

Locatus®



Retail analyse Provincie Overijssel

Retail analyse Provincie Overijssel

Opdrachtgever: SER Overijssel
Projectnummer: -
Datum: september 2016

Pelmolenlaan 10
3447 GW Woerden

W www.locatus.nl
E info@locatus.nl
T +31(0)348-490 290
F +31(0)348-490 299

Inhoud	pagina
1 Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Leeswijzer	1
2 Provincie Overijssel	2
2.1. Inleiding	2
2.2. Retail Overijssel	2
2.3. Leegstand	4
2.4. Benchmark Provincie	5
3 Overijssel op gemeenteniveau	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Leegstand	9
3.3. Verkooppunten retail	11
3.4. Winkelaanbod per gemeente	12
4 Toekomstperspectief	14
4.1. Inleiding	14
4.2. Retail Risk Index uitleg	14
4.3. Provincie Overijssel	17
4.4. Gemeenteniveau	18
Bijlage	21
Definitie Leegstand	21
Tabellen	23

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

De Provincie Overijssel is momenteel bezig met de invulling van de Overijsselse Retailagenda. De SER Overijssel wil Gedeputeerde Staten op gedegen wijze kunnen adviseren inzake deze Retailagenda.

SER Overijssel heeft in dat kader Locatus gevraagd een kwantitatieve en kwalitatieve schets te maken van de detailhandel in de Provincie Overijssel en haar gemeenten.

Aandachtspunten in deze analyse zijn:

- Wat is er in de periode 2011-2016 in de detailhandel in Overijssel en de diverse gemeenten gebeurd en hoe verhoudt zich dat tot de ontwikkelingen in de andere provincies en Nederland.
- Wat is de toekomstverwachting voor de detailhandel in de Provincie Overijssel en haar gemeenten in 2025?

1.2. Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd uit de volgende onderdelen: in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omvang, samenstelling en ontwikkeling¹ van het detailhandelsaanbod in de Provincie. Daarbij wordt tevens een vergelijking gemaakt met de andere Provincies in Nederland en Nederland in z'n geheel. In hoofdstuk 3 worden de detailhandelsontwikkelingen in de verschillende Overijsselse gemeenten nader bekeken. Hierbij komen o.a. de omvang, samenstelling en leegstand aan bod. Hoofdstuk 4 geeft op basis van de Retail Risk Index van Locatus een doorkijk naar 2025. Wat verwachten wij, op basis van historische data en toekomstindicatoren voor de Provincie Overijssel en specifiek de Overijsselse gemeenten. Wat zijn de kansrijke en wat zijn de kansarme gemeenten?

¹ In deze rapportage is gebruik gemaakt van de Locatus databestanden van jan. 2011 en aug. 2016

2 Provincie Overijssel

2.1. Inleiding

Het beeld van de winkelstraat wordt niet alleen bepaald door de winkels maar ook door leegstaande panden, horeca en dienstverlening. Allereerst wordt gekeken naar de ontwikkelingen van de totale retail en vervolgens wordt er specifiek ingegaan op de detailhandel.

2.2. Retail Overijssel

Verkooppunten

Het totaal aantal verkooppunten in Nederland in de periode 2011-2016 is stabiel gebleven. In 2011 waren er in totaal ruim 222.000 verkooppunten en op dit moment zijn dit er nog steeds ruim 222.000.

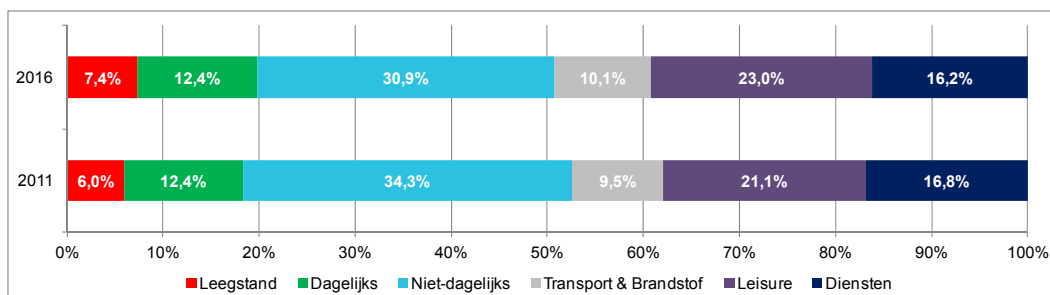
Ook het aantal verkooppunten in de Provincie Overijssel is nagenoeg gelijk gebleven. Kijken we specifiek naar de detailhandel dan zijn er in totaal 530 winkels verdwenen. De afname wordt veroorzaakt door de afname in de niet-dagelijkse detailhandel o.a. Mode & Luxe. De dagelijkse detailhandel is redelijk gelijk gebleven. Absoluut gezien is de grootste daling te zien in de groep In/Om Huis. Binnen de niet-dagelijkse detailhandel is er één groep waar nog wel sprake is van een groeiend aantal winkels en dat is de groep Detailhandel Overig (o.a. partijgoederen, hoortoestellen en 2^{de} handsgoederen).

In Nederland zagen we in dezelfde periode een vergelijkbare ontwikkeling. Ook hier is sprake van een afname van het aantal verkooppunten in de detailhandel (7%). De groei van de groep Detailhandel Overig is landelijk gezien nog groter dan in de Provincie Overijssel.

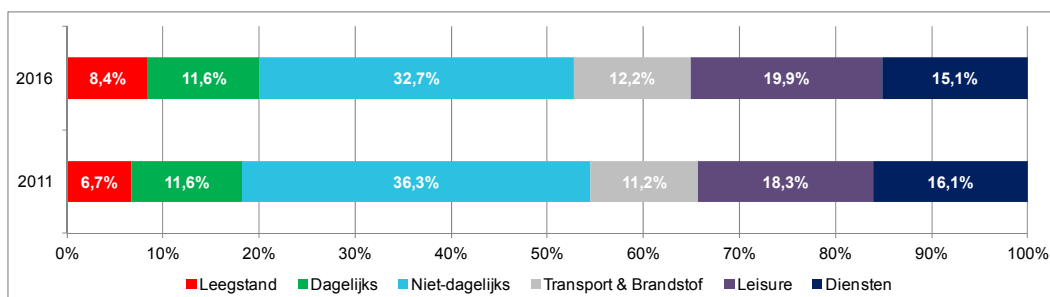
	2011	2016	2011-2016	2011-2016. %	NL. 2011-2016 %
Leegstand	1.027	1.303	276	27%	24%
Dagelijks	1.780	1.795	15	1%	1%
Mode & Luxe	2.237	2.017	-220	-10%	-10%
Vrije Tijd	634	516	-118	-19%	-21%
In/Om Huis	2.308	2.055	-253	-11%	-12%
Detailhandel Overig	406	452	46	11%	17%
Transport & Brandstof	1.719	1.881	162	9%	6%
Leisure	2.815	3.076	261	9%	9%
Diensten	2.472	2.333	-139	-6%	-4%
Totaal	15.398	15.428	30	0%	0%

Tabel 1: Ontwikkeling verkooppunten detailhandel naar groep

Het aantal verkooppunten in de retail is dan wel gelijk gebleven maar er heeft een duidelijke *verschuiving* plaats gevonden binnen de branchering. Er verdwijnen branches langzaam uit het straatbeeld, zoals videotheken en electro maar er komen ook nieuwe verkooppunten bij zoals, lunchrooms en kappers. Dit is goed zichtbaar in grafiek 1 en 2. Het aandeel detailhandel, met name niet-dagelijkse detailhandel is afgenomen. Het aantal Leisure verkooppunten in het straatbeeld is juist toegenomen. Ook binnen de Provincie Overijssel zien we een dergelijke verschuiving. Het aandeel dagelijkse detailhandel is gelijk gebleven en de niet-dagelijkse detailhandel is kleiner geworden.



Grafiek 1: Verdeling verkooppunten naar groep 2011 en 2016 Nederland



Grafiek 2: Verdeling verkooppunten naar groep 2011 en 2016 Overijssel

Winkelverkoopvloeroppervlakte

Locatus inventariseert in de retail alle verkooppunten echter alleen de winkelverkoopvloeroppervlakte van de leegstaande panden en de detailhandel. Het aantal winkelmeters is in tegenstelling tot het aantal winkels minder sterk afgenomen. In totaal is het aantal winkelmeters in de Provincie Overijssel (excl. leegstand) afgenomen met ruim 32.600 m² WVO. Ook hier zien we een duidelijk verschil tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. De dagelijkse winkelmeters zijn gestegen met 9% en de niet-dagelijkse detailhandel is afgenomen met 4%. De groep Detailhandel Overig heeft niet alleen een toename in winkels meegemaakt maar ook in winkelmeters. Het aantal winkelmeters nam toe met ca. 32.000 m² WVO (49%).

In Nederland zagen we het totaal aantal winkelmeters in dezelfde periode gelijk blijven. De Provincie wijkt af van het landelijke beeld.

	2011	2016	2011-2016	2011-2016. %	NL. 2011-2016 %
Dagelijks	389.064	425.436	36.372	9%	9%
Niet-dagelijks	1.781.767	1.712.766	-69.001	-4%	-3%
waarvan:					
Mode & Luxe	462.672	419.529	-43.143	-9%	-6%
Vrije Tijd	125.711	112.718	-12.993	-10%	-10%
In/Om Huis	1.126.874	1.081.716	-45.158	-4%	-4%
Detailhandel Overig	66.510	98.803	32.293	49%	54%
Totaal	2.170.831	2.138.202	-32.629	-2%	0%

Tabel 2: Ontwikkeling winkelverkoopvloeroppervlakte detailhandel naar groep

Gemiddelde winkelomvang

In de detailhandel is ondanks de daling van het aantal winkelmeters nog steeds sprake van *schaalvergroting*. De daling van het aantal verkooppunten is groter dan de daling van het aantal winkelmeters. Hierdoor is de omvang van de gemiddelde winkel toegenomen. Gemiddeld zijn de winkels in Overijssel 6% groter geworden. Ondanks dat deze stijging iets lager is dan landelijk heeft Overijssel gemiddeld grotere winkels dan in Nederland. Dit heeft o.a. te maken met de gunstige grondprijzen in de provincie.

	Overijssel				Nederland			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Dagelijks	219	237	18	8%	201	218	18	9%
Niet-dagelijks	319	340	21	7%	291	313	122	8%
waarvan:								
Mode & Luxe	207	208	1	1%	187	194	7	4%
Vrije Tijd	198	218	20	10%	193	221	28	14%
In/Om Huis	488	526	38	8%	461	503	42	9%
Detailhandel Overig	164	219	55	33%	147	192	45	31%
Totaal	295	313	18	6%	267	286	19	7%

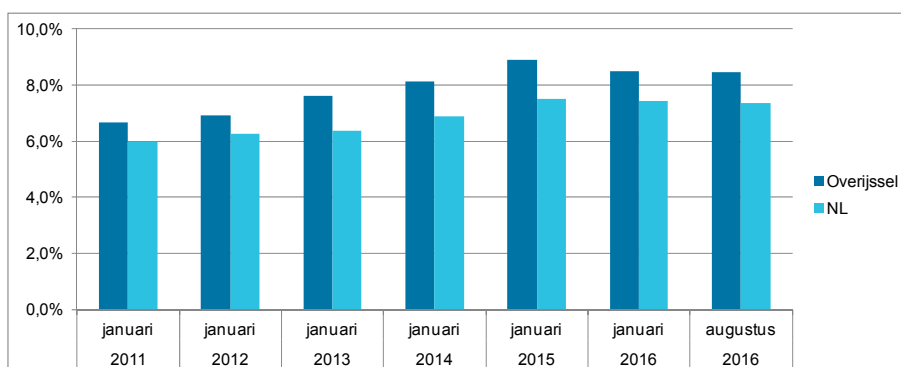
Tabel 3: Ontwikkeling WVO per verkooppunt detailhandel naar groep

2.3. Leegstand

Winkelleegstand is een belangrijk thema binnen de retail. Leegstandscijfers worden veelal gebruikt om een indruk te krijgen van een winkelgebied of om een keuze te maken voor een nieuwe locatie. Het is daarom essentieel dat helder is welke definitie voor leegstand gebruikt wordt. Hiervoor verwijzen wij naar de bijlage. In deze rapportage maken we gebruik van het *leegstandspercentage van alle verkooppunten*.

Ook de Provincie Overijssel heeft met de leegstandsproblematiek te maken. In Overijssel staan in ca. 1.300 verkooppunten leeg met een oppervlakte van 325.830 m² WVO.

De Provincie Overijssel kampt met een omvangrijke leegstand. 8,4% van alle verkooppunten staat leeg. Het leegstandspercentage ligt daarmee boven het landelijk gemiddelde van 7,4%. Zowel op provinciaalniveau als landelijk zien we een toename. De leegstand in Overijssel ontwikkelt zich ongunstiger dan landelijk. In Overijssel zien we een toename van 1,8 procentpunt tegen 1,4 procentpunt landelijk.



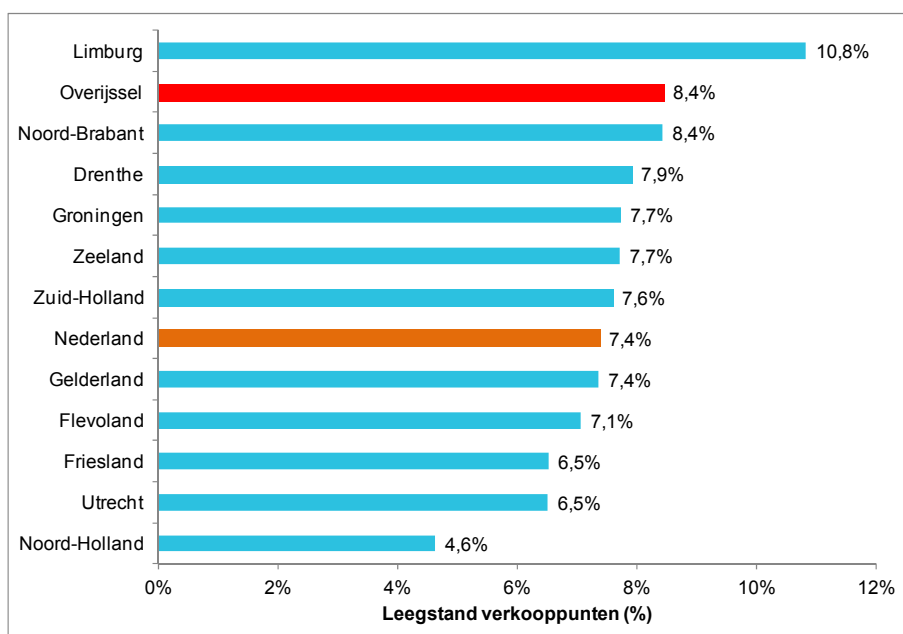
Grafiek 3: Ontwikkeling leegstandspercentage verkooppunten

2.4. Benchmark Provincie

In voorgaande paragraaf is ingegaan op de retail ontwikkelingen in de Provincie Overijssel en zijn deze gerelateerd aan de landelijke ontwikkelingen. In hoeverre hebben de andere provincies dezelfde ontwikkelingen meegemaakt? In deze paragraaf wordt een vergelijking gemaakt tussen de Provincie Overijssel en de 11 andere provincies. Hierbij wordt gekeken naar de leegstand, ontwikkeling verkooppunten, detailhandel en winkelaanbod per 1.000 inwoners.

Leegstand

De leegstand in Overijssel op basis van verkooppunten is 8,4%. Van de 12 Nederlandse provincies staat Overijssel op 2^{de} plaats binnen de ranking van de provincies met de hoogste leegstand. Bovenaan staat de provincie Limburg met 10,8%. In 2011 stond de Provincie nog op de 4 positie achter de provincies Limburg, Zeeland en Noord-Brabant.



Grafiek 4: leegstandspercentage verkooppunten per provincie

De provincie Overijssel heeft met 1,8 procentpunt te maken met een aanzienlijke toename van de leegstand. De ontwikkeling van de leegstand is niet voor alle provincies gelijk. Ook Drenthe en Limburg hebben te maken met een sterke stijging, respectievelijk 2,5 procentpunt en 1,8 procentpunt. Landelijk is de stijging van de leegstand gemiddeld 1,4 procentpunt, zie ook tabel B in de bijlage.

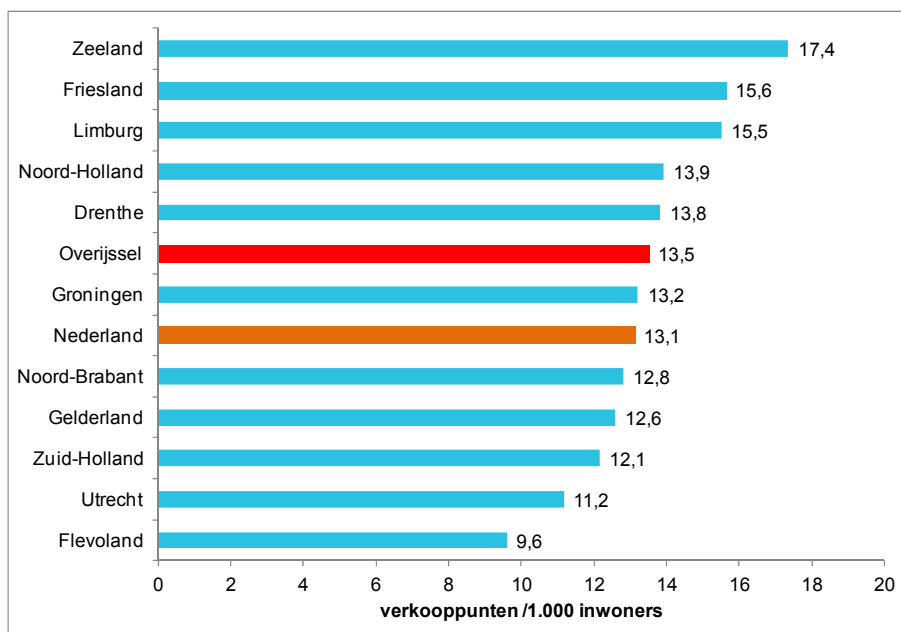
Verkooppunten retail

Landelijk is het aantal verkooppunten in de retail gelijk gebleven. Er zijn duidelijke verschillen tussen de 12 provincies. Opvallend uitzondering is de provincie Flevoland met een toename van 5%. De provincie Flevoland heeft van oudsher een laag aantal verkooppunten en had daarnaast in dezelfde periode te maken met een sterke bevolkingstoename (3%).

	Verkooppunten			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Drenthe	6.700	6.750	50	1%
Flevoland	3.701	3.878	177	5%
Friesland	10.143	10.087	-56	-1%
Gelderland	25.840	25.598	-242	-1%
Groningen	7.912	7.708	-204	-3%
Limburg	17.376	17.308	-68	0%
Noord-Brabant	31.919	31.985	66	0%
Noord-Holland	38.495	38.738	243	1%
Overijssel	15.398	15.428	30	0%
Utrecht	14.135	14.226	91	1%
Zeeland	6.720	6.617	-103	-2%
Zuid-Holland	44.274	43.989	-285	-1%
Nederland	222.613	222.312	-301	0%

Tabel 4: Ontwikkeling verkooppunten retail per provincie

Om een goed beeld te krijgen van de daadwerkelijke omvang van het aanbod per provincie en hoe dit zich onderling verhoudt relateren we het aantal verkooppunten aan het aantal inwoners in de provincie. Twee provincies in Nederland hebben op dit moment al te maken met bevolkingskrimp namelijk Limburg en Drenthe. Dit heeft gevolgen voor de omzetpotentie in het gebied. Zeeland heeft met 17,4 de meeste verkooppunten per 1.000 inwoners. Belangrijke reden is het toerisme in de provincie. Ook Overijssel heeft met 13,5 een bovengemiddeld aanbod.



Grafiek 5: Verkooppunten per 1.000 inwoners per provincie

Detailhandel

Wanneer we specifiek naar de detailhandel kijken dan zien we dat er in alle provincies sprake is van een afname van het aantal winkels. De ontwikkelingen liggen dicht bij elkaar. De relatief grootste afname zien we in de provincie Limburg (-9%).

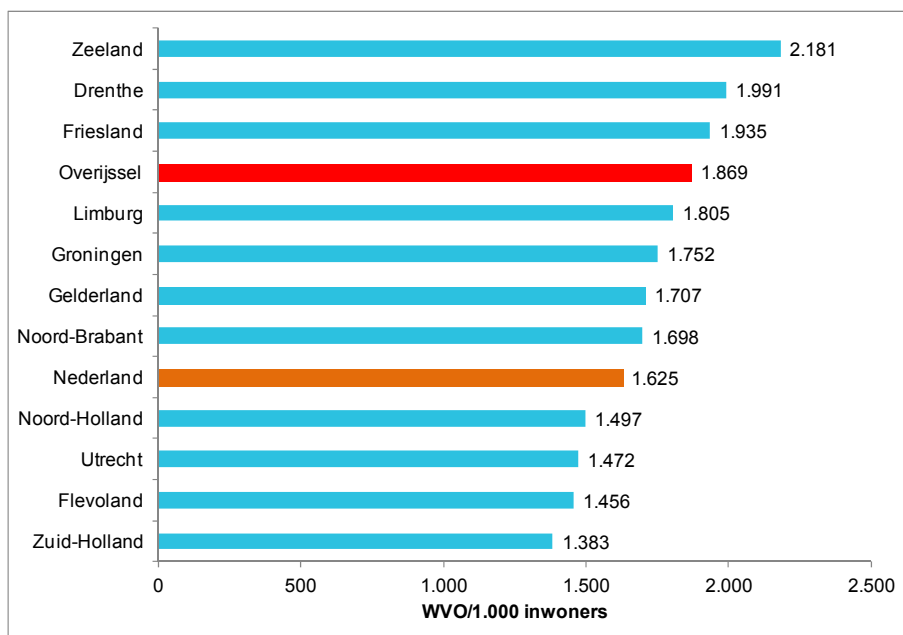
Bij de winkelmeters zijn de verschillen aanzienlijk groter. Landelijk is het aantal winkelmeters gelijk gebleven en dat geldt ook voor een vijftal provincies. Opvallend is echter de toename in Zeeland (5%) en Utrecht (3%).

	Verkooppunten				WVO			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Drenthe	3.060	2.909	-151	-5%	972.129	973.042	913	0%
Flevoland	1.753	1.676	-77	-4%	598.430	588.246	-10.184	-2%
Friesland	4.400	4.242	-158	-4%	1.249.602	1.250.347	745	0%
Gelderland	12.377	11.451	-926	-7%	3.472.138	3.474.423	2.285	0%
Groningen	3.560	3.262	-298	-8%	1.044.369	1.022.864	-21.505	-2%
Limburg	7.639	6.970	-669	-9%	2.069.988	2.015.229	-54.759	-3%
Noord-Brabant	14.993	13.866	-1.127	-8%	4.250.819	4.241.952	-8.867	0%
Noord-Holland	17.778	16.738	-1.040	-6%	4.181.619	4.170.182	-11.437	0%
Overijssel	7.365	6.835	-530	-7%	2.170.831	2.138.202	-32.629	-2%
Utrecht	6.923	6.450	-473	-7%	1.827.202	1.874.952	47.750	3%
Zeeland	3.072	2.868	-204	-7%	788.891	831.537	42.646	5%
Zuid-Holland	20.858	19.143	-1.715	-8%	5.062.463	5.011.379	-51.084	-1%
Nederland	103.778	96.410	-7.368	-7%	27.688.481	27.592.355	-96.126	0%

Tabel 5: Ontwikkeling verkooppunten en winkelverkoopvloeroppervlakte detailhandel per provincie

Winkelaanbod per 1.000 inwoners

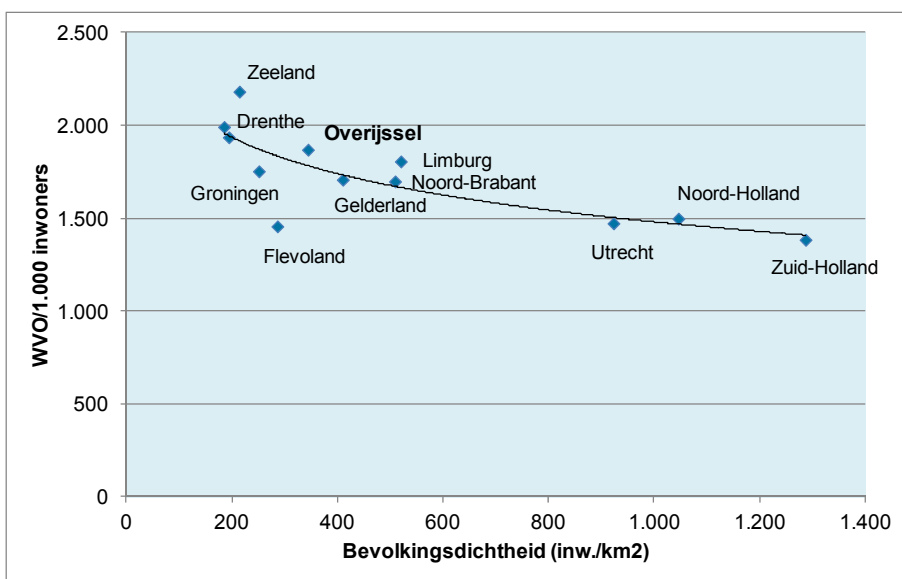
Om wederom een goede vergelijking te kunnen maken tussen de verschillende provincies is het noodzakelijk om de aanbodcijfers te relateren aan het aantal inwoners in de provincie. Kengetallen die we hanteren voor een goede vergelijking zijn: WVO per 1.000 inwoners.



Grafiek 6: WVO detailhandel per 1.000 inwoners per provincie

In de periode 2011-2016 is het aantal inwoners van de provincie Overijssel met 1% toegenomen. Dit in combinatie met de absolute afname van de winkelverkoopvloeroppervlakte zorgt ervoor dat het aantal WVO per 1.000 inwoners is afgenomen van 1.914 in 2011 naar 1.869 op dit moment, zie tabel A1 in de bijlage voor de ontwikkelingen in alle provincies.

Het aantal m² winkelverkoopvloeroppervlakte is landelijk 1.625. De provincie Overijssel heeft maar liefst 244 m² WVO meer aanbod per 1.000 inwoners. Er zijn drie provincies die een nog ruimer aanbod per inwoner hebben, namelijk Zeeland, Drenthe en Friesland. Een belangrijke verklarende factor voor het ruime aanbod in deze drie provincies is de lage bevolkingsdichtheid, zie ook grafiek 7. Flevoland is een uitzondering op deze regel. Het aanbod in deze provincie is lager door de historische opbouw van de provincie.



Grafiek 7: WVO detailhandel per 1.000 inwoners per provincie

3 Overijssel op gemeenteniveau

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt specifiek gekeken naar de ontwikkelingen binnen de 25 Overijsselse gemeenten. Wat is er in de periode 2011-2016 het gebied van retail gebeurd en hoe verhoudt zich dit tot de provinciale en landelijke trend.

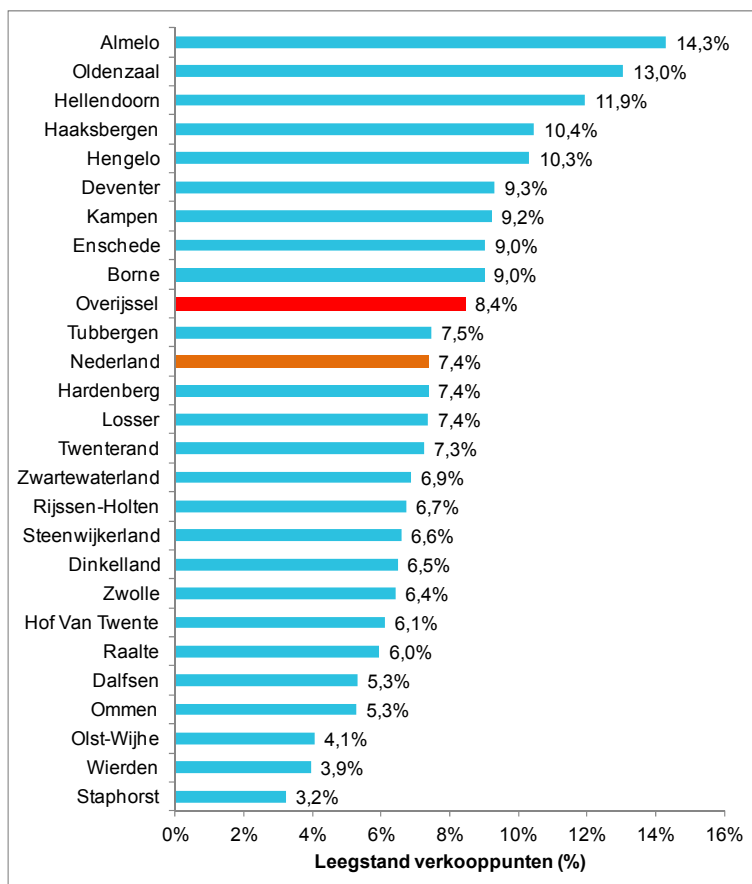
3.2. Leegstand

In hoofdstuk 2 kwam reeds de leegstand binnen de Provincie aan bod. In deze paragraaf wordt specifiek naar de leegstand in de Overijsselse gemeenten gekeken. Kijken we puur naar het aantal leegstaande verkooppunten en de bijbehorende leegstaande winkelmeters dan zien we in een aantal gemeenten een aanzienlijke toename o.a. Deventer, Haaksbergen, Hellendoorn, Steenwijkerland en Tubbergen.

	Verkooppunten				Leegstandspercentage			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Almelo	115	149	34	30%	30.207	37.941	7.734	26%
Borne	18	25	7	39%	4.371	3.238	-1.133	-26%
Dalfsen	20	18	-2	-10%	3.970	4.886	916	23%
Deventer	89	124	35	39%	31.758	42.598	10.840	34%
Dinkelland	22	27	5	23%	4.519	4.452	-67	-1%
Enschede	171	182	11	6%	43.372	55.460	12.088	28%
Haaksbergen	16	35	19	119%	5.770	11.549	5.779	100%
Hardenberg	48	58	10	21%	15.082	14.003	-1.079	-7%
Hellendoorn	28	59	31	111%	4.610	15.042	10.432	226%
Hengelo	102	123	21	21%	17.092	23.414	6.322	37%
Hof Van Twente	30	30	0	0%	6.066	4.462	-1.604	-26%
Kampen	40	60	20	50%	6.397	14.460	8.063	126%
Losser	14	21	7	50%	1.990	4.861	2.871	144%
Oldenzaal	41	67	26	63%	6.120	10.231	4.111	67%
Olst-Wijhe	7	8	1	14%	1.031	1.521	490	48%
Ommen	11	15	4	36%	2.439	2.648	209	9%
Raalte	26	25	-1	-4%	7.619	4.951	-2.668	-35%
Rijssen-Holten	19	36	17	89%	7.032	8.240	1.208	17%
Staphorst	7	6	-1	-14%	912	1.410	498	55%
Steenwijkerland	36	47	11	31%	6.119	16.121	10.002	163%
Tubbergen	7	23	16	229%	973	6.423	5.450	560%
Twenterand	35	32	-3	-9%	5.786	9.702	3.916	68%
Wierden	12	12	0	0%	4.036	2.358	-1.678	-42%
Zwartewaterland	18	20	2	11%	3.510	2.600	-910	-26%
Zwolle	95	101	6	6%	15.832	23.259	7.427	47%
Overijssel	1.027	1.303	276	27%	236.613	325.830	89.217	38%

Tabel 6: Ontwikkeling verkooppunten en winkelverkoopvloeroppervlakte leegstand per woonplaats

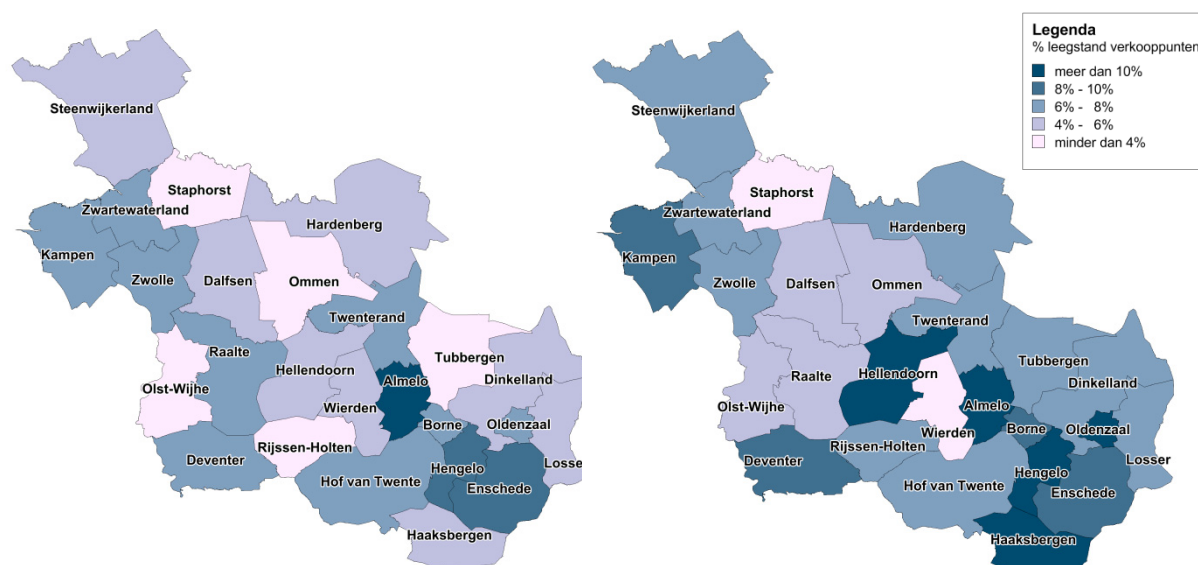
Er zijn grote verschillen te zien in de leegstandspercentages van de Overijsselse gemeenten. De leegstand varieert van 14,3% in de gemeente Almelo tot 3,2% in de gemeente Staphorst. Maar liefst 15 gemeenten hebben een lager leegstandspercentage dan landelijk. Daarnaast zijn er ook 5 gemeenten met meer dan 10% leegstand.



Grafiek 8: leegstandspercentage verkooppunten per gemeente

De leegstand in de provincie zagen we in de periode 2011-2016 oplopen van 6,7% naar 8,4%. Een verschil van 1,7 procentpunt. Op gemeenteniveau zien we ook op dit gebied grote verschillen, zie bijlage tabel C. Opvallende is de toename van het leegstandspercentage in de gemeente Haaksbergen, Hellendoorn, Oldenzaal en Tubbergen. De oorzaak van deze stijging ligt met name op woonplaats- en winkelgebiedsniveau. We zien o.a. een toename in Centrum Haaksbergen, Centrum Nijverdal en Centrum Oldenzaal.

Er zijn niet alleen negatieve ontwikkelingen te zien. In 6 gemeenten is de leegstand (licht) afgenomen namelijk de gemeente Dalfsen, Hof van Twente, Raalte, Staphorst, Twenterand en Wierden. Zie ook kaart 1.



Kaart 1: leegstandspercentage verkooppunten per gemeente, links 2011 en rechts 2016

3.3. Verkooppunten retail

In de Provincie Overijssel is het aantal verkooppunten in de retail gelijk gebleven. Dit geldt niet voor alle gemeenten. Opvallend is de toename in de gemeente Haaksbergen, Hellendoorn en Tubbergen. Zeker wanneer we ook zien dat de leegstand in deze gemeenten in dezelfde periode aanzienlijk is toegenomen, zie 3.2.

In de gemeente Dalfsen, Raalte en Twenterand zagen we een afname van de leegstand en een afname van het aantal verkooppunten. Een verklaring voor de afname van de leegstand in deze gemeenten kan zijn dat leegstaande panden van bijv. niet-institutionele beleggers uit de voorraad zijn genomen en zijn omgebouwd tot bijvoorbeeld woonruimte.

	Verkooppunten			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Almelo	1.050	1.043	-7	-1%
Borne	273	278	5	2%
Dalfsen	348	339	-9	-3%
Deventer	1.308	1.331	23	2%
Dinkelland	416	417	1	0%
Enschede	2.022	2.016	-6	0%
Haaksbergen	316	335	19	6%
Hardenberg	816	787	-29	-4%
Hellendoorn	475	494	19	4%
Hengelo	1.230	1.194	-36	-3%
Hof Van Twente	485	491	6	1%
Kampen	632	651	19	3%
Losser	292	285	-7	-2%
Oldenzaal	526	514	-12	-2%
Olst-Wijhe	192	197	5	3%

	Verkooppunten			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Ommen	290	284	-6	-2%
Raalte	430	420	-10	-2%
Rijssen-Holten	504	535	31	6%
Staphorst	184	186	2	1%
Steenwijkerland	707	714	7	1%
Tubbergen	295	308	13	4%
Twenterand	458	441	-17	-4%
Wierden	291	304	13	4%
Zwartewaterland	279	291	12	4%
Zwolle	1.579	1.573	-6	0%
Overijssel	15.398	15.428	30	0%

Tabel 7: Ontwikkeling verkooppunten retail per woonplaats

3.4. Winkelaanbod per gemeente

In deze paragraaf vergelijken we de ontwikkeling van het winkelaanbod gerelateerd aan het aantal inwoners. Alleen de gemeente Hof van Twente heeft tot dusverre te maken met een krimpende bevolking. De gemeente Borne, Olst-Wijhe en Zwolle hebben nog een groeiende bevolking laten zien maar over het algemeen bleef het aantal inwoners in de diverse gemeenten stabiel.

Gemiddeld is het WVO per 1.000 inwoners in de provincie 1.869 m². Gemeenten als Staphorst en Dinkelland vallen op door het omvangrijke aanbod per inwoner. Dit komt door de aanwezigheid van een paar grote winkels. Bijv. Boer Staphorst (woonwinkel) in Staphorst met een omvang van 15.000 m² WVO.

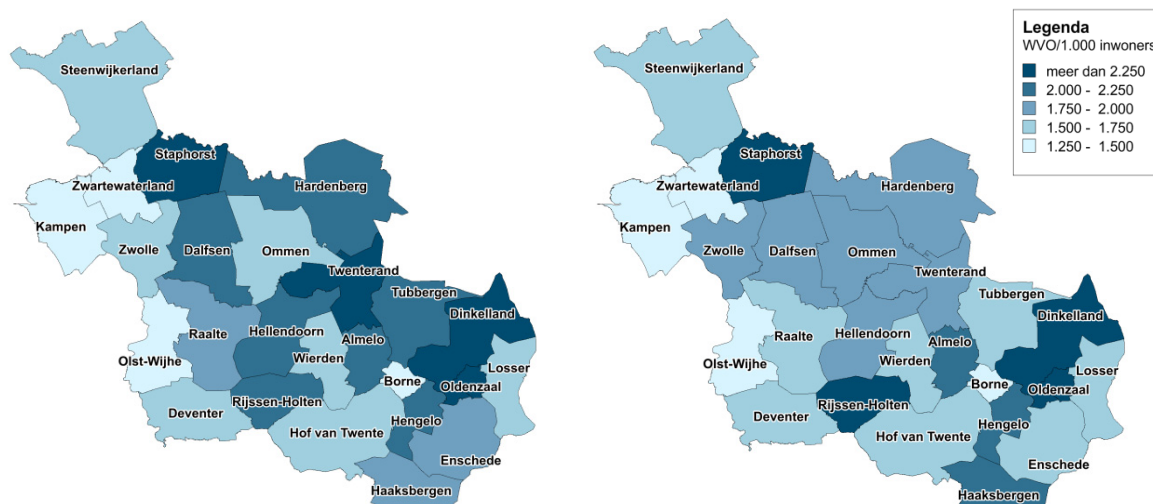
Zowel landelijk als op provincieniveau zagen we een afname van het winkelverkoopvloeroppervlakte per 1.000 inwoners. Over het algemeen zien we een toename van het dagelijks aanbod per inwoner en een afname van het niet-dagelijks aanbod.

	Dagelijks			Niet-Dagelijks			Detailhandel		
	2011	2016	ontw.	2011	2016	ontw.	2011	2016	ontw.
Almelo	382	433	13%	1.664	1.633	-2%	2.045	2.066	1%
Borne	284	413	45%	1.193	1.005	-16%	1.477	1.418	-4%
Dalfsen	334	395	18%	1.752	1.561	-11%	2.085	1.956	-6%
Deventer	319	343	8%	1.290	1.202	-7%	1.608	1.546	-4%
Dinkelland	337	371	10%	3.043	3.254	7%	3.380	3.625	7%
Enschede	344	381	11%	1.468	1.298	-12%	1.811	1.678	-7%
Haaksbergen	515	479	-7%	1.325	1.590	20%	1.840	2.069	12%
Hardenberg	341	376	10%	1.814	1.521	-16%	2.155	1.897	-12%
Hellendoorn	414	395	-5%	1.733	1.552	-10%	2.147	1.947	-9%
Hengelo	353	399	13%	1.818	1.749	-4%	2.170	2.148	-1%
Hof Van Twente	392	426	9%	1.123	1.125	0%	1.515	1.551	2%
Kampen	279	340	22%	1.100	1.034	-6%	1.379	1.374	0%
Losser	340	301	-11%	1.309	1.260	-4%	1.648	1.562	-5%
Oldenzaal	381	361	-5%	2.356	2.551	8%	2.737	2.912	6%
Olst-Wijhe	282	271	-4%	1.050	1.140	9%	1.332	1.411	6%
Ommen	330	418	27%	1.393	1.529	10%	1.723	1.947	13%
Raalte	332	352	6%	1.444	1.296	-10%	1.776	1.647	-7%

	Dagelijks			Niet-Dagelijks			Detailhandel		
	2011	2016	ontw.	2011	2016	ontw.	2011	2016	ontw.
Rijssen-Holten	344	385	12%	1.829	1.948	7%	2.173	2.332	7%
Staphorst	313	285	-9%	3.063	2.628	-14%	3.376	2.913	-14%
Steenwijkerland	299	357	19%	1.294	1.272	-2%	1.593	1.629	2%
Tubbergen	298	296	0%	1.832	1.451	-21%	2.130	1.747	-18%
Twenterand	383	416	9%	1.981	1.549	-22%	2.363	1.965	-17%
Wierden	401	426	6%	1.320	1.190	-10%	1.721	1.616	-6%
Zwartewaterland	277	330	19%	1.009	1.139	13%	1.286	1.469	14%
Zwolle	325	339	4%	1.421	1.538	8%	1.746	1.877	7%
Overijssel	343	372	8%	1.571	1.497	-5%	1.914	1.869	-2%

Tabel 8: Ontwikkeling WVO/1.000 inwoners detailhandel per gemeente

Op gemeenteniveau zien we ook op dit gebied grote verschillen. Het aanbod van de inwoners van de gemeente Hardenberg, Staphorst, Tubbergen en Twenterand is relatief sterk afgenomen. Hier tegenover staan gemeenten met een aanzienlijke toename zoals de gemeente Haaksbergen (niet-dagelijks), Ommen (dagelijks en niet-dagelijks) en Zwartewaterland (dagelijks en niet-dagelijks). De ontwikkeling is weergegeven in tabel 8 en kaart 2. In de bijlage zijn tevens tabellen opgenomen met de ontwikkelingen Verkooppunten en WVO detailhandel (E) en Verkooppunten en WVO detailhandel per 1.000 inwoners (F).



Kaart 2: WVO detailhandel per 1.000 inwoners per gemeente, links 2011 en rechts 2016

4 Toekomstperspectief

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op basis van de Retail Risk Index van Locatus een doorkijk gemaakt naar 2025. Wat verwachten wij, op basis van historische data en toekomstscenario's voor de verkooppunten in winkelgebieden in de Provincie Overijssel en specifiek de Overijsselse gemeenten. Welke gemeenten lopen gevaar?

4.2. Retail Risk Index uitleg

Op basis van 10 jaar data van Locatus heeft Locatus in samenwerking met Insights for Action en de VU Amsterdam een model gebouwd om te voorspellen hoe groot de kans is dat deze ondernemer er over een jaar ook nog is gevestigd, de Retail Risk Index 2016. In de Retail Risk Index worden alleen verkooppunten meegenomen in een winkelgebied dus geen verspreide bewinkeling.

De Retail Risk Index 2016 is opgebouwd uit vier indicatoren:

1. Kwaliteit van het pand, (Wat is het mutatie patroon door de jaren heen? Hoe is / was de leegstand? Is er een nieuwe huurder? Waar komt de huurder vandaan?)
2. Kwaliteit van de branche (Het percentage ondernemers in de branche dat het afgelopen jaar in een soortgelijk winkelgebied is gestopt)
3. Kwaliteit van de straat / postcode. Uit onderzoek is gebleken dat leegstand besmettelijk is. De score van de andere panden in de straat speelt daarom een belangrijke rol.
4. Verhouding vraag en aanbod (markt). De aanbodfunctie bestaat uit variabelen als WVO en het aantal concurrerende winkels binnen het winkelgebied. Hoe zwaarder de concurrentiedruk, hoe hoger de score. De vraagfunctie bestaat uit variabelen als passanten, standaard consumenten (dagelijks, niet dagelijks) en de koopkracht binnen het winkelgebied

Het Retail Risk-stoplicht is een graadmeter voor risico:

is het stoplicht groen, dan scoort de winkel of het winkelgebied goed. De kans op overleven is dan het grootst. Is het stoplicht rood, dan is het risico relatief hoog.

De Retail Risk Index is een Gewogen gemiddelde van de hierboven genoemde indicatoren/indexen (pandindex, branche index, straat index en marktindex. De Retail Risk Index brengt het risicoprofiel van winkels en winkelgebieden in Nederland in kaart.

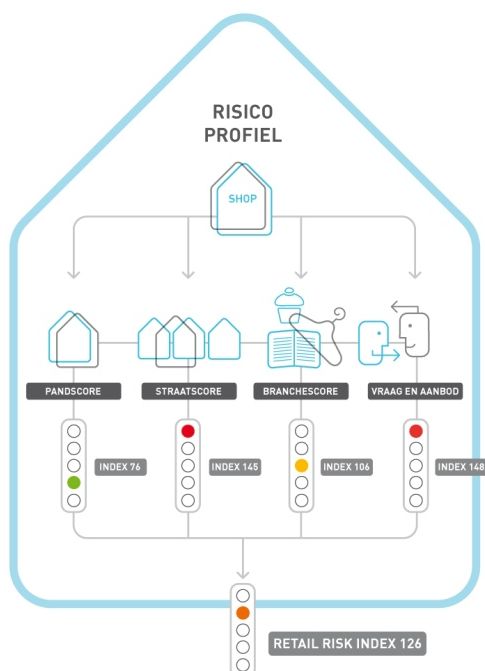
Index 130- 150: Zeer hoog risico

Index 110 - 130: Hoog risico

Index 90 - 110: Risico

Index 70 - 90: Beperkt risico

Index < 70: Zeer beperkt risico



Laag risico: zijn alle deelindicatoren gunstig, dus is de score laag?

Dan is de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar tussen de 5,1 en 6,2% bij een betrouwbaarheidsinterval van 95%.

Hoog risico: zijn alle deelindicatoren ongunstig, dus is de score hoog?

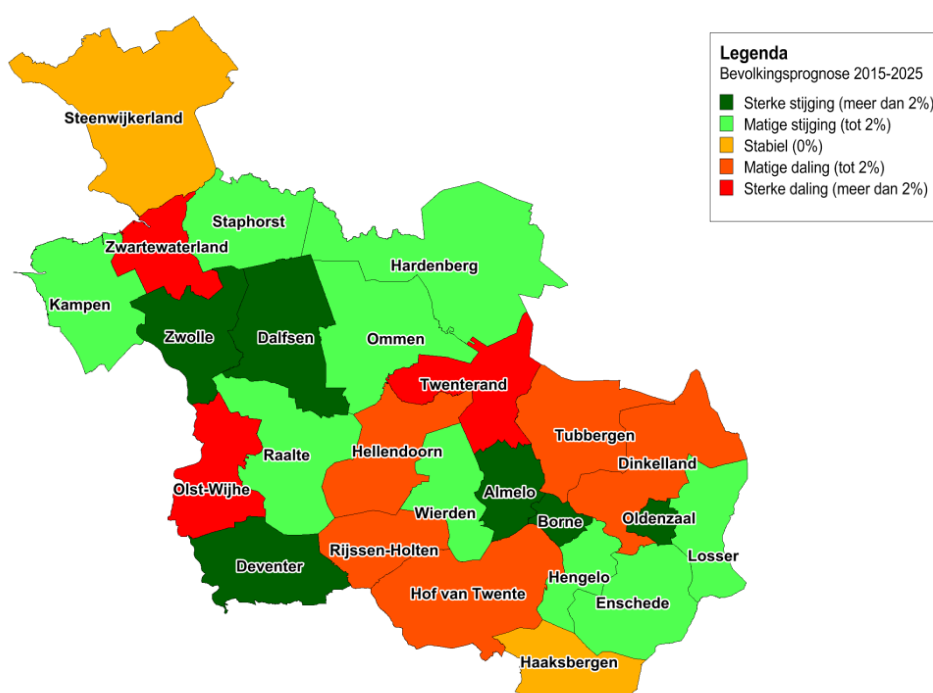
Dan is de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar tussen de 26,0 en 31,5% bij een Betrouwbaarheidsinterval van 95%.

Bij een RRI score van 150 gaan we er vanuit dat het verkooppunt een zeer groot risico loopt dat deze uit de voorraad verdwijnt.

Om een verdere doorkijk te maken naar 2025 zijn daarnaast ook nog vijf indicatoren meegenomen. Deze factoren wegen even zwaar mee. Het betreft:

1. De extra verwachte impact van leegstand. Belangrijke reden is het besmettingsgevaar van leegstand in de straat op de andere verkooppunten in de straat.
2. Branche prognose. Wat zijn de verwachtingen voor de verschillende branches binnen het retaillandschap. Een bedreiging voor de winkelstraten is de opkomst van het *internet*. Het merendeel van de aankopen vindt op dit moment nog steeds plaats in de winkelstraten echter de omvang van de bestedingen op het internet neemt de afgelopen jaren aanzienlijk toe. De branches die op dit moment het meest te maken hebben met de concurrentie van het internet zijn o.a. reisbureaus, cd-zaken, boekhandels, fotospecialzaken en de bruin- en witgoedzaken. Waarbij de grootste klappen vallen bij de winkels waar het fysieke product dat zij verkopen verdwijnt door technologische veranderingen. Voorbeelden zijn de foto ontwikkelcentrales en de digitale fotografie, CD-zaken en het muziek downloaden/streamen, Videotheken en het on-demand kijken van films via de kabel en naar verwachting de boekhandels met de opkomst van de e-reader. Aankopen van kleding en schoenen is ook sterk in opmars. Daarnaast oriënteert de consument zich vooraf steeds vaker op het internet. De consument is daardoor beter voorbereid en weet waar hij wat kan kopen en voor welke prijs. De consument brengt daardoor een gericht bezoek aan het centrum waardoor minder wordt geshopt. Branches met een slechte toekomstprognose zijn bijvoorbeeld, Computers, Foto/Film, Electro, Kantoorartikelen, Reisbureau en Banken.

3. Vernieuwing in het winkelgebied: Hoe staat het met het vertrouwen van de ondernemers in het winkelgebied. Zijn er veel starters in een winkelgebied/gemeente dan zijn de ondernemers positief gestemd over dit gebied. Het aandeel starters in een winkelgebied is daarom meegenomen als indicator voor de toekomstverwachting.
4. Bevolkingsprognose: De bevolkingsomvang van Nederland zal de komende jaren blijven groeien. In bepaalde delen van het land is nu al sprake van bevolkingskrimp. Het zuiden van Limburg, het noordoosten van Groningen en Zeeland zijn hier de bekendste voorbeelden van. Voor deze indicator zijn we uitgegaan van de bevolkingsprognose op gemeenteniveau van het CBS. De provincie Overijssel laat ook tot 2025 een groei zien. Er is echter een groot verschil tussen de diverse gemeenten. Gemeenten zoals Zwolle en Deventer zullen de komende jaren nog sterk groeien. De gemeente Twenterand en de gemeente Olst-Wijhe hebben juist te maken met sterke krimp. Dit is van invloed op toekomstige omzetspotentie van de winkels in de betreffende gemeenten. In onderstaande kaart is de bevolkingsprognose per gemeente in beeld gebracht.



Kaart 3: Bevolkingsprognose 2015-2025 per gemeente (Bron: CBS)

5. De winkelomvang is van invloed op de verhuurbaarheid. Uit onderzoek van de Locatus data is gebleken dat er een verband is tussen de winkelomvang en de verhuurbaarheid. Hoe groter een leegstaande winkel is hoe kleiner de kans dat deze binnen een jaar weer is ingevuld. Heeft een gemeente veel winkels met een omvang van meer dan 400 m² WVO dan is er een groter risico in de toekomst.

4.3. Provincie Overijssel

Hoe staan de verkooppunten in de provincie Overijssel er over ca. 10 jaar voor? Welk aandeel loopt risico?

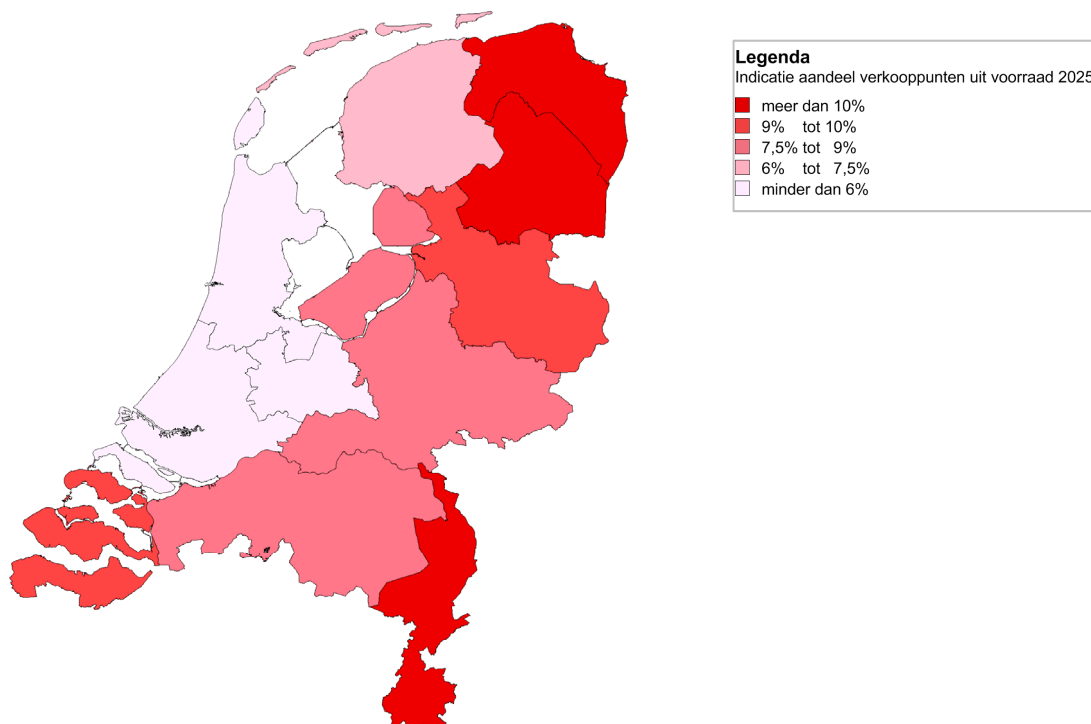
Op dit moment is het aandeel verkooppunten in Overijsselse winkelgebieden met een zeer hoog risico ruim 11%.

Dit aandeel zal in 2025 stijgen tot ruim 21%. Een deel van deze verkooppunten heeft een dermate hoog risico, RRI is 150, dat de verwachting is dat deze verkooppunten uit de voorraad gaan verdwijnen.

Op basis van de RRI 2025 is de verwachting dat, ongeveer 9,9% van de huidige verkooppunten in Overijsselse winkelgebieden gaat verdwijnen. Dat is aanzienlijk meer dan landelijk. Landelijk ligt het aandeel op 7%. Relatief de grootste ontwikkeling verwachten wij in de provincies Limburg, Drenthe en Groningen. In de Provincie Noord-Holland is het aandeel daarentegen zeer laag.

Provincie	% winkels
Limburg	12,1%
Drenthe	11,2%
Groningen	10,3%
Overijssel	9,9%
Zeeland	9,6%
Gelderland	8,4%
Flevoland	8,2%
Noord-Brabant	7,5%
Friesland	7,0%
Zuid-Holland	5,5%
Utrecht	5,3%
Noord-Holland	3,6%

Tabel 9: Indicatie % winkels uit de voorraad in 2025

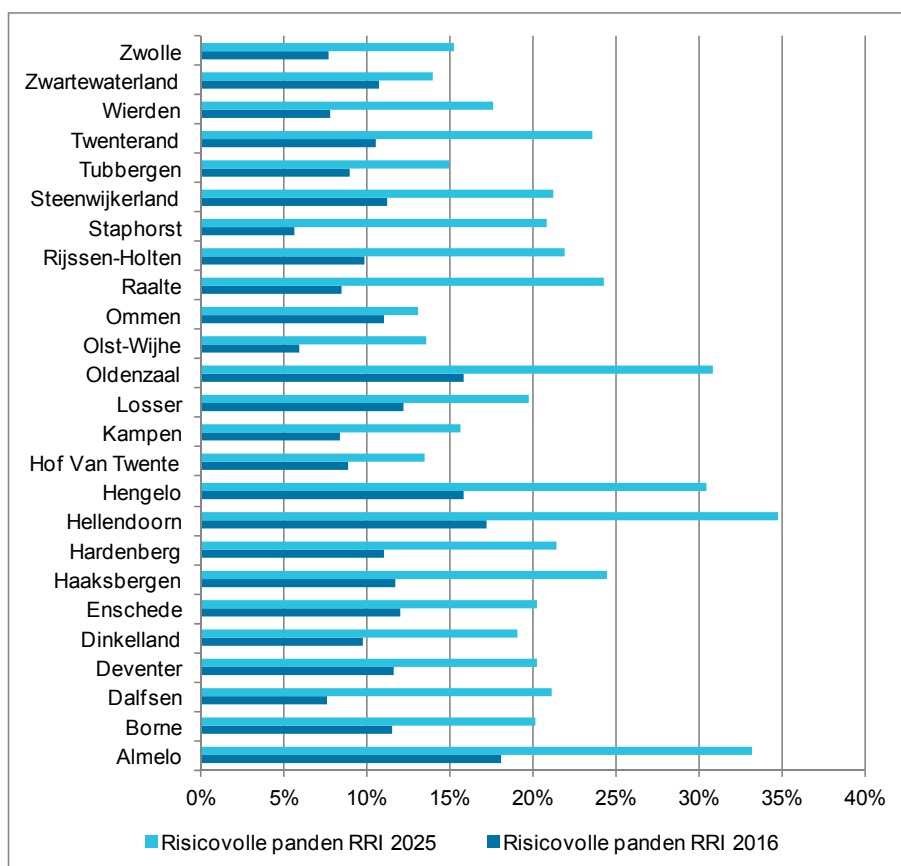


Kaart 4: Indicatie aandeel verkooppunten uit de voorraad in 2025 (RRI>150)

4.4. Gemeenteniveau

Op basis van de Retail Risk Index 2016 zien we welke gemeenten nu al veel risico lopen. Alle verkooppunten in winkelgebieden met een Retail Risk Index van meer dan 130 worden gezien als zeer risicovol². Ruim 11% van de verkooppunten binnen winkelgebieden in de Provincie Overijssel lopen risico. Het aandeel panden dat in 2025 veel risico loopt stijgt naar ruim een vijfde van alle verkooppunten.

Op gemeenteniveau zien we duidelijke verschillen zie grafiek 9 en tabel G in de bijlage. De gemeente Almelo heeft op korte termijn het hoogste risicoprofiel. 18% van de verkooppunten is zeer risicovol. In 2025 is dit toegenomen naar ruim een derde van de verkooppunten. Dit geldt niet voor alle winkelgebieden binnen de gemeente Almelo. Het risico zit met name in het centrum van Almelo en Woonboulevard Almelo.



Grafiek 9: Aandeel risicovolle panden RRI 2016 en 2025

De gemeente Hellendoorn krijgt te maken met de grootste toename van risicovolle panden. Het aandeel panden met een zeer hoge Retail Risk Index is reeds 17%. In 2025 ligt dit aandeel op maar liefst 35%. De gemeente heeft momenteel al te maken met een hoog leegstandspercentage, namelijk 11,9% van alle verkooppunten. De gemeente krijgt daarnaast te maken met lichte bevolgingskrimp (-0,6%).

Het probleem binnen de meeste gemeenten, waaronder de gemeente Hellendoorn, ligt op winkelgebiedsniveau. In de gemeente Hellendoorn betreft het de winkelgebieden Centrum Nijverdal en Kruidenwijk. Er zijn in het centrum van Nijverdal nu al veel panden met een hoog risico (18%). Ook de toekomstindicatoren voor het winkelgebied zijn ongunstig, o.a. leegstand in de straat, bevolkingsprognose, weinig starters en veel branches met een slechte prognose. Ter vergelijking het centrum van Hellendoorn ziet er gunstiger uit. De huidige uitgangssituatie van dit centrum is beter, namelijk nauwelijks leegstand.

² de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar is tussen de 26,0 en 31,5%

Op basis van de Retail Risk Index 2025 kan ook een inschatting worden gemaakt van het aandeel verkooppunten dat mogelijk uit de voorraad zal verdwijnen, zie tabel 10 en kaart 5.

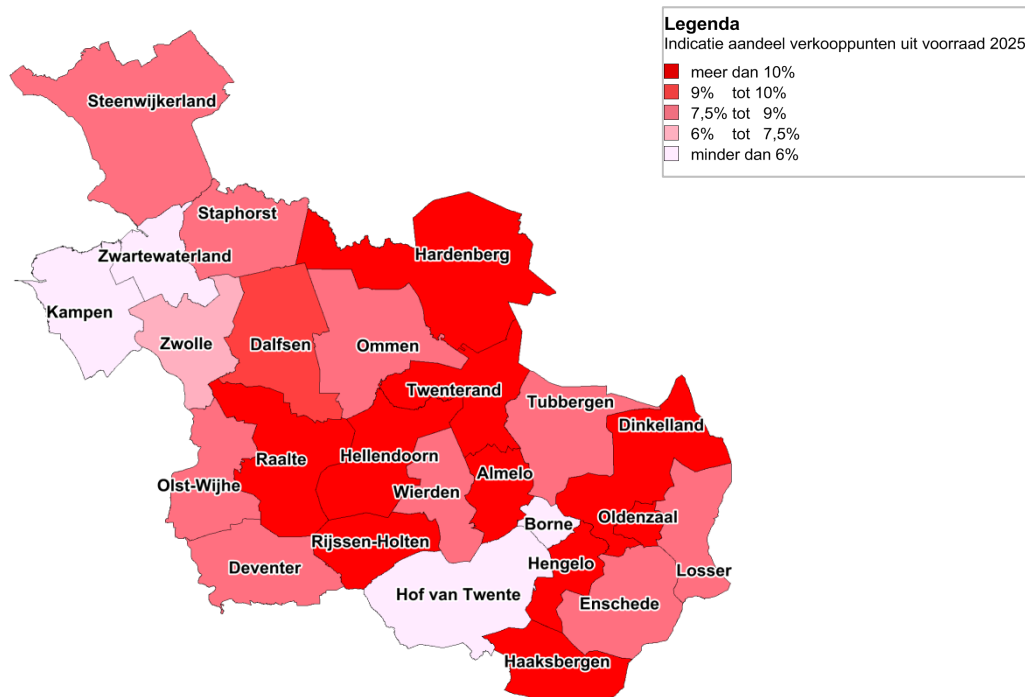
Gemeenten	% winkels
Hellendoorn	20,6%
Almelo	18,1%
Oldenzaal	15,0%
Hengelo	14,5%
Haaksbergen	12,7%
Twenterand	12,2%
Hardenberg	11,8%
Dinkelland	10,6%
Raalte	10,3%
Rijssen-Holten	10,2%
Dalfsen	9,7%
Tubbergen	9,0%
Enschede	9,0%
Losser	8,7%
Wierden	7,7%
Steenwijkerland	7,7%
Olst-Wijhe	7,6%
Deventer	7,6%
Ommen	7,6%
Staphorst	7,5%
Zwolle	6,8%
Borne	5,7%
Kampen	5,3%
Zwartewaterland	4,8%
Hof Van Twente	3,0%
Provincie Overijssel	9,9%

Tabel 10: Indicatie % winkels uit de voorraad in 2025 per gemeente

De verwachting is dat 9,9% van de huidige verkooppunten binnen de provincie gaat verdwijnen. Lokaal zien we grote uitschieters, van slechts 3% van de verkooppunten in de gemeente Hof van Twente tot ruim 20% in de gemeente Hellendoorn. In de gemeente Hellendoorn ligt het probleem zoals eerder besproken voornamelijk in het centrum van Nijverdal.

De gemeente Oldenzaal heeft ondanks een gunstige bevolkingsprognose toch te maken met veel risicovolle panden. Het risico binnen de gemeente Oldenzaal bevindt zich met name in Centrum Oldenzaal en Woonpromenade van Gils. In deze winkelgebieden zijn veel risicovolle branches gevestigd en met name de Woonpromenade heeft veel panden met een aanzienlijk omvang die daarmee een hoger risico lopen.

De situatie in de gemeente Hof van Twente is op dit moment al gunstig. Er zijn weinig leegstaande verkooppunten en weinig verkooppunten met een ongunstige Retail Risk Index. De uitgangssituatie is daardoor reeds gunstig. De gemeente krijgt de komende jaren wel te maken met bevolkingskrimp. Hier tegenover staan een gunstige indicatoren. Zo kent de gemeente relatief veel starters. Indicatoren zoals de aanwezigheid van risicovolle branches en winkelomvang zijn voor Hof van Twente redelijk gemiddeld.



Kaart 5: Indicatie aandeel verkooppunten uit de voorraad in 2025 per gemeente (RRI>150)

Bijlage

Definitie Leegstand

Leegstandscijfers worden veelal gebruikt om een indruk te krijgen van een winkelgebied of om een keuze te maken voor een nieuwe locatie. Het is daarom essentieel dat helder is welke definitie voor leegstand gebruikt wordt.

Een winkelpand wordt als leegstand geregistreerd indien:

Het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Daarnaast gelden onderstaande criteria.

Binnen een winkelgebied:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat we aangegeven dat het te koop/huur is (als verkooppunt).

Buiten winkelgebieden moeten beiden criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezet hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

Leegstandsduur:

Per 21 mei 2013 wordt de leegstand in Nederland, in Locatus Online, opgesplitst in 3 categorieën;

- aanvangs- en frictieleegstand (maximaal één jaar)
- langdurige leegstand (tussen één en drie jaar)
- structurele leegstand (drie of meer achtereenvolgende jaren)

Hoe om te gaan met de parameter leegstandsduur:

Locatus heeft een eigen buitendienst van 'beroepswinkelaars', die dag in dag uit alle verkooppunten in de Benelux langslopen, inventariseren en controleren. Met als resultaat een up-to-date database.

Locatus hanteert de volgende kwaliteitsnorm: de informatie over een verkooppunt gelegen in een winkelgebied is niet ouder dan één jaar en de informatie over een verkooppunt gelegen in de verspreide bewinkeling is niet ouder dan drie jaar.

Kanttekening bij leegstandsduur: wij zijn afhankelijk van het moment dat de buitendienst langs een pand komt. Een pand kan dus al 11 maanden leegstaan op het moment dat wij langskomen. Wij registreren dit dan nog een jaar als aanvangsleegstand, terwijl het eigenlijk al snel langdurig wordt.

Leegstandsduur is bedoeld als een indicatieve parameter (zie kanttekening), waarbij u een globaal idee krijgt hoe het gaat met de leegstand in een bepaalde regio of in een bepaald winkelgebied. Het kan niet gebruikt worden als "exacte meting". Voor gebieden waar maar 1x per drie jaar gecontroleerd is deze parameter eigenlijk niet bruikbaar op detailniveau.

Hoe wordt het leegstandspercentage in de detailhandel berekend?

Binnen de 'categorie Leegstand' is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt.

Conclusie:

Aantal leegstaande panden:

verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 1:1

Oppervlakte leegstaande panden:

verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1

De uiteindelijke berekening:

Op 1 januari 2016 is het aantal vierkante meter leegstand 3.507.482. In de totale detailhandel (inclusief leegstand) is dit 31.455.421 vierkante meter. De berekening ziet er als volgt uit:

$(2/3 * 3.507.482) / (31.455.421 - (1/3 * 3.507.482)) = 7,7$

Indien de cijfers op deze manier worden berekend is een gedegen basis gelegd voor een juiste vergelijking en beslissing over winkelvastgoed.

Tabellen

Tabel A: Ontwikkeling winkelverkoopvloeroppervlakte detailhandel per 1.000 inwoners per provincie

	WVO/1.000 inwoners			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Drenthe	1.978	1.991	13	0,7%
Flevoland	1.527	1.456	-71	-4,6%
Friesland	1.931	1.935	5	0,3%
Gelderland	1.732	1.707	-25	-1,4%
Groningen	1.804	1.752	-51	-2,8%
Limburg	1.844	1.805	-39	-2,1%
Noord-Brabant	1.732	1.698	-34	-2,0%
Noord-Holland	1.554	1.497	-56	-3,6%
Overijssel	1.914	1.869	-45	-2,3%
Utrecht	1.487	1.472	-15	-1,0%
Zeeland	2.068	2.181	113	5,5%
Zuid-Holland	1.435	1.383	-51	-3,6%
Nederland	1.662	1.625	-37	-2,2%

Tabel B: Leegstandsontwikkeling verkooppunten 2011-2016 per provincie

	2011	2016	verschil
Drenthe	5,4%	7,9%	2,5%
Flevoland	5,6%	7,1%	1,4%
Friesland	5,4%	6,5%	1,1%
Gelderland	5,7%	7,4%	1,7%
Groningen	6,3%	7,7%	1,4%
Limburg	9,0%	10,8%	1,8%
Noord-Brabant	7,0%	8,4%	1,4%
Noord-Holland	3,8%	4,6%	0,9%
Overijssel	6,7%	8,4%	1,8%
Utrecht	4,5%	6,5%	2,0%
Zeeland	7,6%	7,7%	0,1%
Zuid-Holland	6,2%	7,6%	1,4%
Nederland	6,0%	7,4%	1,4%

Tabel C: Leegstandsontwikkeling verkooppunten 2011-2016 gemeenteniveau (% leegstand verkooppunten)

	2011	2016	verschil
Almelo	11,0%	14,3%	3,3%
Borne	6,6%	9,0%	2,4%
Dalfsen	5,7%	5,3%	-0,4%
Deventer	6,8%	9,3%	2,5%
Dinkelland	5,3%	6,5%	1,2%
Enschede	8,5%	9,0%	0,6%
Haaksbergen	5,1%	10,4%	5,4%
Hardenberg	5,9%	7,4%	1,5%
Hellendoorn	5,9%	11,9%	6,0%
Hengelo	8,3%	10,3%	2,0%
Hof Van Twente	6,2%	6,1%	-0,1%

	2011	2016	verschil
Kampen	6,3%	9,2%	2,9%
Losser	4,8%	7,4%	2,6%
Oldenzaal	7,8%	13,0%	5,2%
Olst-Wijhe	3,6%	4,1%	0,4%
Ommen	3,8%	5,3%	1,5%
Raalte	6,0%	6,0%	-0,1%
Rijssen-Holten	3,8%	6,7%	3,0%
Staphorst	3,8%	3,2%	-0,6%
Steenwijkerland	5,1%	6,6%	1,5%
Tubbergen	2,4%	7,5%	5,1%
Twenterand	7,6%	7,3%	-0,4%
Wierden	4,1%	3,9%	-0,2%
Zwartewaterland	6,5%	6,9%	0,4%
Zwolle	6,0%	6,4%	0,4%
Overijssel	6,7%	8,4%	1,8%
Nederland	6,0%	7,4%	1,4%

Tabel D: Leegstandsontwikkeling winkelverkoopvloeroppervlakte detailhandel 2011-2016 gemeenteniveau (% leegstand WVO detailhandel)

	2011	2016	verschil
Almelo	11,9%	14,5%	2,5%
Borne	8,4%	6,5%	-1,9%
Dalfsen	4,4%	5,7%	1,2%
Deventer	11,8%	15,7%	4,0%
Dinkelland	3,3%	3,1%	-0,2%
Enschede	9,2%	12,2%	3,0%
Haaksbergen	7,9%	13,3%	5,4%
Hardenberg	7,3%	7,6%	0,3%
Hellendoorn	3,9%	12,6%	8,8%
Hengelo	6,1%	8,2%	2,1%
Hof Van Twente	7,0%	5,2%	-1,8%
Kampen	5,8%	12,1%	6,3%
Losser	3,4%	8,4%	5,0%
Oldenzaal	4,4%	6,8%	2,4%
Olst-Wijhe	2,9%	3,9%	1,0%
Ommen	5,2%	5,0%	-0,2%
Raalte	7,2%	5,2%	-2,0%
Rijssen-Holten	5,4%	5,9%	0,4%
Staphorst	1,1%	1,9%	0,8%
Steenwijkerland	5,6%	13,2%	7,6%
Tubbergen	1,4%	10,4%	8,9%
Twenterand	4,6%	8,9%	4,2%
Wierden	6,2%	3,9%	-2,3%
Zwartewaterland	7,6%	5,1%	-2,6%
Zwolle	4,8%	6,3%	1,5%
Prov. Overijssel	7%	9,2%	2,4%
Nederland	6%	8,3%	2,4%

Tabel E: Verkooppunten en WVO detailhandel 2011-2016 gemeenteniveau

	Verkooppunten				WVO			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Almelo	485	448	-37	-8%	148.488	149.653	1.165	1%
Borne	142	138	-4	-3%	31.849	31.035	-814	-3%
Dalfsen	160	158	-2	-1%	56.954	54.132	-2.822	-5%
Deventer	649	600	-49	-8%	158.801	152.001	-6.800	-4%
Dinkelland	181	173	-8	-4%	88.096	94.097	6.001	7%
Enschede	966	881	-85	-9%	285.905	266.140	-19.765	-7%
Haaksbergen	158	146	-12	-8%	44.989	50.343	5.354	12%
Hardenberg	416	355	-61	-15%	127.736	113.067	-14.669	-11%
Hellendoorn	227	213	-14	-6%	76.745	69.525	-7.220	-9%
Hengelo	547	493	-54	-10%	175.245	173.885	-1.360	-1%
Hof Van Twente	209	216	7	3%	53.898	54.289	391	1%
Kampen	317	308	-9	-3%	69.496	70.219	723	1%
Losser	131	114	-17	-13%	37.359	35.306	-2.053	-5%
Oldenzaal	268	222	-46	-17%	88.061	93.584	5.523	6%
Olst-Wijhe	93	87	-6	-6%	23.315	25.079	1.764	8%
Ommen	135	122	-13	-10%	29.863	33.794	3.931	13%
Raalte	213	201	-12	-6%	65.162	60.163	-4.999	-8%
Rijssen-Holten	255	255	0	0%	81.337	87.830	6.493	8%
Staphorst	87	84	-3	-3%	54.613	47.565	-7.048	-13%
Steenwijkerland	278	265	-13	-5%	68.962	70.589	1.627	2%
Tubbergen	137	123	-14	-10%	45.085	37.032	-8.053	-18%
Twenterand	237	217	-20	-8%	79.713	66.555	-13.158	-17%
Wierden	143	145	2	1%	40.675	38.635	-2.040	-5%
Zwartewaterland	134	131	-3	-2%	28.307	32.571	4.264	15%
Zwolle	797	740	-57	-7%	210.177	231.113	20.936	10%
Overijssel	7.365	6.835	-530	-7%	2.170.831	2.138.202	-32.629	-2%
Nederland	103.778	96.410	-7.368	-7%	27.688.481	27.592.355	-96.126	0%

Tabel F: verkooppunten/1.000 inwoners en WVO/1.000 inwoners detailhandel per gemeente

	Verkooppunten/1.000 inwoners				WVO/1.000 inwoners			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Almelo	6,7	6,2	-0,5	-7,4%	2.045	2.066	20	1,0%
Borne	6,6	6,3	-0,3	-4,3%	1.477	1.418	-60	-4,0%
Dalfsen	5,9	5,7	-0,1	-2,6%	2.085	1.956	-130	-6,2%
Deventer	6,6	6,1	-0,5	-7,2%	1.608	1.546	-62	-3,9%
Dinkelland	6,9	6,7	-0,3	-4,0%	3.380	3.625	246	7,3%
Enschede	6,1	5,6	-0,6	-9,2%	1.811	1.678	-133	-7,4%
Haaksbergen	6,5	6,0	-0,5	-7,2%	1.840	2.069	229	12,4%
Hardenberg	7,0	6,0	-1,1	-15,1%	2.155	1.897	-257	-11,9%
Hellendoorn	6,4	6,0	-0,4	-6,1%	2.147	1.947	-200	-9,3%
Hengelo	6,8	6,1	-0,7	-10,1%	2.170	2.148	-22	-1,0%
Hof Van Twente	5,9	6,2	0,3	5,0%	1.515	1.551	36	2,4%
Kampen	6,3	6,0	-0,3	-4,2%	1.379	1.374	-5	-0,3%
Losser	5,8	5,0	-0,7	-12,8%	1.648	1.562	-87	-5,3%

	Verkooppunten/1.000 inwoners				WVO/1.000 inwoners			
	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %	2011	2016	2011-2016	2011-2016 %
Oldenzaal	8,3	6,9	-1,4	-17,1%	2.737	2.912	175	6,4%
Olst-Wijhe	5,3	4,9	-0,4	-7,9%	1.332	1.411	79	5,9%
Ommen	7,8	7,0	-0,8	-9,8%	1.723	1.947	224	13,0%
Raalte	5,8	5,5	-0,3	-5,2%	1.776	1.647	-129	-7,2%
Rijssen-Holten	6,8	6,8	0,0	-0,6%	2.173	2.332	160	7,3%
Staphorst	5,4	5,1	-0,2	-4,3%	3.376	2.913	-463	-13,7%
Steenwijkerland	6,4	6,1	-0,3	-4,8%	1.593	1.629	35	2,2%
Tubbergen	6,5	5,8	-0,7	-10,3%	2.130	1.747	-382	-18,0%
Twenterand	7,0	6,4	-0,6	-8,8%	2.363	1.965	-398	-16,8%
Wierden	6,1	6,1	0,0	0,2%	1.721	1.616	-105	-6,1%
Zwartewaterland	6,1	5,9	-0,2	-2,9%	1.286	1.469	184	14,3%
Zwolle	6,6	6,0	-0,6	-9,3%	1.746	1.877	130	7,5%
Overijssel	6,5	6,0	-0,5	-8,0%	1.914	1.869	-45	-2,3%
Nederland	6,2	5,7	-0,6	-8,9%	1.662	1.625	-37	-2,2%

Tabel G: Aandeel risicovolle panden

	Aandeel risicovolle panden RRI 2016	Aandeel risicovolle panden RRI 2025	verschil
Almelo	18%	33%	15%
Borne	11%	20%	9%
Dalfsen	8%	21%	14%
Deventer	12%	20%	9%
Dinkelland	10%	19%	9%
Enschede	12%	20%	8%
Haaksbergen	12%	24%	13%
Hardenberg	11%	21%	10%
Hellendoorn	17%	35%	18%
Hengelo	16%	30%	15%
Hof Van Twente	9%	13%	5%
Kampen	8%	16%	7%
Losser	12%	20%	8%
Oldenzaal	16%	31%	15%
Olst-Wijhe	6%	14%	8%
Ommen	11%	13%	2%
Raalte	8%	24%	16%
Rijssen-Holten	10%	22%	12%
Staphorst	6%	21%	15%
Steenwijkerland	11%	21%	10%
Tubbergen	9%	15%	6%
Twenterand	11%	24%	13%
Wierden	8%	18%	10%
Zwartewaterland	11%	14%	3%
Zwolle	8%	15%	8%
Overijssel	11%	22%	10%