, biedt Deventer ook een cultureel aanbod dat dagelijks dan wel 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;
- JT bioscoop Deventer;
- Speelgoedmuseum Deventer en
- De Bergkerk.

FIGUUR 4.2. BEZOEKERSAANTALLEN GROTERE CULTURELE VOORZIENINGEN, 2007-2014



Bron: Gemeente Deventer

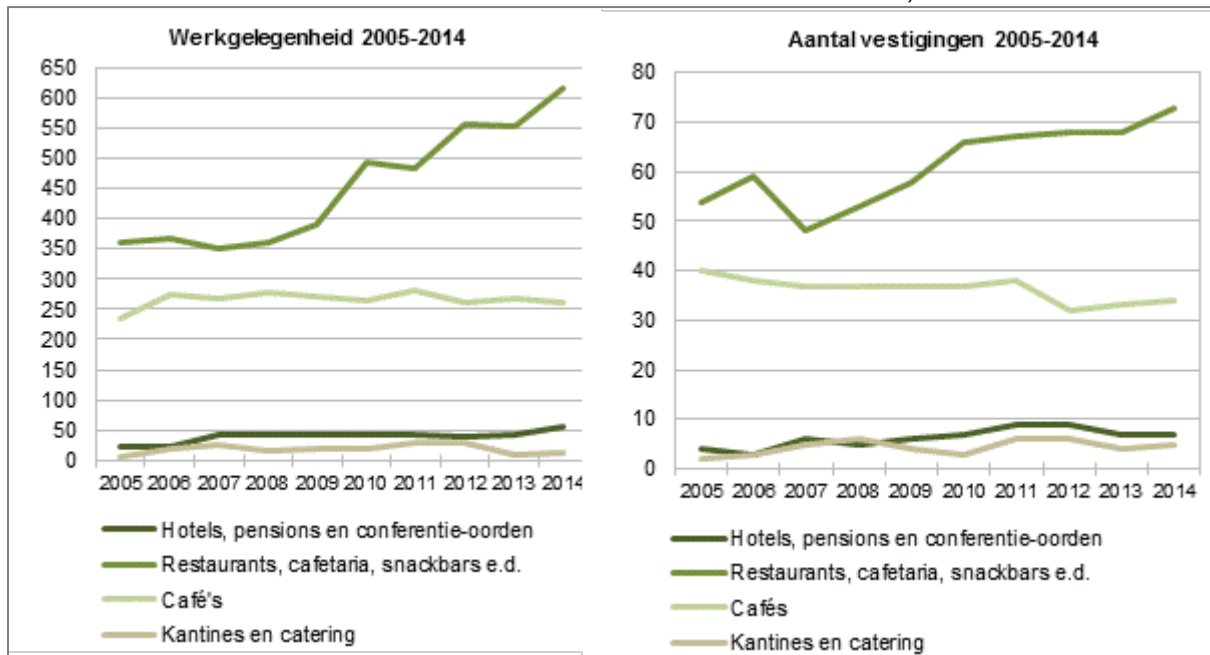
Het aantal bezoekers aan de verschillende culturele instellingen is in 2014 redelijk stabiel gebleven. De grootste ontwikkeling zien we bij het filmhuis: het aantal bezoekers is in 2014 met 12% gegroeid ten opzichte van 2013. Alleen het bezoekersaantal van de bioscoop is licht afgenomen (-1%). Cijfers over de Bergkerk en het Speelgoed Museum zijn nog niet beschikbaar voor 2014.

4.2 Horeca

In de horeca in de binnenstad zijn in 2014 meer dan 900 mensen werkzaam, verdeeld over 119 vestigingen. Dit betekent een toename van het aantal vestigingen (6%) en het aantal arbeidsplaatsen (8%) in vergelijking met 2013.

Het aantal vestigingen van restaurants, cafetaria's en snackbars is absoluut het meest toegenomen met 5 vestigingen (+7%). Ook de werkgelegenheid in dit type horeca is absoluut genomen het meest toegenomen (+11%). De categorie hotels, pensions en conferentie-oorden heeft hetzelfde aantal vestigingen als een jaar eerder. Wel is de werkgelegenheid er toegenomen met 33%. Deze toename is toe te schrijven aan één vestiging. In de branche Kantines en catering is één extra vestiging geopend. De cafés hebben 1 vestiging meer, maar 6 arbeidsplaatsen minder (-2%).

FIGUUR 4.3. WERKGELEGENHEID EN AANTAL VESTIGINGEN HORECA IN BINNENSTAD, 2005-2014



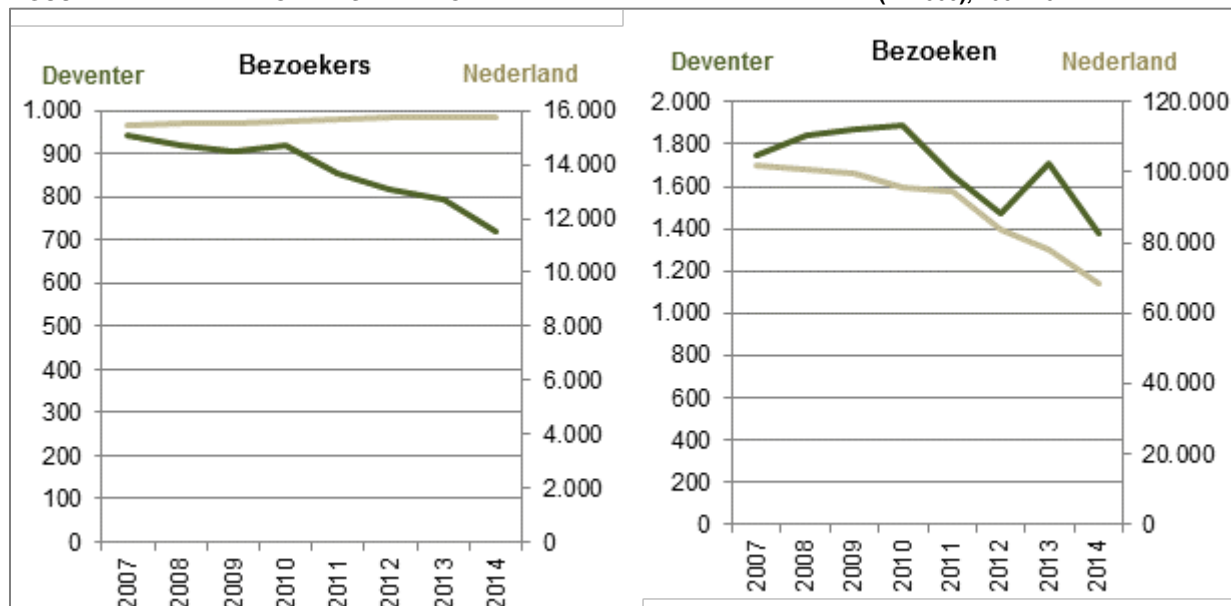
Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

4.3 Toeristisch bezoek aan Deventer

Elk jaar wordt er door NBTC-NIPO Research een onderzoek gehouden naar toeristisch bezoek van Nederlanders aan Nederlandse steden², 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 2014 raamt NBTC-NIPO het aantal bezoekers³ in Deventer op 722.000 personen, die de stad in totaal 1.376.000 keer bezochten. Dit betekent dat het gemiddeld aantal bezoeken per bezoeker 1,9 is. In vergelijking met voorgaande jaren is het aantal bezoekers afgenomen (-9%) en wordt Deventer ook minder vaak bezocht door deze bezoekers (-19%).

FIGUUR 4.4. AANTAL BEZOEKERS EN BEZOEKEN AAN DEVENTER EN NEDERLAND (X 1.000), 2007-2014



Bron: NBTC-NIPO, bewerking gemeente Deventer

Landelijk blijft het aantal bezoekers min of meer gelijk, maar is het aantal bezoeken wel verder gedaald (-12%). Bracht men in 2007 nog gemiddeld 6,6 keer een bezoek aan één of meerdere Nederlandse steden buiten de eigen woonplaats, de afgelopen jaren is dit verder gedaald tot gemiddeld 4,4 in 2014.

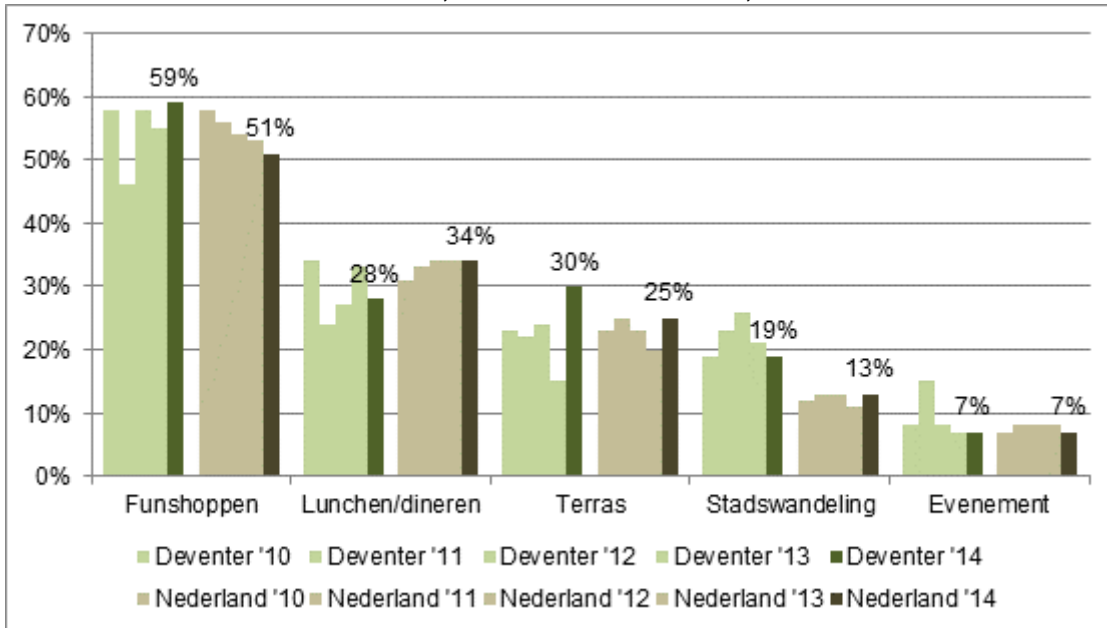
Tijdens meer dan de helft van de bezoeken in Deventer is er gewinkeld voor het plezier. Dit is een toename ten opzichte van 2013 (figuur 4.5). De laatste jaren schommelt het aandeel bezoekers dat in Deventer funshopt nogal. Landelijk zien we dat er in de laatste jaren steeds minder gewinkeld wordt tijdens een bezoek aan steden.

Het aantal terrasbezoeken in Deventer is in 2014, na een dip in 2013, weer flink toegenomen (van 15 naar 30%). Hiermee ligt het percentage terrasbezoekers hoger dan landelijk. Wel is het aantal mensen dat Deventer bezoekt om te lunchen of dineren of voor een stadswandeling afgenomen. Landelijk bleven de lunch- en dinerbezoeken juist gelijk en steeg het aantal mensen dat kwam voor een stadswandeling. Het aantal bezoekers dat komt voor een evenement is de laatste drie jaren zowel in Deventer als landelijk min of meer gelijk gebleven.

² Het gaat hierbij om de 30 steden die deelnemen aan dit onderzoek, waaronder bijvoorbeeld Amsterdam, maar ook Zutphen.

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.

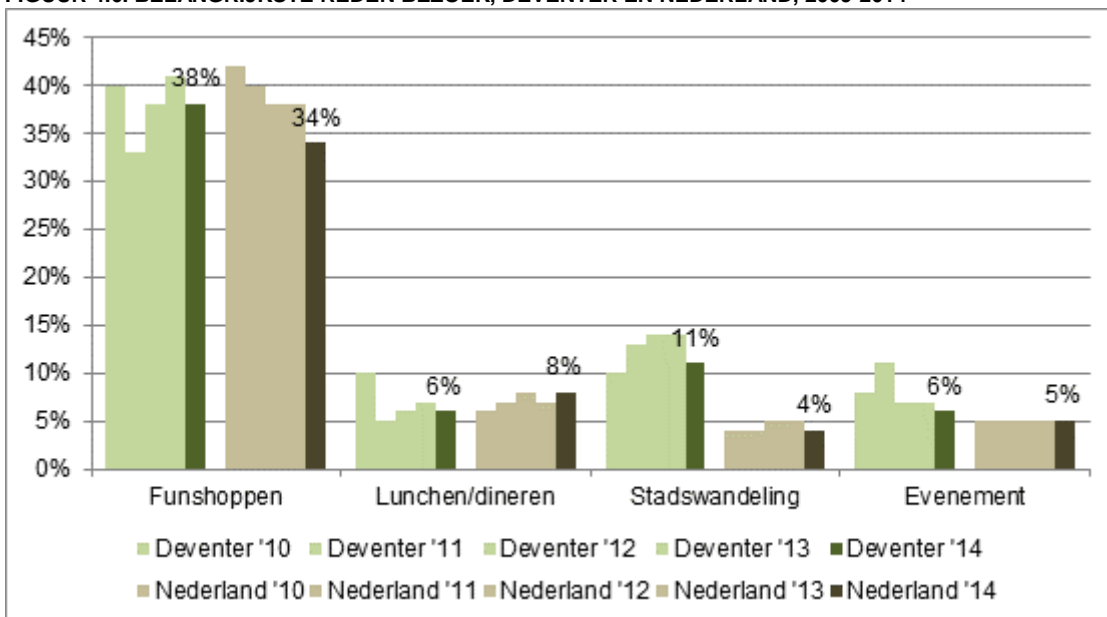
FIGUUR 4.5. ONDERNOMEN ACTIVITEITEN, DEVENTER EN NEDERLAND, 2009-2014



Bron: NBTC-NIPO, bewerking gemeente Deventer

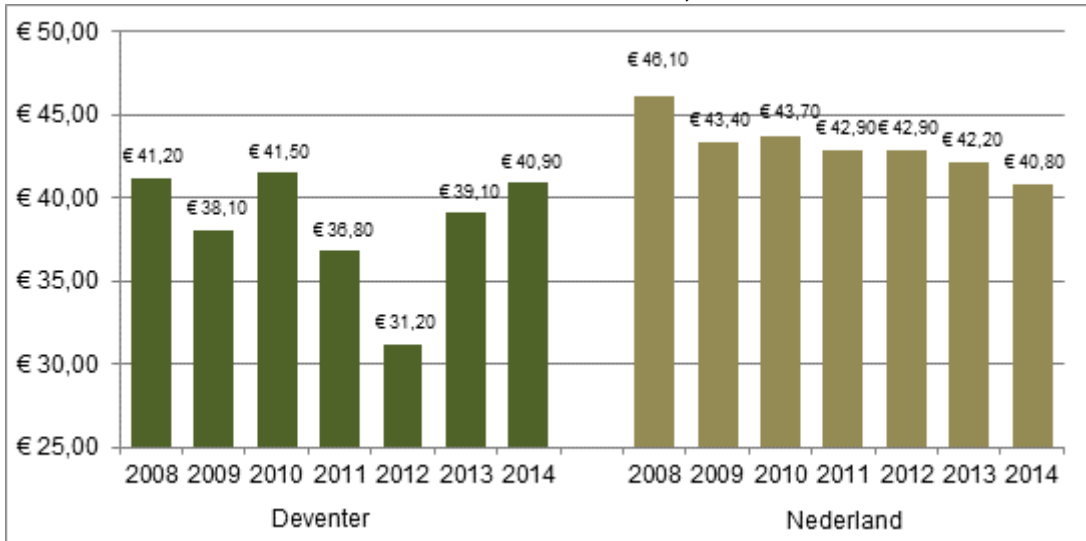
Funshoppen is nog altijd de belangrijkste reden om een bezoek te brengen aan Deventer. Op de tweede plaats staat nog altijd de stadswandeling. Landelijk is een stadswandeling minder vaak de belangrijke reden voor een bezoek aan een stad.

FIGUUR 4.6. BELANGRIJKSTE REDEN BEZOEK, DEVENTER EN NEDERLAND, 2009-2014



Bron: NBTC-NIPO, bewerking gemeente Deventer

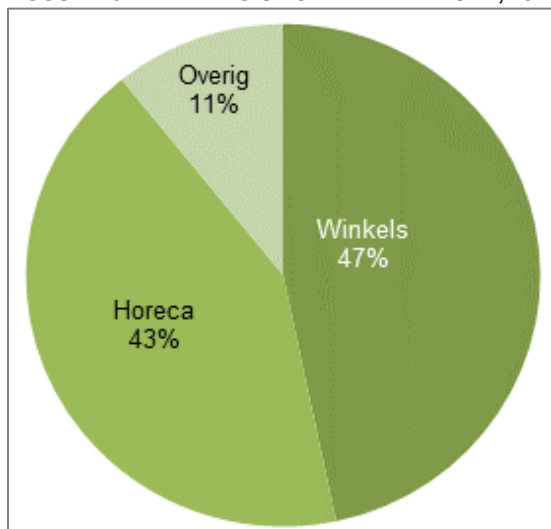
FIGUUR 4.7. GEMIDDELDE UITGAVE PER PERSOON PER BEZOEK, 2008-2014



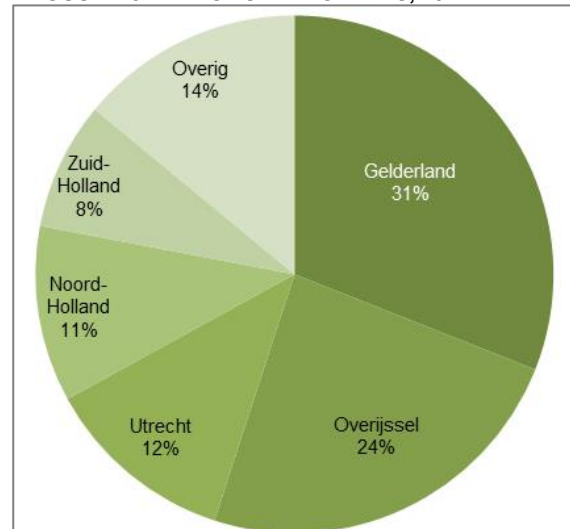
Bron: NBTC-NIPO, bewerking gemeente Deventer

In 2014 zien we opnieuw een toename van de gemiddelde besteding per bezoek aan Deventer: van €39,10 naar €40,90 (de bezoekers die geen geld uitgaven zijn hierbij buiten beschouwing gelaten). Landelijk zien we juist een afname van €1,40 per bezoek. Tijdens 10% van de bezoeken in Deventer wordt geen geld uitgegeven, dit is gelijk aan het landelijke percentage. Men geeft vooral geld uit in winkels en de horeca. Landelijk wordt er iets minder in de winkel besteed (39%), maar juist iets meer aan overige zaken (14%) en aan de horeca (47%). Circa de helft van de bezoekers komt uit Gelderland of Overijssel. Op enige afstand volgen Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland.

FIGUUR 4.8 VERDELING UITGAVE PER BEZOEK, 2014



FIGUUR 4.9 HERKOMST BEZOEKERS, 2014



5. Overige voorzieningen in de binnenstad

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

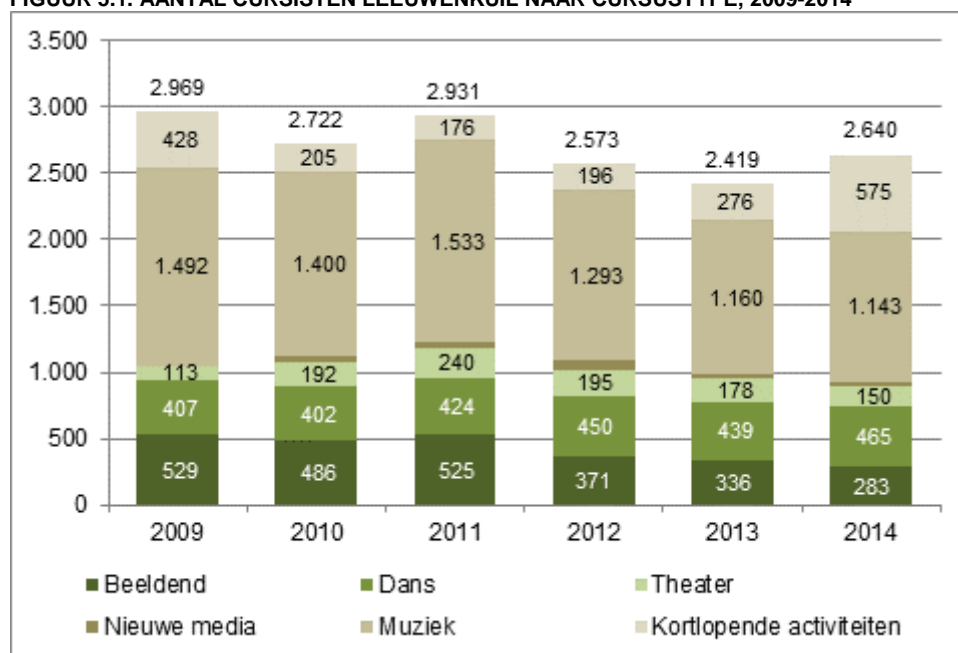
Centrale Bibliotheek: afname aantal leden naar 9.298

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 zo'n 10.400 leden, dit is 44% van alle leden van de Openbare Bibliotheek Deventer⁴. Het aantal leden van de centrale vestiging is met 12% gegroeid sinds 2014. De meest recente gegevens over het aantal uitleningen komen uit 2014. In dat jaar werden de meeste materialen uitgeleend bij de Centrale Bibliotheek: 38% van het totale aantal uitleningen van de OBD. Het gaat in totaal om 378.468 uitleningen. Dit is een stijging van 38% ten opzichte van 2013.

Leeuwenkuil: aantal cursisten blijft schommelen

De Leeuwenkuil verzorgt cursussen op het gebied van muziek, dans, theater en beeldende kunst. In 2014 telde de Leeuwenkuil 2.640 cursisten, ruim 200 cursisten meer dan het jaar daarvoor. Deze toename komt voor het grootste deel voor rekening van de kortlopende activiteiten, die het afgelopen jaar zijn verdubbeld. Ook is er een toename te zien bij de discipline dans (+6%). Bij de andere disciplines zien we juist een afname van het aantal cursisten. Tot slot is te zien dat van het totale aantal cursisten het grootste deel (43%) een muziekcursus of –muzieklessen volgt.

FIGUUR 5.1. AANTAL CURSISTEN LEEUWENKUIL NAAR CURSUSTYPE, 2009-2014



Bron: Gemeente Deventer

⁴ Exclusief personeel dat ingeschreven staat als lid en leden van woon/zorgcentra en onderwijsinstellingen

NS-station Deventer: weer meer 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, Den Haag en Berlijn.

Op een gemiddelde werkdag in 2014 maakten volgens de NS ruim 19.500 reizigers gebruik van het station Deventer (figuur 5.2). Het aantal reizigers vertoont al sinds 2004 een stijgende lijn, met twee lichte dipjes in 2009 en 2012. In 2014 steeg het aantal reizigers met 0,9% ten opzichte van 2013.

FIGUUR 5.2. AANTAL IN- EN UITSTAPPENDE TREINREIZIGERS STATION DEVENTER, 2004-2014



Bron: Nederlandse Spoorwegen

6. Veiligheid in de binnenstad

Elke twee jaar voert de gemeente Deventer een bewonersonderzoek uit. Het meest recente onderzoek is eind 2013 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 een kwart van de bewoners (23%) in de binnenstad voelt zich wel eens onveilig in de eigen buurt. Gemeentebreed zijn dat er minder (18%). Alleen in de gebieden Voorstad, Keizerslanden en Rivierenwijk & Bergweide voelen relatief meer mensen zich wel eens onveilig. Ondanks het relatief grote onveiligheidsgevoel geven binnenstadsbewoners gemiddeld hetzelfde rapportcijfer voor de veiligheid in de buurt als in heel Deventer (namelijk een 6,9).

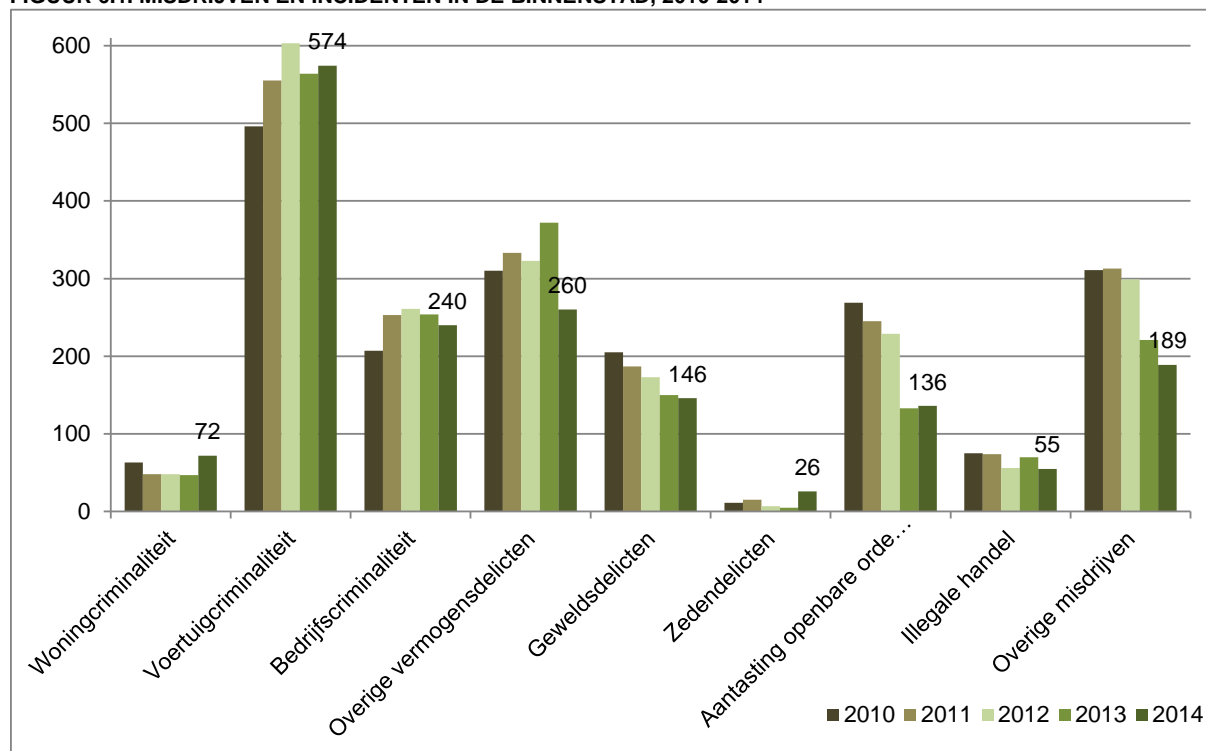
Vijftien procent van de bewoners in de Binnenstad is (wel eens) bang om beroofd of lastig gevallen te worden in de eigen buurt. Dit is iets meer dan gemiddeld in Deventer (10%).

Binnenstadsbewoners noemen de aanpak van veelplegers het belangrijkste aandachtspunt voor de gemeente, terwijl in de meeste wijken en ook Deventer breed de aanpak van woninginbraken op nummer 1 staat.

6.2 Objectieve veiligheid

In 2014 is 1.698 keer melding gemaakt van een incident of misdrijf in de Deventer binnenstad, dit is een afname van 6% ten opzichte van 2013.

FIGUUR 6.1. MISDRIJVEN EN INCIDENTEN IN DE BINNENSTAD, 2010-2014



Bron: Politie IJsselland, Gebiedsscan Deventer 2014

Colofon

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

Tekst: Team Kennis en Verkenning, Gemeente Deventer

Ontwerp/Vormgeving/Drukkerij: VDA-groep

Oplage: 500

December 2015