



Verdiepingsrapport KSO2019

Koopstromen Twente

Datum

September 2020

Rapportnummer

2020/150

Opdrachtgever

Provincie Overijssel

**Auteurs**

Hendrik Nijenhuis

Jon Severijn

Robert Nordeman

Thijs Lenderink

Robin van Lieshout (BRO)



Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, bij voorkeur met bronvermelding.



1 Inleiding

Dit rapport is een van de drie verdiepingsrapporten waarin we op verzoek van de provincie Overijssel nader ingaan op de dynamiek en het functioneren van de detailhandel in de regio Twente, de Stedendriehoek en de regio Zwolle. Voor u ligt het verdiepingsrapport van de regio Twente. Deze verdieping is een onderdeel van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (www.kso2019.nl).

De volgende thema's komen aan bod:

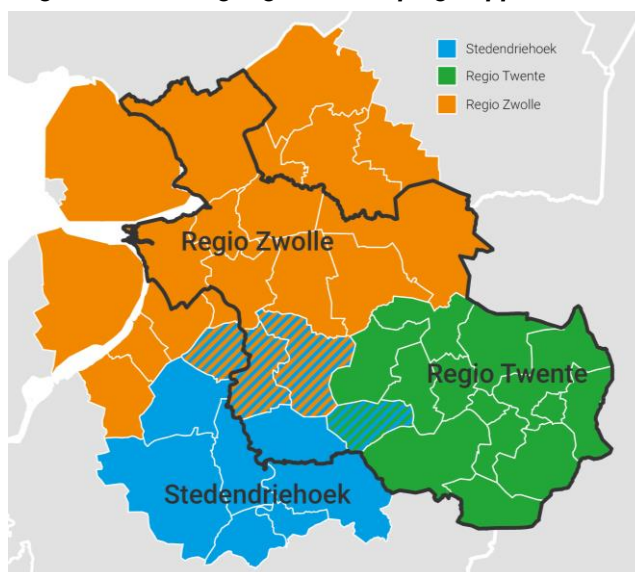
- demografie, consumentenbestedingen en werkgelegenheid detailhandel;
- leefstijlen inwoners Twente;
- waardering centrumlocaties en grootschalige winkelgebieden;
- winkelaanbod en leegstand;
- koopstromen binnen Twente;
- verzorgingsgebieden van winkelgebieden;
- weerbaarheid winkelgebieden;
- conclusies en opgaven.

Met het rapport rijkt de provincie Overijssel aan regiogemeenten, winkeliers en andere stakeholders een aantal 'informatiehandvatten', die helpen bij een (nog) betere afstemming in het winkelaanbod en een (nog) betere aansluiting tussen het winkelaanbod en de vraag vanuit de markt.

Indeling regio's provincie Overijssel

In de regionarrapporten onderscheiden we drie regio's die uit meerdere gemeenten bestaan. De regio Twente bestaat uit de gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden. Er is voor deze gemeenten gekozen omdat we veronderstellen dat er qua koopstromen een regionale samenhang aanwezig is. Sommige Overijsselse gemeenten maken deel uit van meerdere van die regio's. In dit geval maakt Rijssen-Holten zowel deel uit van Twente als de Stedendriehoek.

Figuur 1 - Indeling regio's verdiepingsrapporten



Indeling sectoren en vergelijkingsmateriaal

Binnen de detailhandel onderscheiden we de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De niet-dagelijkse sector splitsen we bij sommige thema's op naar twee bezoekmotieven: recreatief winkelen en doelgerichte aankopen (zie: hoofdstuk 5: Koopstromen binnen Twente). Bij meerdere thema's maken we een vergelijking met de andere twee regio's en met landelijke gegevens. We vergelijken Twente ook met het volledige onderzoeksgebied (Oost-Nederland) en randgebied van KSO2019 (zie: figuur 1.3 in het hoofdrapport). Alle bestedingscijfers in het rapport zijn inclusief BTW.

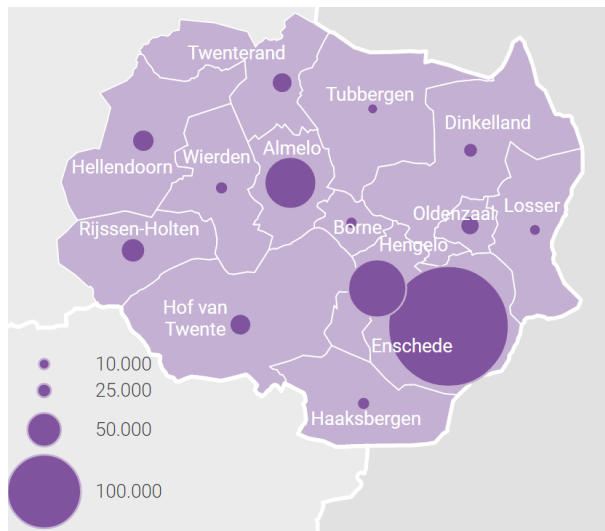
2 Demografie en consumentenbestedingen

2.1 Bevolkingsomvang en -ontwikkeling

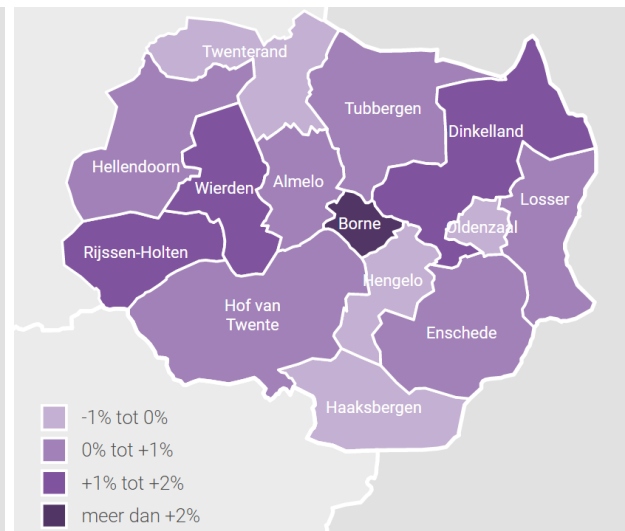
De helft van de inwoners (50%) van Twente is woonachtig in de gemeenten Enschede, Hengelo of Almelo. Tubbergen, Losser en Borne zijn de kleinste gemeenten qua inwonertal (zie figuur 2). Op 1 januari 2019 telden de veertien Twentse gemeenten gezamenlijk 629 duizend inwoners. Ten opzichte van 2015 nam de bevolkingsomvang van Twente toe met 0,5 procent. Dit is lager dan de regio Zwolle (+2,2%), de Stedendriehoek (+1,8%) en de landelijke groei (+2,3%). Het aantal inwoners in de gemeente Borne groeide met 5,5 procent het sterkst (figuur 3). Een aantal gemeenten zag de afgelopen vier jaar haar bevolking krimpen, zoals Oldenzaal (-0,9%), Hengelo (-0,5%), Twenterand (-0,2%) en Haaksbergen (-0,1%). Alle gemeenten in Twente hebben te maken met vergrijzing. Momenteel is 20 procent van de totale Twentse bevolking ouder dan 65 jaar. Dit is iets meer dan het landelijk gemiddelde (19%). Vooral in de kleinere, meer landelijke Twentse gemeenten loopt het aandeel 65-plussers in sommige gevallen op tot een kwart van de totale bevolking (Hof van Twente: 25% en Haaksbergen: 24%).

Inzicht in de ontwikkeling van het aantal inwoners, de demografische samenstelling en de bestedingen is belangrijk, omdat deze cijfers het economisch draagvlak voor onder andere detailhandel vormen. Meer inwoners die per hoofd meer besteden, betekent automatisch een groter economisch draagvlak. Vergrijzing is van invloed op het koopgedrag. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat ouderen (65-plus) sterker op lokaal winkelaanbod zijn georiënteerd en minder online kopen.

Figuur 2 - Bevolkingsomvang



Figuur 3 - Bevolkingsontwikkeling (2015-2019)



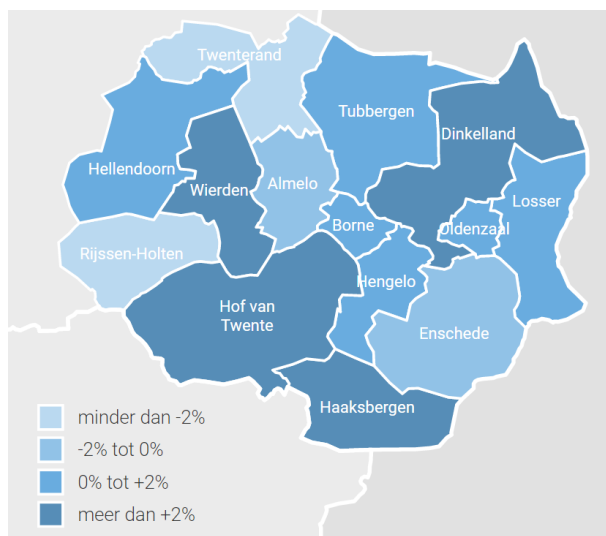
Bron: CBS

2.2 Bestedingen inwoners Twente

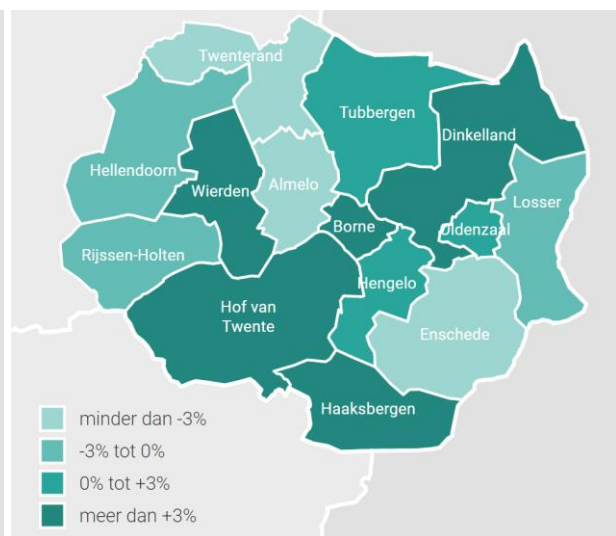
De inwoners van Twente besteedden in 2019 samen naar schatting ruim € 3,69 miljard bij de offline en online detailhandel (€ 1,81 miljard dagelijks en € 1,88 miljard niet-dagelijks). Van de niet-dagelijkse bestedingen gaf men 58 procent uit aan recreatieve (o.a. mode en huishoudelijke artikelen) en 42 procent aan doelgerichte aankopen (o.a. doe-het-zelf en elektronica).

De geschatte¹ gemiddelde bestedingen per jaar aan dagelijkse producten per hoofd van de bevolking in Twente bedragen € 2.883. Voor niet-dagelijkse producten is dit: € 2.986. Beide zijn lager dan het landelijk gemiddelde: € 3.006 (dagelijks) en € 3.238 (niet-dagelijks). In Hof van Twente en Dinkelland zijn de gemiddelde bestedingen per hoofd relatief hoog (zie figuur 4 en 5). In Twenterand zijn de gemiddelde bestedingen per hoofd relatief laag. Dit geldt voor zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector.

Figuur 4 - Dagelijkse bestedingen per hoofd t.o.v. Twente



Figuur 5 - Niet-dagelijkse bestedingen per hoofd t.o.v. Twente



Bron: KSO2019

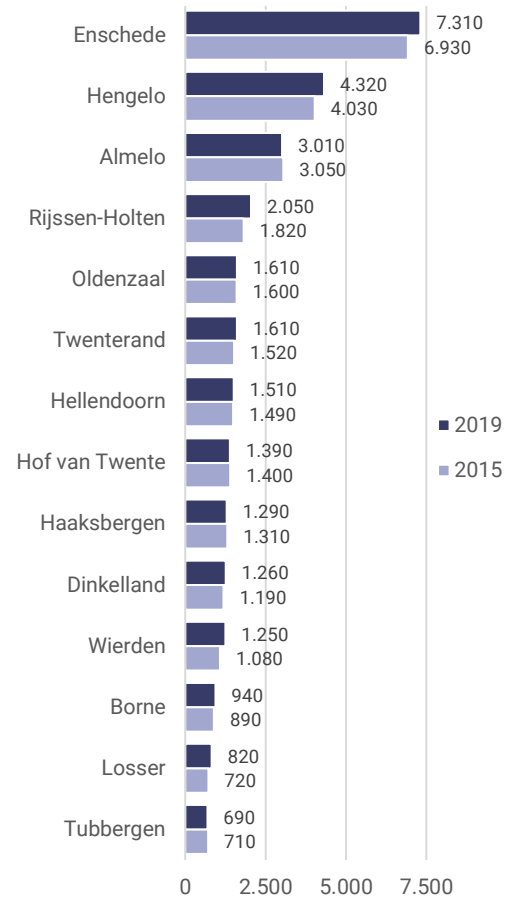
¹ We veronderstellen dat de gemiddelde bestedingen in Twente lager zijn dan gemiddeld in Nederland als gevolg van het feit dat het gemiddelde inkomen in Twente lager is dan landelijk. Ook binnen Twente verschillen de gemeenten qua gemiddeld inkomen.

2.3 Werkgelegenheid detailhandel Twente

In deze paragraaf bekijken we de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de detailhandel. Hiervoor is gebruikgemaakt van werkgelegenheidsdata van LISA (peildatum: 1 april). In totaal telt de detailhandel in Twente 29.060 banen. Ten opzichte van 2015 gaat het om een banengroei van 4,8 procent. Dit is lager dan de groei in de regio Zwolle (+5,9%) en hoger dan in de Stedendriehoek (+3,9%). De banengroei is ook hoger dan in Oost-Nederland. In de winkelgebieden in Oost-Nederland bleef het aantal banen in de detailhandel tussen 2015 en 2019 per saldo namelijk gelijk.

In Twente kent de gemeente Enschede de meeste banen in de detailhandel. Iets meer dan een kwart (25,2%) van de werkgelegenheid in de detailhandel in Twente vindt plaats in de gemeente Enschede. Daarnaast groeide het aantal banen in de detailhandel daar met 5,5 procent. Ook het aantal banen in de gemeente Hengelo is noemenswaardig. Tussen 2015 en 2019 groeide hier het aantal banen in de detailhandel met 7,2 procent. Per saldo groeide het aantal banen in Wierden (+15,7%), Losser (+13,9%) en Oldenzaal (+12,6%) het sterkst. Tussen 2015 en 2019 kromp het aantal banen in Tubbergen het sterkst (-2,8%).

Figuur 6 - Banen in detailhandel Twente



Bron: LISA 2015 en 2019 (peildatum: 1 april)

3 Leefstijlen en waardering winkelgebieden

In dit onderdeel komen de leefstijlen van inwoners en de sterktes en zwaktes van winkelgebieden aan bod. Zo ontstaat een beeld van onderliggende drijfveren van inwoners uit Twente bij het doen van aankopen en zien we hoe zij en bezoekers van buiten de regio Twente de winkelgebieden waarderen.

3.1 Leefstijlen inwoners Twentse gemeenten

Om meer inzicht te krijgen in leefstijlen van inwoners in Twentse gemeenten kijken we naar hun demografische kenmerken en hun leefstijlen volgens het DISC-marketing model. Met het DISC-marketingmodel kunnen we per gemeente de inwoners verdelen in acht verschillende leefstijlen. Naast de vier leefstijltypen Rood, Geel, Groen en Blauw die de kwadranten van het model definiëren is er een viertal mengvormen (Oranje, Lime, Aqua en Paars). Tabel 1 geeft een beschrijving van de acht leefstijltypen.

Tabel 1 – DISC-leefstijltypen: kenmerken leefstijl en klanttype

DISC-leefstijltype	Leefstijl	Klanttype
Dynamisch Rood	Actief, avontuurlijk, zelfverzekerd, direct en innovatief.	Origineel, trendsetend en soms ook uitdagend. Een duidelijke eigen smaak, influencers. Ze houden ervan om bijzondere winkels te ontdekken (streetware en vintage).
Trendy Oranje	Enthousiast, creatief, trendy en sportief.	Energieke consumenten, staan open voor trends en nieuwe ontwikkelingen. Het zijn spontane kopers die graag een middagje winkelen om nieuwe ideeën op te doen of iets leuks te scoren.
Eigentijds Geel	Spontaan, relaxed, informeel en een beetje impulsief.	Eigentijdse consumenten (vaak gezinnen met kinderen), stijl kan het best met casual worden omschreven. Winkelen is voor hen echt een uitje. Zijn gevoelig voor koopjes!
Gezellig Lime	Gemoedelijk en vriendelijk, zorgzaam en hulpvaardig.	Deze groep vindt het niet zo belangrijk om de laatste trends te volgen. Vooral gericht op prijs en budget (discount formules): je kan je geld maar één keer uitgeven.
Rustig Groen	Kalm, serieus, loyaal, geduldig en voorzichtig.	Praktische kopers, winkelen vooral als zij echt iets nodig hebben. Doelgericht en vaak met een vast winkelrondje met vertrouwde adressen. Kritische en prijsbewuste kopers.
Weloverwogen Aqua	Evenwichtig, bedachtzaam, ruimdenkend en maatschappelijk betrokken.	Kwaliteitsgericht, maken graag weloverwogen keuzes. Winkelen liefst op rustige momenten, willen graag deskundig geadviseerd worden. Relatief vaker 'empty nesters'.
Stijlvol Blauw	Zakelijk, perfectionistisch, formeel, correct en verzorgd.	Heeft relatief vaker een exclusievere en formelere stijl. Merken, kwaliteit en service is belangrijker dan de prijs. Laten zich graag informeren over de laatste trends, maar gaan daarin pas mee als deze ook echt aanslaan (early majority).
Ondernemend Paars	Zelfbewust, ondernemend, besluitvaardig en ambitieus.	Gaan graag op zoek naar bijzondere, innovatieve spullen, kleding of winkeltjes. Deze klantgroep vindt shoppen een leuke bezigheid. Onafhankelijke, assertieve consumenten met gevoel voor trends. Laten zich graag inspireren (nieuwe centra en onbekende steden).

Bron: Discvision

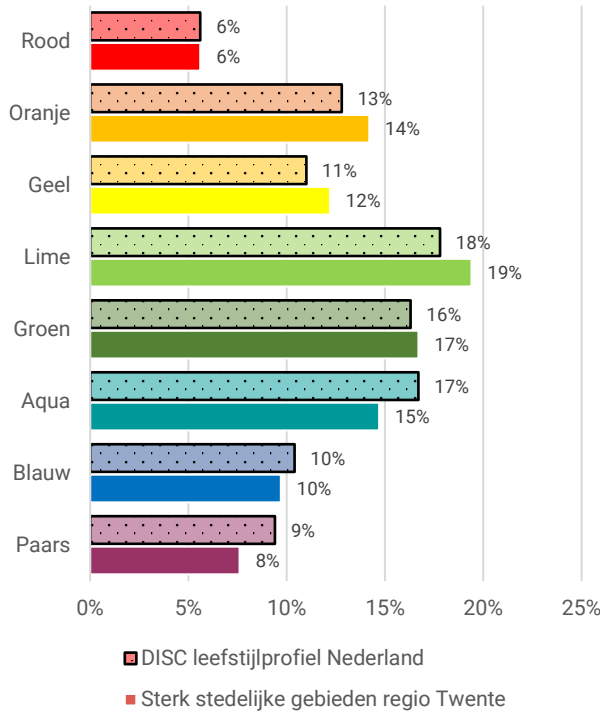
Elke leefstijl bevat andere kenmerken op het gebied van koopgedrag en -oriëntatie. Zo zijn enkele leefstijlen bijvoorbeeld meer gefocust op budget (Lime en Groen), terwijl bij andere leefstijlenvormen juist kwaliteit en merk belangrijk zijn (Aqua en Blauw). Het klantprofiel van de inwoners van de sterk stedelijke gemeenten in de regio Twente (Almelo, Enschede en Hengelo) is redelijk goed vergelijkbaar met het profiel van de gemiddelde Nederlander. Alleen de leefstijlprofielen Aqua (kwaliteitsgericht), Blauw ('early majority') en Paars (gevoel voor trends) zijn minder sterk vertegenwoordigd (zie figuur 6).

In de niet, weinig, of matig stedelijke gebieden (alle Twentse gemeenten m.u.v. Almelo, Enschede en Hengelo) zijn de verschillen groter. De klantgroepen Aqua (kwaliteitsgericht), Blauw ('early majority'), Paars (gevoel voor trends) en Rood (trendsetend) zijn hier met 33 procent veel minder vertegenwoordigd dan landelijk (42%).

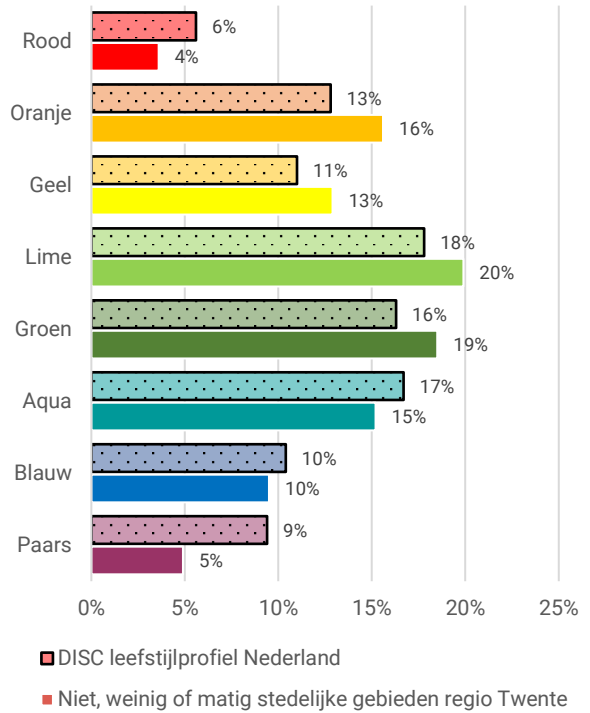
Oranje (trendy), Groen (praktische kopers) en Lime (gericht op prijs en budget) zijn juist wel sterker vertegenwoordigd dan landelijk. In vergelijking met Nederland zijn inwoners van niet, weinig of matig stedelijke gebieden in Twente meer functioneel ingesteld en gefocust op budget en minder gefocust op kwaliteit en merk van product.

Figuur 6 - Leefstijlprofiel regio Twente t.o.v. Nederland

Sterk stedelijke gebieden



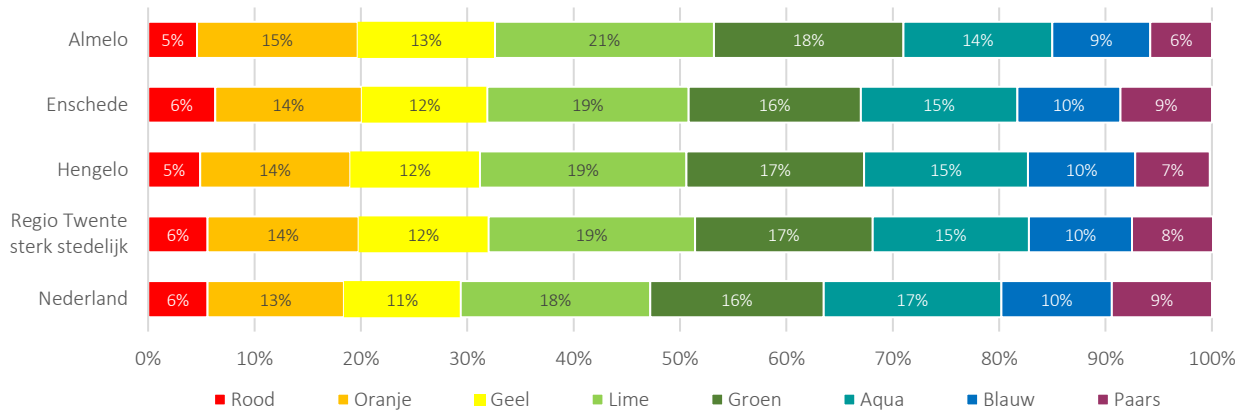
Niet, weinig of matig stedelijke gebieden



Bron: Discvision

Hoewel het totaalprofiel van de inwoners van de sterk stedelijke gebieden redelijk goed vergelijkbaar is met de landelijke verhoudingen, zijn er wel duidelijke verschillen tussen de verschillende gemeenten te zien (zie figuur 7). Zo zijn de leefstijlgroepen Blauw ('early majority'), Paars (gevoel voor trends) en Rood (trendsettend) in Almelo duidelijk kleiner dan in Enschede. In Almelo zijn de leefstijlprofielen Lime (prijsgericht) en Groen (doelgericht) juist relatief sterk vertegenwoordigd.

Figuur 7 - Leefstijlprofiel sterk stedelijke gemeenten, t.o.v. Nederland (%)



Bron: Discvision

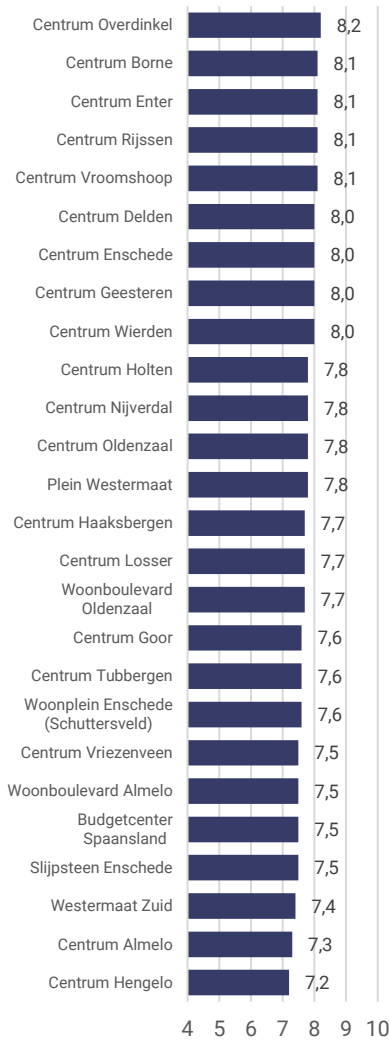
3.2 Waardering centrumlocaties en grootschalige winkelgebieden

De waardering van winkelgebieden geeft een goede afspiegeling van de wijze waarop consumenten (inwoners en bezoekers van buiten de gemeente) hun bezoek ervaren. Het centrum van Overdinkel, bestaande uit zeven verkooppunten, is over het geheel gezien het best beoordeeld². Daarna krijgen de centra van Borne en Enter de beste beoordeling. Centrum Hengelo, Centrum Almelo en Westermaat Zuid zijn gemiddeld minder goed beoordeeld, maar nog steeds ruim voldoende (zie figuur 8).

Figuur 9 geeft weer hoe bezoekers de sfeer en uitstraling, netheid, faciliteiten en aanwezigheid van groen in Twentse winkelgebieden waarderen (rapportcijfer o.b.v. consumenten binnen en buiten gemeente). Sfeer en uitstraling en netheid zijn aspecten waar men in de meeste winkelgebieden het meest positief over is. De aanwezigheid van groen en faciliteiten (bijv. wc, wifi, bankjes) scoren relatief laag en zijn in meerdere winkelgebieden punten van verbetering. Grootschalige winkellocaties (o.a. Budgetcenter Spaansland, Woonplein Schuttersveld en Westermaat Zuid) scoren relatief laag op het gebied van sfeer en uitstraling. Bij de inrichting van deze grootschalige winkellocaties staat een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid voorop. Behalve grootschalige winkelgebieden krijgen ook een tweetal centrumgebieden (Centrum Hengelo en Centrum Holten) een lage beoordeling op deze criteria. Ook op het gebied van faciliteiten en netheid scoort Centrum Hengelo relatief laag, maar nog steeds ruim voldoende.

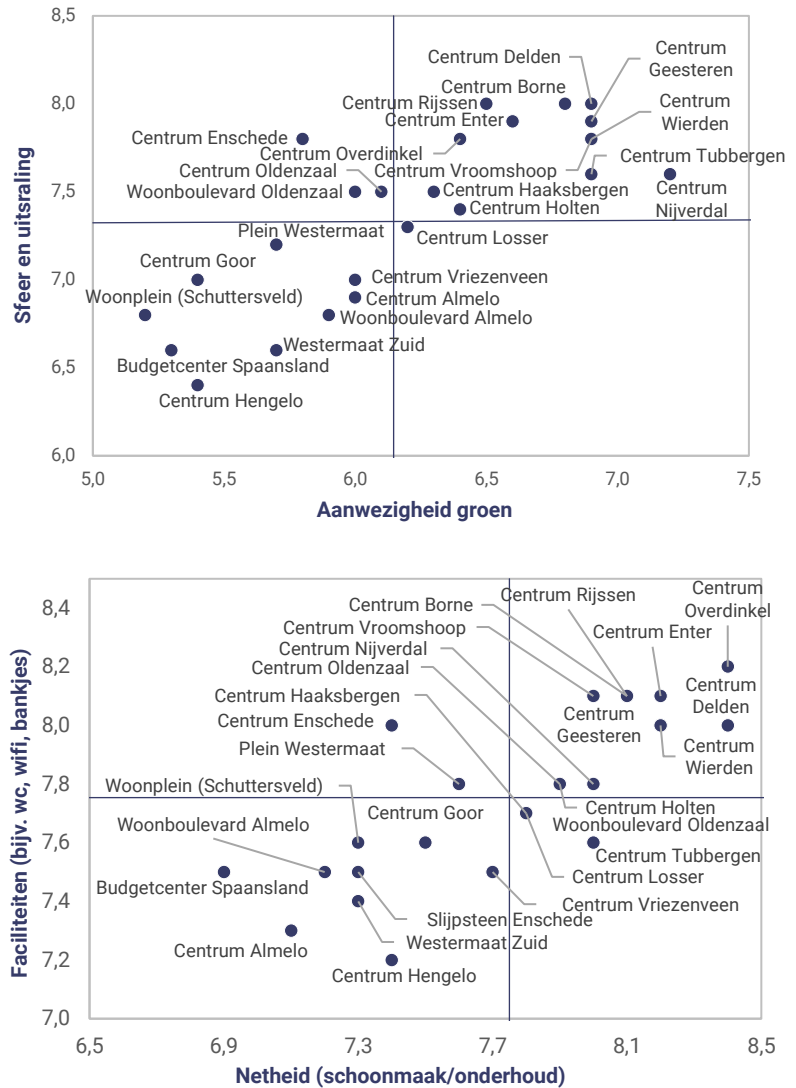
² In verband met een beperkt aantal waarnemingen zijn de cijfers van Centrum Overdinkel indicatief.

Figuur 8 - Totaal waardering



Bron: KSO2019

Figuur 9 - Waardering specifieke thema's



4 Winkelaanbod Twente

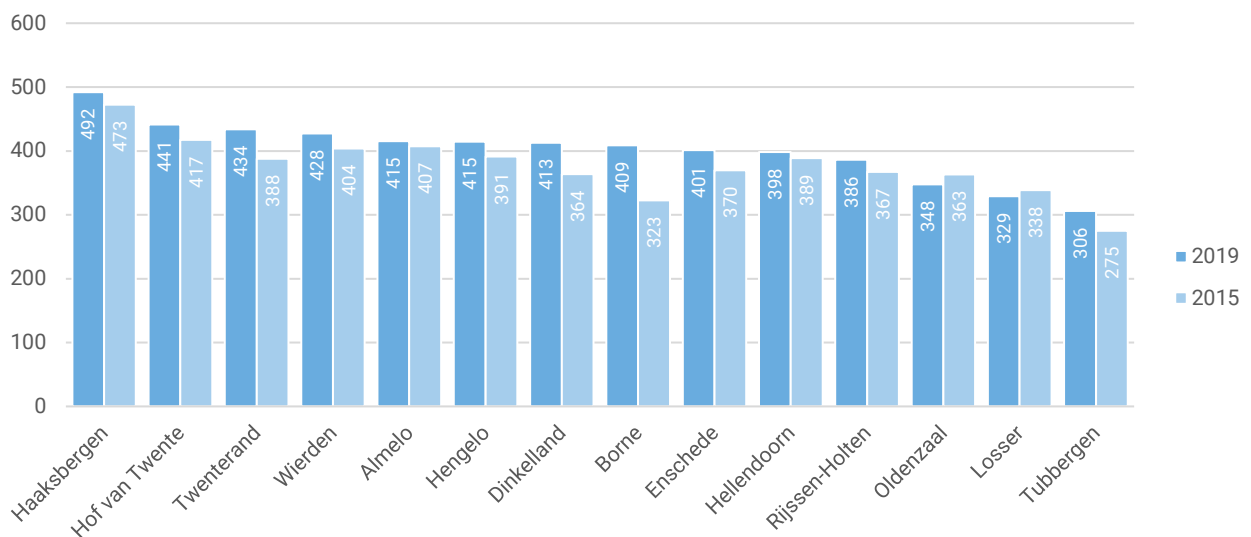
Dit hoofdstuk geeft per gemeente en type winkelgebied de verhoudingen weer binnen de hoeveelheid winkelaanbod per duizend inwoners. In combinatie met de inzichten uit hoofdstuk 2: Demografie en consumentenbestedingen krijgen we een beeld van de mate waarin het winkelaanbod goed aansluit bij het aantal inwoners in een gemeente.

4.1 Winkelaanbod per duizend inwoners (dagelijks en niet-dagelijks)

In de dagelijkse sector beschikt Twente over ruim 254 duizend m² winkelvloeroppervlakte (WVO) verdeeld over 999 verkooppunten (2015: 994). Het gaat hier om een stijging van 7 procent van het WVO (2015-2019). Dit is lager dan de regio Zwolle (+10%) en de Stedendriehoek (+10%). Het aantal verkooppunten bleef nagenoeg gelijk. Oftewel: binnen de dagelijkse sector vindt schaalvergroting plaats in het Twentse winkelaanbod, wat primair verklaard wordt door supermarkten.

Gemiddeld is er in Twente in de dagelijkse sector 404 m² WVO per duizend inwoners (2015: 380 m²). Dat is hoger dan in de regio Zwolle (370 m²) en de Stedendriehoek (388 m²). Haaksbergen beschikt in vergelijking met de overige gemeenten in Twente over relatief veel WVO (figuur 10). In Tubbergen en Losser is relatief weinig WVO per duizend inwoners aanwezig. In Borne groeide het WVO in de dagelijkse sector per duizend inwoners het sterkst (+27%) – net als het aantal inwoners in de gemeente (zie figuur 3).

Figuur 10 - Winkelaanbod in vierkante meters (WVO) dagelijkse sector per duizend inwoners



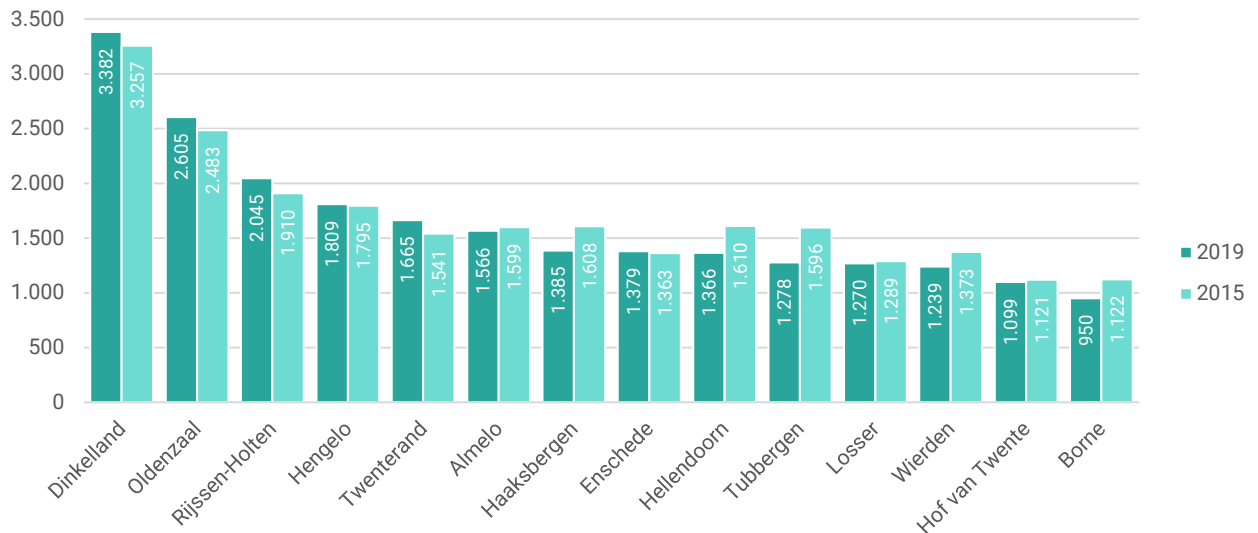
Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2019)

In de niet-dagelijkse sector beschikt Twente over ruim 1,0 miljoen m² WVO verdeeld over 2.592 verkooppunten (2015: 2.808). Het WVO nam ten opzichte van 2015 af met 1 procent. Gemiddeld is er in Twente 1.613 m² WVO per duizend inwoners (Stedendriehoek: 1.427 m² en regio Zwolle: 1.436 m² per duizend inwoners). Dat is voor Twente 1 procent minder dan in 2015. Deze afname is minder sterk dan in de Stedendriehoek (-4%) en de regio Zwolle (-5%). In Twente kennen Dinkelland en Oldenzaal relatief veel WVO per duizend inwoners (figuur 11). In Dinkelland komt dit vooral door de aanwezigheid van een groot tuincentrum. Borne en Hof van Twente bevatten verhoudingsgewijs weinig winkelmeters in de niet-dagelijkse sector. Verder groeide in Twenterand (+8%) en Rijssen-Holten (+7%) het aantal WVO per duizend inwoners het sterkst. In Tubbergen daalde het aantal WVO per duizend inwoners het sterkst (-20%).

Dit is onder andere het gevolg van een afname in het aantal winkelmeters binnen de niet-dagelijkse branche. Deze nam daar af met 3.825 m².

Een relatief hoog aandeel WVO per inwoner zegt iets over de mate waarin een gemeente een regiofunctie vervult. Hieruit blijkt dat Dinkelland (groot tuincentrum) en Oldenzaal (grote woonboulevard) hier het hoogst scoren. Ook Rijssen-Holten lijkt sterk te functioneren op toevloeiing, gezien het feit dat ze veel aanbod hebben ten opzichte van het aantal inwoners. Enschede, Hengelo en Almelo scoren lager, terwijl hier de grootste centrumgebieden van de regio zijn te vinden.

Figuur 11 - Winkelaanbod in vierkante meters (WVO) niet-dagelijkse sector per duizend inwoners



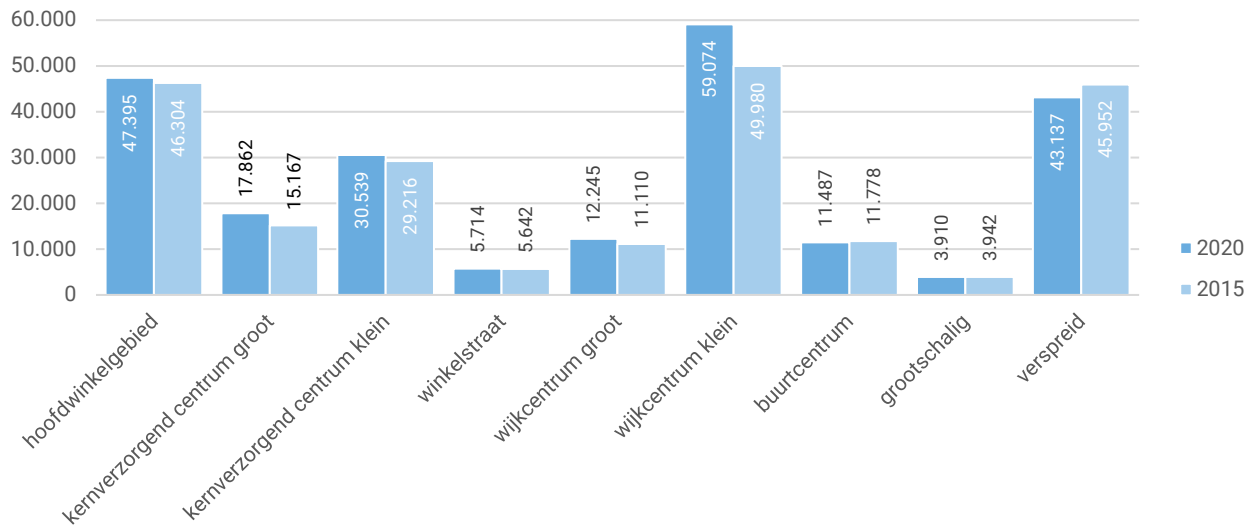
Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2019)

4.2 Winkelaanbod naar type winkelgebied (dagelijks en niet-dagelijks)

Een belangrijk deel van het winkelaanbod in de dagelijkse sector is te vinden in de kleine wijkcentra en in de kleine kernverzorgende centra (zie figuur 12). Hier is de hoeveelheid winkelvloeroppervlakte (WVO) de afgelopen vijf jaar sterk toegenomen (respectievelijk: +18% en +5%). Het totale winkelaanbod in de dagelijkse sector in Twente steeg met 9 procent (2015-2020). In de winkels buiten winkelgebieden (verspreide/solitaire bewinkeling) nam het winkelaanbod in de dagelijkse sector af. Ten opzichte van 2015 bedroeg deze afname -6 procent.

Binnen Twente lijkt er een verschuiving plaats te vinden binnen de detailhandelsstructuur. Het aanbod in de dagelijkse sector is met name in de kleinere dorpscentra en kleinere wijkcentra toegenomen, terwijl in verspreide bewinkeling het dagelijks aanbod afnam. Ook is het aanbod hier vaak wat ruimer dan de kleine buurtcentra, wat zorgt voor een compleet boodschappenaanbod in combinatie met efficiënt winkelen.

Figuur 12 - Winkelaanbod (WVO) dagelijkse sector naar type winkelgebied

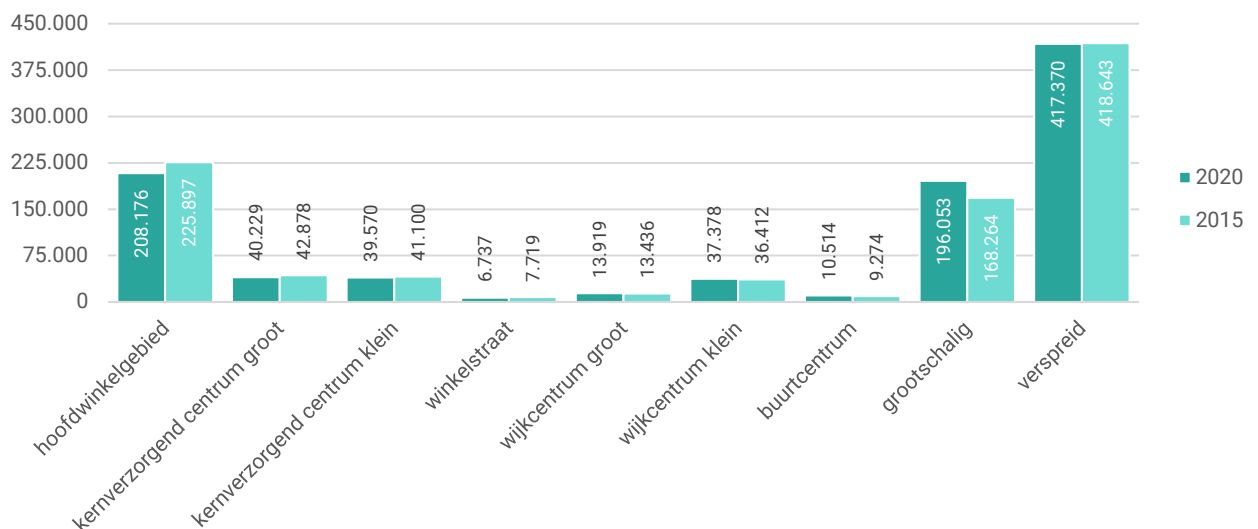


Bron: Locatus (peildatum: 1 januari 2015 en 2020)

Een zeer groot deel van het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector is solitair (verspreid) en bevindt zich niet in winkelgebieden (zie figuur 13). Bij dit type winkels bleef het aanbod ten opzichte van 2015 gelijk. Het aanbod in de hoofdwinkelcentra nam sterk af (-9%). De grootschalige winkelgebieden (zoals: Plein Westermaat en Woonboulevard Oldenzaal) laten een duidelijke stijging zien (+14%).

Binnen de niet-dagelijkse sector is een ontwikkeling gaande in Twente die mogelijk niet aansluit op beleidskaders. Het winkelaanbod in vooral hoofdwinkelgebieden is fors afgenomen, terwijl het aanbod op grootschalige locaties fors is toegenomen (in de periferie).

Figuur 13 - Winkelaanbod (WVO) niet-dagelijkse sector naar type winkelgebied



Bron: Locatus (peildatum: 1 januari 2015 en 2020)

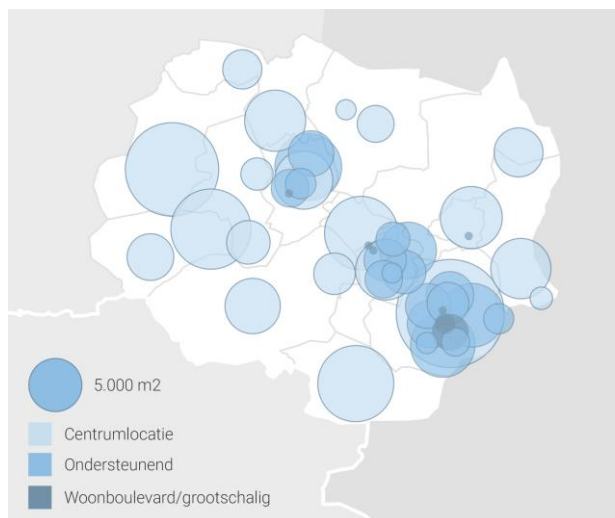
4.3 Winkelgebieden in Twente

Winkelgebieden in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector verschillen sterk qua hoeveelheid winkelvloeroppervlakte (WVO). Daarbij zien we dat de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in enkele gemeenten sterker vertegenwoordigd is dan elders in Twente (zie figuur 14). Vooral de grotere gemeenten (qua inwonertal) kennen een relatief sterke vertegenwoordiging van het aantal winkelgebieden in beide sectoren (zie figuur 2).

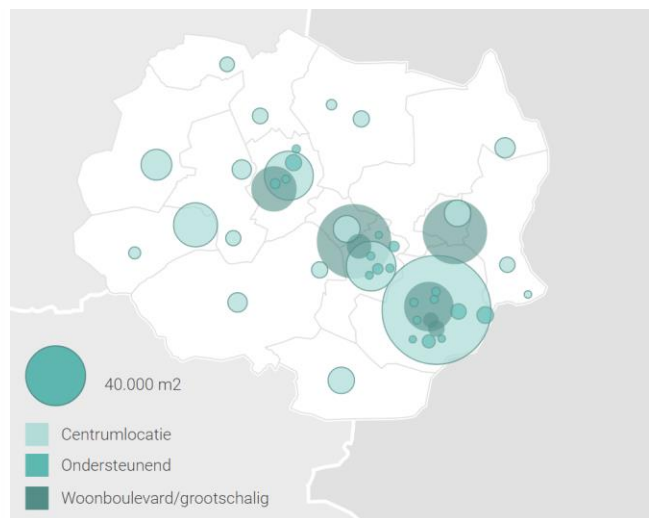
Centrum Enschede is zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector het grootste winkelgebied qua WVO (zie tabel 2 en 3). Van de tien grootste winkelgebieden in Twente is de consumentenomzet in de dagelijkse sector het hoogst in Centrum Enschede, Centrum Nijverdal en Miro Center. In de niet-dagelijkse sector is dat Centrum Enschede en Plein Westermaat. Eerder zagen we dat deze twee locaties als enige winkelgebieden in de regio een bovenregionale functie vervullen. In beide winkelgebieden is de vloerproductiviteit (consumentenomzet incl. toerisme per vierkante meter) in de niet-dagelijkse sector het hoogst. In de dagelijkse sector is deze het hoogst in Miro Center en Centrum Oldenzaal. In paragraaf 6.2 is ook de vloerproductiviteit van kleinere Twentse winkelgebieden uitgewerkt.

Figuur 14 - Winkelgebieden in Twente (dagelijkse en niet-dagelijkse sector)

Dagelijkse sector



Niet-dagelijkse sector



Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2019)

Tabel 2 - Dagelijks: tien grootste winkelgebieden o.b.v. winkelvloeroppervlakte

Aankooplocatie	WVO dagelijks	Consumentenomzet dagelijks	Vloerproductiviteit
Centrum Enschede	9.680 m ²	€ 69.863.693	€ 7.217
Centrum Nijverdal	8.264 m ²	€ 57.197.158	€ 6.921
Centrum Rijssen	6.992 m ²	€ 38.800.049	€ 5.549
Centrum Haaksbergen	6.602 m ²	€ 47.771.741	€ 7.236
Centrum Borne	6.358 m ²	€ 42.926.540	€ 6.752
Ootmarsumsestraat/Eskerplein	5.714 m ²	€ 37.012.406	€ 6.477
Winkelcentrum Zuid	5.502 m ²	€ 43.296.693	€ 7.869
Miro Center	5.410 m ²	€ 54.006.098	€ 9.983
Centrum Oldenzaal	5.254 m ²	€ 44.994.150	€ 8.564
Centrum Vriezenveen	5.179 m ²	€ 27.455.388	€ 5.301

Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

Tabel 3 – Niet-dagelijks: tien grootste winkelgebieden o.b.v. winkelvloeroppervlakte

Aankooplocatie	WVO niet-dagelijks	Consumentenomzet niet-dagelijks	Vloerproductiviteit
Centrum Enschede	77.425 m ²	€ 305.490.946	€ 3.946
Plein Westermaat	50.382 m ²	€ 174.492.726	€ 3.463
Woonboulevard Oldenzaal	42.801 m ²	€ 20.993.322	€ 490 ³
Centrum Hengelo	32.358 m ²	€ 63.383.795	€ 1.959
Centrum Almelo	31.819 m ²	€ 71.272.776	€ 2.240
Woonplein (Schuttersveld)	31.478 m ²	€ 42.434.668	€ 1.348
Woonboulevard Almelo	28.267 m ²	€ 44.565.247	€ 1.577
Centrum Rijssen	28.065 m ²	€ 62.774.374	€ 2.237
Centrum Nijverdal	17.973 m ²	€ 37.499.085	€ 2.086
Centrum Borne	14.984 m ²	€ 30.790.953	€ 2.055

Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

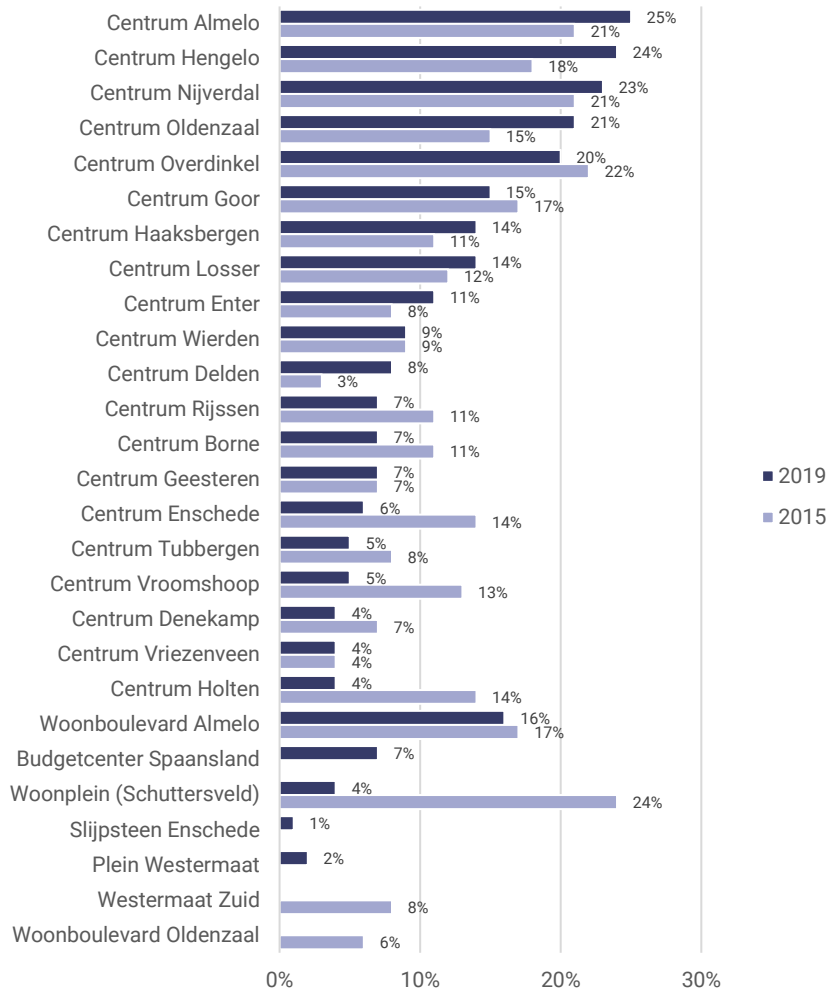
4.4 Leegstandsontwikkeling Twentse winkelgebieden

In 2019 (peildatum: 1 september) stond 8,0 procent van de winkelmeters in Twente leeg. Dat betekent een afname in het aandeel leegstaande winkelmeters (2015: 9,9%)⁴. Het aandeel leegstaand winkelvloeroppervlak in Twente is vergelijkbaar met de Stedendriehoek (7,8%) en de regio Zwolle (7,8%) en iets hoger dan landelijk (7,2%). In Twente verschilt het leegstandspercentage in de detailhandel sterk per winkelgebied. Op enkele centrumlocaties is het leegstandspercentage in vierkante meters duidelijk hoger dan op andere locaties (zie figuur 15). Het aandeel leegstaande verkooppunten per winkelgebied laat een vergelijkbaar patroon zien. Het aandeel leegstaand winkelvloeroppervlakte (WVO) is het hoogst in de centrumlocaties van Almelo, Hengelo, Nijverdal en Oldenzaal. Bovendien nam het leegstandspercentage in deze centrumgebieden – maar ook in die van Haaksbergen, Losser, Enter en Delden – toe ten opzichte van 2015. Het aandeel leegstaand WVO in Centrum Enschede nam af. Vrijwel alle centrumlocaties in aan Enschede grenzende gemeenten – zoals in die van Hengelo – kenden een negatieve leegstandsontwikkeling. Het groeiende verzorgingsgebied van de binnenstad van Enschede op het gebied van recreatief winkelen heeft mogelijk invloed op het winkelaanbod in de centrumgebieden van Almelo en Hengelo.

³ Deze lage vloerproductiviteit is het gevolg van het feit dat dit winkelgebied ruimer is dan wat men er als 'consument' onder verstaat.

⁴ Leegstands-aandeel o.b.v. Locatusmethodiek: <https://locatus.com/wp-content/uploads/2017/04/Leegstand-NL-wat-verstaan-we-eronder.doc.pdf>

Figuur 15 - Leegstandsontwikkeling (WVO) 2015-2019 (o.b.v. Locatusformule)



Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2015 en 2019)

5 Koopstromen binnen Twente

Dit deel van het verdiepingsrapport laat de koopstromen zien van dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en doelgerichte aankopen binnen Twente. Figuur 16 geeft de betreffende bezoekmotieven en de bijbehorende branches en artikelgroepen weer.

Figuur 16 - Indeling van branches

Dagelijkse sector		
Branche	Bezoekmotief	Artikelgroep
Dagelijks	Boodschappen	Boodschappen
Niet-dagelijkse sector		
Branche	Bezoekmotief	Artikelgroep
Mode en Luxe	Recreatief	Mode Huishoudelijk
Vrije tijd	Recreatief	Sport en spel Media en hobby
In en om huis	Doelgericht	Doe-het-zelf Elektronica Tuin en planten Woninginrichting

5.1 Koopkrachtbinding inwoners Twente

De Twentse bestedingen die gebonden zijn aan Twente (koopkrachtbinding) variëren sterk per bezoekmotief. In vergelijking met recreatieve en doelgerichte aankopen doet men de dagelijkse boodschappen relatief dicht bij huis. De consumentenbestedingen van Twentse gemeenten aan de randen van de regio zijn logischerwijs minder sterk aan Twente gebonden dan van gemeenten die centraler in de regio liggen. Zo is de koopkrachtbinding aan Twente bij recreatieve aankopen in Tubbergen (62%) en Twenterand (61%) lager dan in Borne (73%) en Wierden (71%).

In de bovenstaande beschrijving is de koopkrachtbinding het aandeel van het totale bestedingspotentieel van de inwoners uit een gemeente dat wordt besteed bij winkels in de regio Twente. Dit is dus de koopkrachtbinding aan de regio Twente in totaal en is dus niet koopkrachtbinding aan de gemeente zelf. Een gemiddelde binding aan Twente van 95 procent voor de boodschappen betekent dus dat van iedere euro die men uitgeeft aan boodschappen, 95 eurocent wordt uitgegeven bij winkels voor dagelijkse artikelen in Twente. Een hogere (relatieve) binding is niet per definitie goed of slecht. Wel geeft het inzicht in de mate waarin inwoners op het 'eigen' aanbod georiënteerd zijn of juist op ander (fysiek) aanbod elders of via online (afvloeiing).

Voor Twente valt op dat de koopkrachtbinding op gemeenteniveau verschilt (zie ook paragraaf 3.2 in het [hoofdrapport KSO2019](#)). De gemeenten Hellendoorn en Hof van Twente kennen een gemeentelijke koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 91 à 93 procent. In de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo is de binding 85 à 87 procent. De koopkrachtbinding op gemeenteniveau is met 52 procent het laagst in Dinkelland. Dit is met name het gevolg van het relatief sterke aanbod in aangrenzende gemeenten en Duitsland.

5.2 Dagelijkse boodschappen: bestemming en herkomst

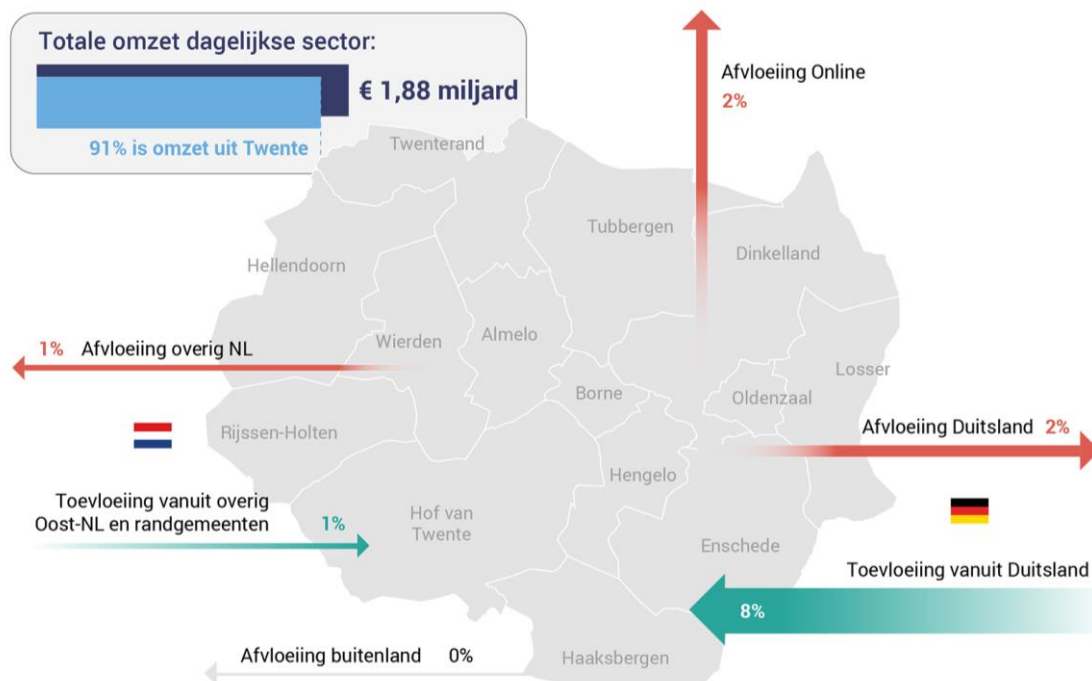
Bestemming dagelijkse boodschappen

Inwoners van Twente besteedden in 2019 € 1,79 miljard aan dagelijkse boodschappen. Hiervan blijft 95 procent in de regio zelf. Dit is vergelijkbaar met de Stedendriehoek (94%) en de regio Zwolle (95%). Van de dagelijkse bestedingen vloeit 2 procent af naar online kanalen, 2 procent naar Duitsland en 1 procent naar de rest van Nederland.

Herkomst omzet dagelijkse boodschappen

In 2019 bedroeg de totale consumentenomzet in de dagelijkse detailhandel in Twente afgerond € 1,88 miljard (excl. toerisme). Het grootste deel (91%) van de consumentenomzet in de dagelijkse detailhandel in Twente is afkomstig van inwoners uit de regio zelf (zie figuur 17). Acht procent komt uit Duitsland en 1 procent uit de rest van Oost-Nederland en randgemeenten. Binnen de dagelijkse sector heeft Twente in vergelijking met de Stedendriehoek (0%) en de regio Zwolle (1%) een relatief sterke toevloeiing uit Duitsland. Tabel A1 in bijlage A geeft de koopstromen van dagelijkse boodschappen (in euro's) tussen de Twentse gemeenten weer.

Figuur 17 - Bestemming en herkomst dagelijkse boodschappen

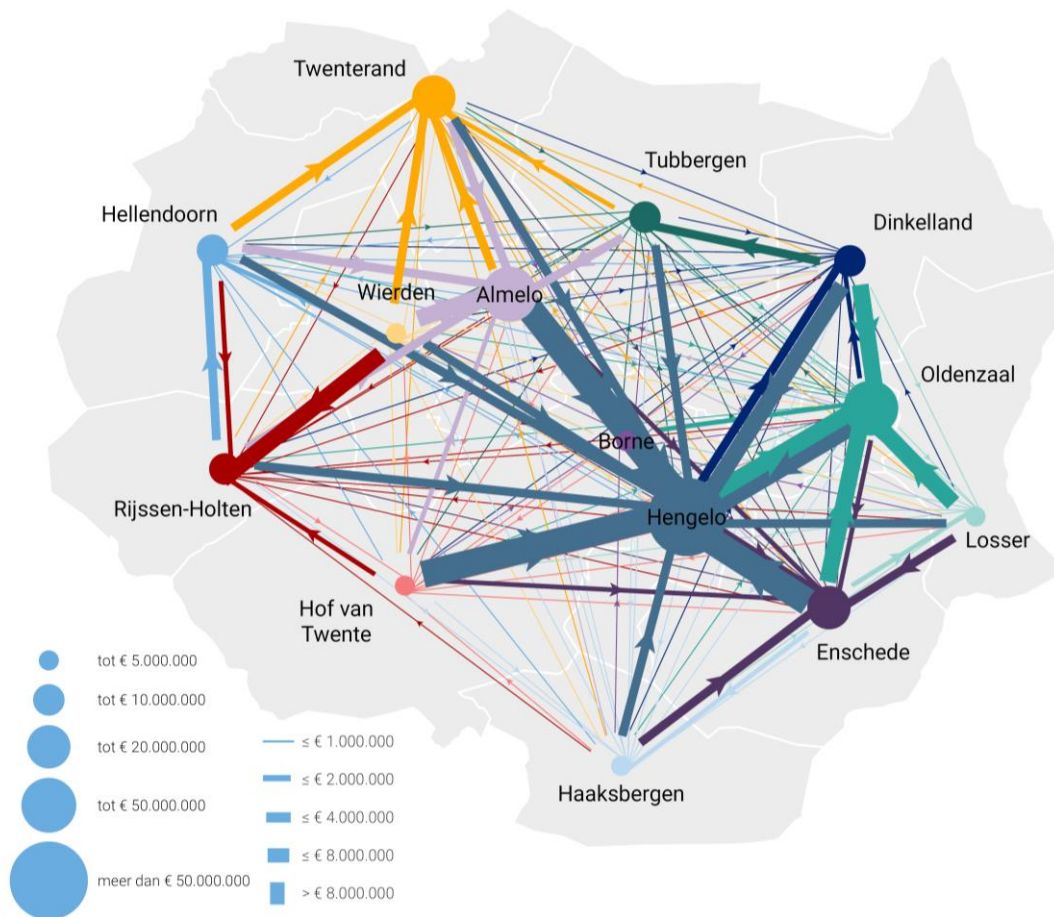


Bron: KSO2019

Figuur 18 geeft de bestemming van bestedingen en de herkomst van consumentenomzet in de dagelijkse sector weer in een zogenaamde 'flowmap': hoe dikker de pijl, hoe hoger het bedrag dat van de ene naar de andere gemeente vloeit. De bollen in de figuren geven de omvang van toegevoerde consumentenomzet uit Twente weer. Oftewel: hoe groter de bol, hoe meer consumentenomzet uit andere Twentse gemeenten (toevloeiing). Binnen Twente zijn vooral Hengelo en Almelo de grote 'trekkers' in de dagelijkse sector. Ook de aantrekkingskracht van Enschede, Oldenzaal en Twenterand is relatief sterk. Tussen Twenterand en Almelo zijn bij dagelijkse boodschappen gelijke uitwisselingsrelaties te zien. Gemeenten zoals Tubbergen, Haaksbergen, Hellendoorn en Losser trekken relatief weinig bestedingen uit andere gemeenten (toevloeiing is relatief laag).

Inwoners van Twente doen de boodschappen primair lokaal, net als in de regio Zwolle en de Stedendriehoek. Als ze dit niet lokaal (in de eigen kern of gemeente) doen, doen ze dit vooral vanuit het motief van nabijheid bij buurgemeenten. Voor met name inwoners uit het grensgebied zijn Duitse aankoopplaatsen vaak aantrekkelijke alternatieven, zoals in Gronau of Nordhorn. Naast nabijheid speelt ook prijs hier een belangrijke rol. In Duitsland zijn diverse dagelijkse artikelen (fors) goedkoper. In combinatie met een goede bereikbaarheid en (gratis) parkeren zijn met name supermarkten in trek.

Figuur 18 - Koopstromen van dagelijkse boodschappen



Bron: KSO2019

5.3 Recreatieve aankopen: bestemming en herkomst

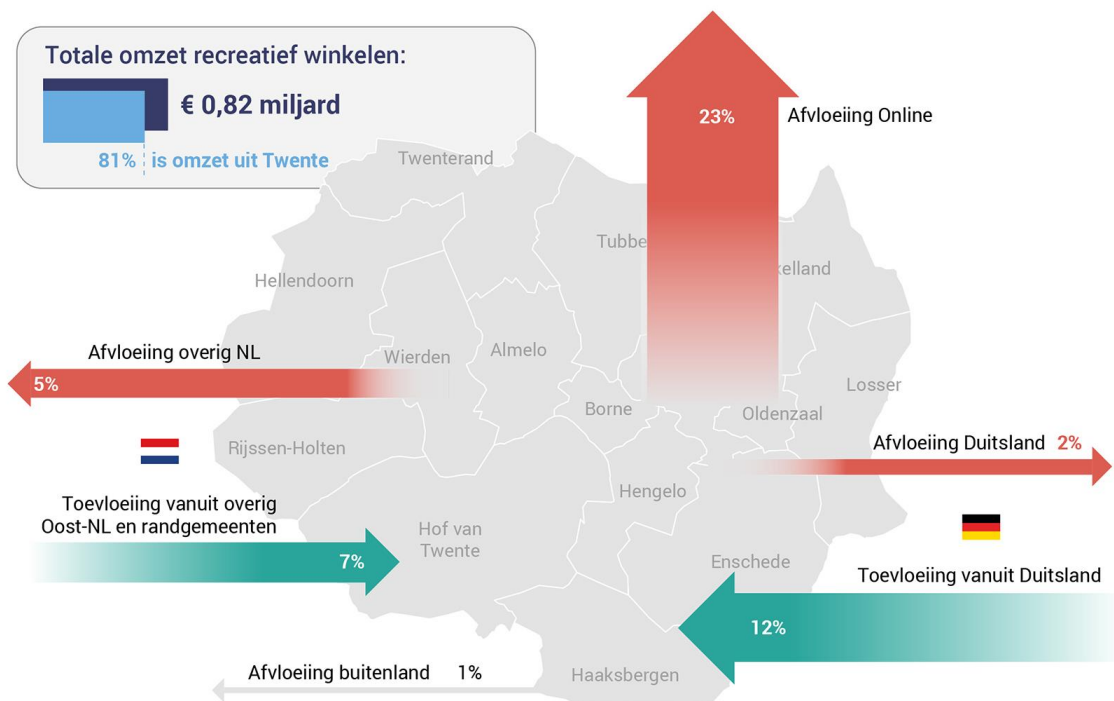
Consumentenbestedingen recreatieve aankopen

Inwoners van Twente besteedden in 2019 € 988 miljoen aan recreatieve aankopen. Hiervan blijft 68 procent in de regio zelf (Stedendriehoek: 60% en de regio Zwolle: 61%), 8 procent vloeit af naar de rest van Nederland (5%), Duitsland (2%) en buitenland (1%). Bijna een kwart (23%) van de 'recreatieve bestedingen' vloeit af via online kanalen. De online afvloeiing in Twente is iets lager dan de regio Zwolle (26%) en de Stedendriehoek (25%). Hoewel het grootste deel van de online bestedingen terecht komt bij de pure webwinkels, komt een deel ook ten goede aan de webactiviteiten van gevestigde winkeliers.

Koopstromen: herkomst omzet recreatieve aankopen

In Twente brachten branches die onder 'recreatief winkelen' vallen (mode, huishoudelijke artikelen, sport en spel en media en hobby) in 2019 samen € 823 miljoen op (excl. toerisme). In figuur 19 is te zien dat het grootste deel van de consumentenomzet in deze branches afkomstig is van inwoners uit de regio zelf (81%). Meer dan een tiende van de omzet (12%) is afkomstig uit Duitsland. In vergelijking met de Stedendriehoek (1%) en de regio Zwolle (1%) profiteert de detailhandel in Twente sterk van de toevloeiing uit Duitsland bij recreatieve aankopen. Overig Oost-Nederland en randgemeenten zorgen voor 7 procent van de omzet in branches die onder recreatief winkelen vallen. Tabel A2 in [bijlage A](#) geeft de koopstromen van recreatieve aankopen (in euro's) tussen de Twentse gemeenten weer.

Figuur 19 - Bestemming en herkomst recreatieve aankopen



Bron: KSO2019

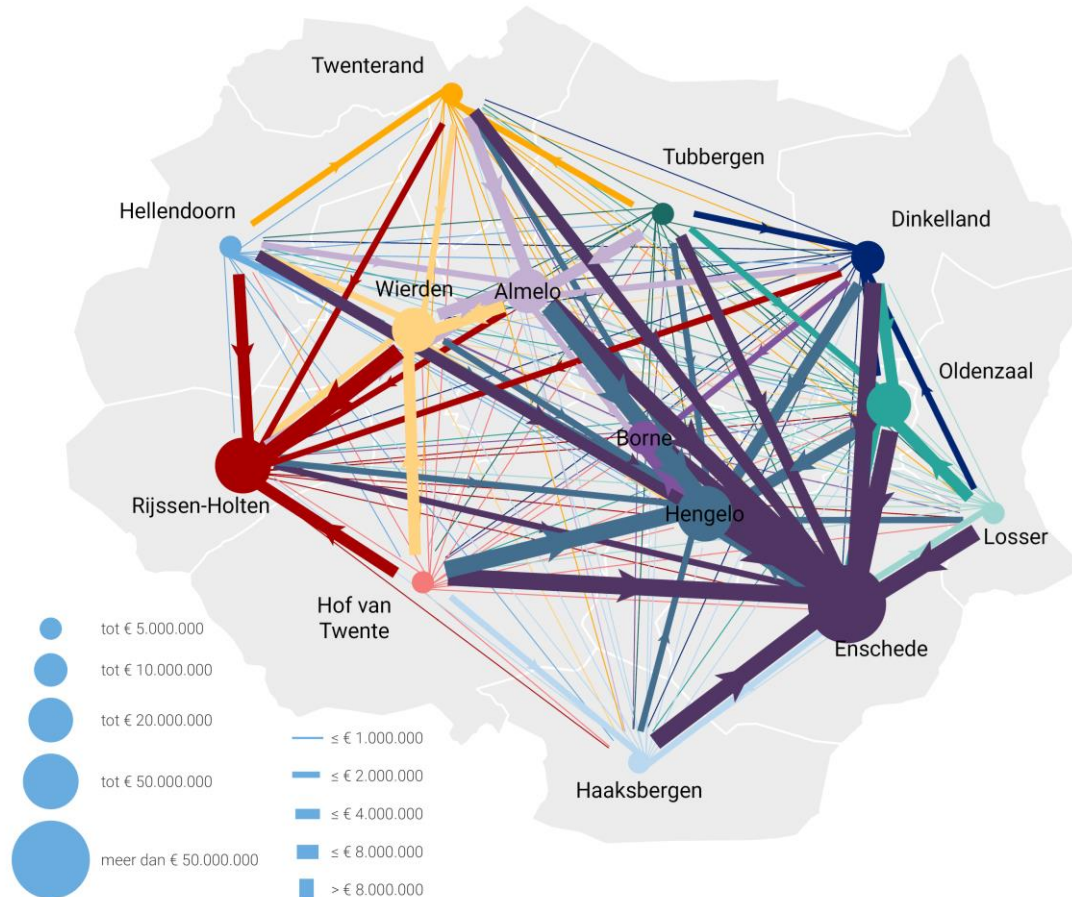
Binnen Twente vervult de gemeente Enschede, en meer specifiek de binnenstad, veruit de belangrijkste recreatieve winkelfunctie (totaal bijna € 350 miljoen consumentenomzet). De bestedingen die terecht komen in de gemeente Enschede vertegenwoordigen ruim 40 procent van de totale recreatieve consumentenomzet in Twente. Enschede weet uit heel Twente bestedingen aan te trekken voor recreatieve aankopen, maar ook uit Duitsland en Oost-Nederland en het randgebied. Dit betekent een sterke bovenregionale verzorgingsfunctie.

Behalve Enschede vervullen ook de winkelgebieden van Hengelo en Almelo een belangrijke functie (zie figuur 20). Hoewel Hengelo qua totale consumentenomzet (€ 106,5 miljoen consumentenomzet) niet in de buurt komt van Enschede, komt een relatief groter aandeel van buiten de eigen gemeente (bijna 45%). De belangrijkste verklaring hiervoor is dat Hengelo zowel recreatieve branches (zoals sport en media) in de binnenstad heeft als enkele grootschalige winkelformules in deze branches buiten de binnenstad. Voor Almelo ligt de totale recreatieve consumentenomzet lager (bijna € 80 miljoen). Het grootste deel van deze omzet komt uit de eigen gemeente (62%). Desalniettemin heeft ook Almelo (vooral de binnenstad) een

regiofunctie, met name voor inwoners uit het noordwestelijke deel van Twente, zoals Tubbergen, Wierden en Twenterand.

Tot slot heeft ook de gemeente Rijssen-Holten een noemenswaardige functie voor recreatieve aankopen. Deze gemeente trekt met een totale consumentenomzet van ruim € 58,5 miljoen ook veel recreatieve bestedingen aan. Daarnaast komen er relatief veel bestedingen van buiten de gemeente (45%). Dit duidt ook op een bepaalde regiofunctie (met name centrum Rijssen), die op basis van de koopstromen vooral van belang is voor de kleinere, meer landelijke gemeenten, zoals Hellendoorn en Hof van Twente.

Figuur 20 - Koopstromen van recreatieve aankopen



Bron: KSO2019

5.4 Doelgerichte aankopen: bestemming en herkomst

Consumentenbestedingen doelgerichte aankopen

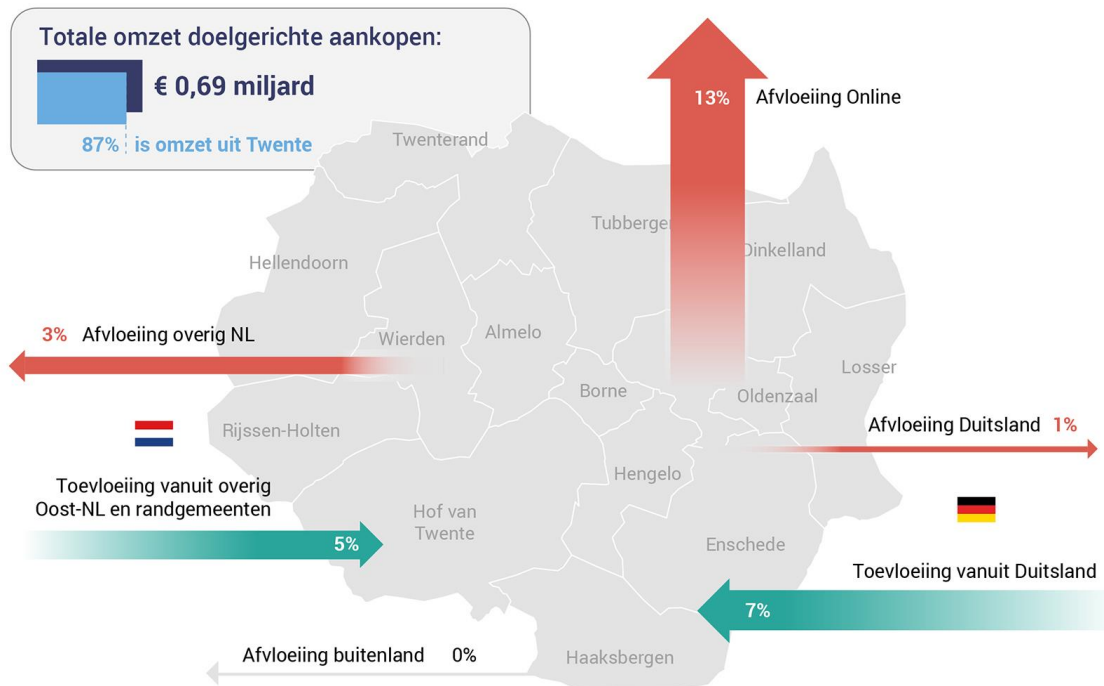
Inwoners van Twente besteedden in 2019 € 727 miljoen aan doelgerichte aankopen. Hiervan blijft 83 procent in de regio zelf, 4 procent vloeit af naar de rest van Nederland (3%) en Duitsland (1%). Ongeveer een achtste (13%) van de doelgerichte bestedingen vloeit af via online kanalen. De online afvloeiing van doelgerichte aankopen in Twente is – net als bij de recreatieve aankopen – lager dan in de regio Zwolle (15%) en in de Stedendriehoek (15%).

Koopstromen: herkomst omzet doelgerichte aankopen

De consumentenomzet in branches die onder ‘doelgericht winkelen’ vallen (doe-het-zelf artikelen, elektronica, tuinartikelen en planten en woninginrichting) bedroeg in 2019 € 689 miljoen (excl. toerisme). In

figuur 21 is te zien dat het grootste deel van de consumentenomzet van doelgerichte aankopen in Twente afkomstig is van inwoners uit de regio zelf (87%), meer dan bij de omzet van recreatieve aankopen (81%). Het overige deel van de omzet is afkomstig van consumenten uit overig Oost-Nederland en randgemeenten (5%) en Duitsland (7%). In vergelijking met de Stedendriehoek (0%) en de regio Zwolle (1%) profiteert de detailhandel in Twente sterk van de toevloeiing uit Duitsland bij doelgerichte aankopen, maar minder sterk dan bij recreatieve aankopen. Tabel A3 in bijlage A geeft de koopstromen van doelgerichte aankopen (in euro's) tussen de Twentse gemeenten weer.

Figuur 21 - Bestemming en herkomst doelgerichte aankopen

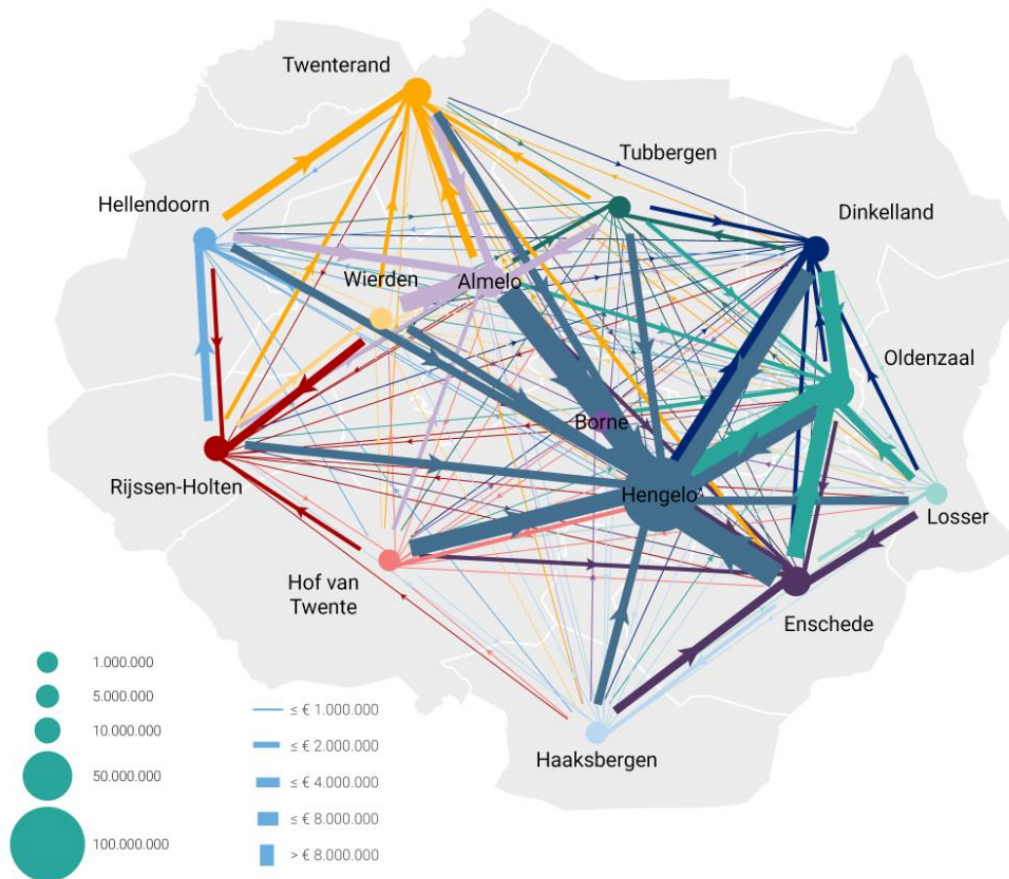


Bron: KSO2019

Binnen Twente trekken de drie grootste gemeenten, Hengelo, Enschede en Almelo de meeste doelgerichte bestedingen aan (zie figuur 22). Ook de gemeente Oldenzaal trekt veel bestedingen aan. Hengelo is zowel qua totale consumentenomzet als qua invloedsgebied het meest omvangrijk. In totaal komen bijna € 187 miljoen doelgerichte bestedingen in de gemeente Hengelo terecht, waarvan 65 procent van buiten de eigen gemeente komt. Dit duidt dus op een sterke bovenregionale verzorgingsfunctie. Dit is te verklaren door Westermaat Zuid en Plein Westermaat (zie ook: paragraaf 5.5).

De gemeenten Enschede en Almelo halen een totale doelgerichte consumentenomzet van respectievelijk € 140 en € 72 miljoen. Daarin valt op dat Enschede vooral veel bestedingen aantrekt uit de eigen gemeente (77%), terwijl het doelgerichte aanbod in Almelo in verhouding meer bestedingen van buiten de eigen gemeente aantrekt (36%). Zichtbaar is dat Enschede en Almelo voor doelgerichte aankopen ieder een eigen invloedsgebied hebben. Almelo trekt vooral bestedingen uit gemeenten in noordwest Twente, terwijl Enschede vooral bestedingen uit Losser, Haaksbergen, delen van Duitsland en Oost-Nederland en randgebied aantrekt. De gemeente Oldenzaal heeft circa € 50,5 miljoen aan doelgerichte consumentenomzet. Bijna 60 procent hiervan komt van buiten de eigen gemeente (vooral bij de woonboulevard), waaronder een substantieel deel uit Hengelo en Enschede. Ook uit Losser en Dinkelland weet Oldenzaal relatief veel bestedingen aan te trekken.

Figuur 22 - Koopstromen van doelgerichte aankopen



Bron: KSO2019

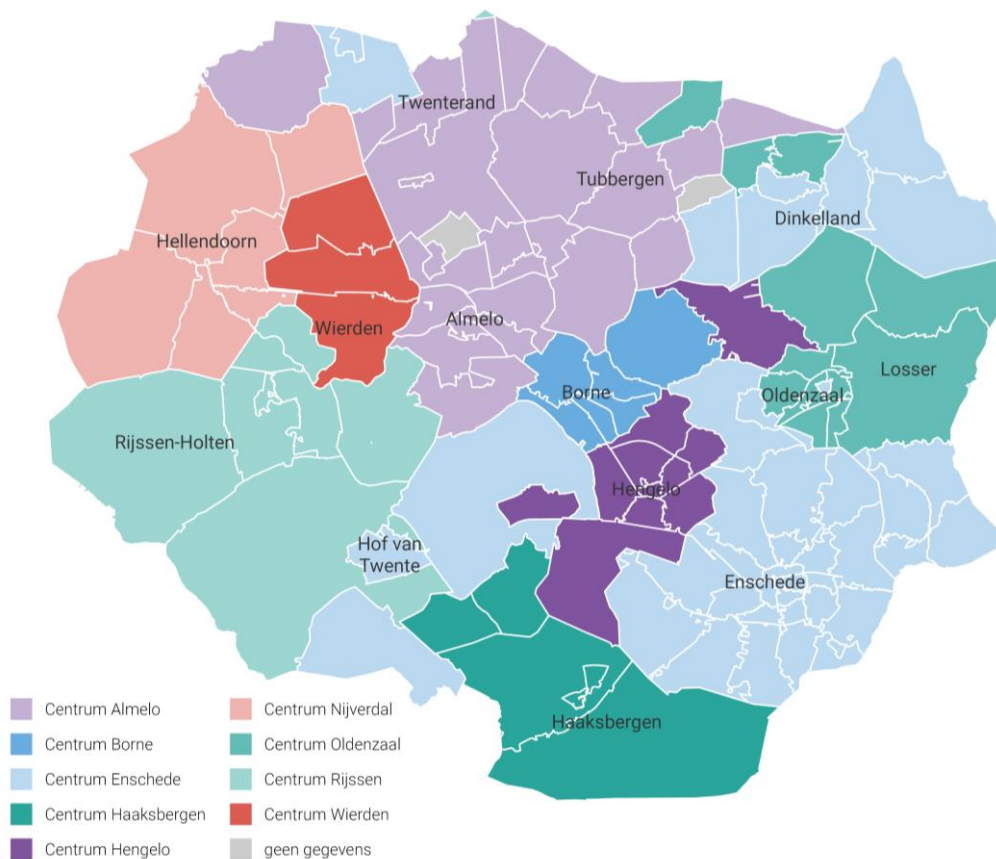
5.5 Verzorgingsgebied recreatieve en doelgerichte aankopen

We krijgen inzicht in het verzorgingsgebied van winkelgebieden door per viercijferige postcode te kijken op welk winkelgebied inwoners het meest georiënteerd zijn voor recreatieve en doelgerichte aankopen.

Verzorgingsgebied recreatieve aankopen

In figuur 23 is per postcodegebied aangegeven op welk winkelgebied inwoners het meest zijn georiënteerd voor recreatieve aankopen. Ter illustratie: indien het grootste deel van de inwoners in een bepaald postcodegebied recreatieve aankopen in Centrum Hengelo doen, is dit postcodegebied paars gekleurd. In Twente is gekeken naar de negen winkelgebieden waar de totale Twentse bestedingen aan mode, huishoudelijke artikelen, sport en spel, media en hobby het hoogst zijn (zie figuur 23). De sterke regionale positie van Centrum Enschede bij recreatieve aankopen – die eerder in het rapport al aan bod kwam – valt direct op. Opvallend is ook de kooporiëntatie vanuit inwoners van Dinkelland, Twenterand en Hof van Twente op de binnenstad van Enschede. Verder behoort een noemenswaardig deel van de regio tot het verzorgingsgebied van Centrum Almelo of tot dat van Centrum Rijssen. Deze centra spelen vooral een rol bij consumenten uit aangrenzende gemeenten.

Figuur 23 - Verzorgingsgebied winkelgebieden t.a.v. recreatieve aankopen

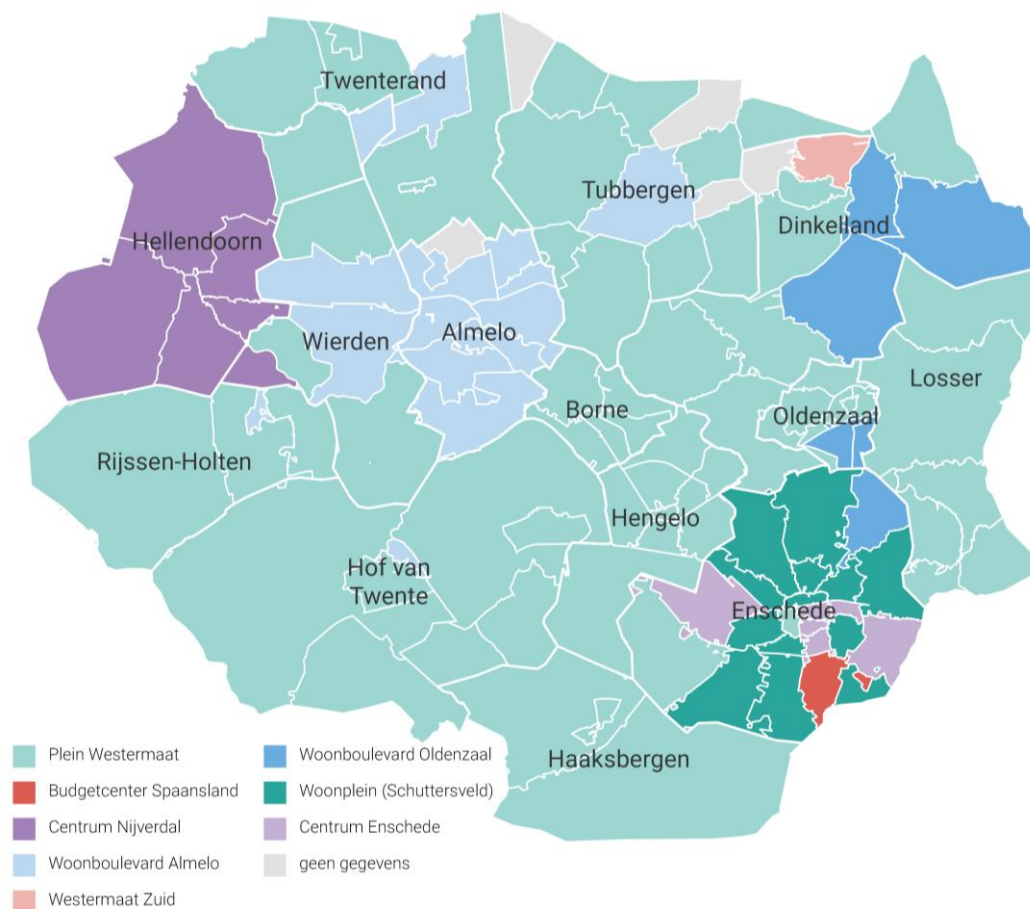


Bron: KSO2019

Verzorgingsgebied doelgerichte aankopen

In Twente zijn er zeven winkelgebieden waar de totale Twentse bestedingen aan woninginrichting, doe-het-zelf artikelen, bloemen, planten en tuinartikelen en elektronica duidelijk het hoogst zijn (zie figuur 24). De sterke regionale positie van Plein Westermaat (gemeente Hengelo) bij doelgerichte aankopen valt direct op. Enschede (met de binnenstad, Woonplein Schuttersveld en Spaansland) is wel de belangrijkste aankoopplaats voor de eigen inwoners, maar niet voor de regio. Woonboulevard Almelo is het meest belangrijk voor Almelo en Wierden en Centrum Nijverdal is succesvol in en rond de eigen gemeente. Woonboulevard Oldenzaal is het belangrijkste winkelgebied voor een deel van noordoost Twente, maar niet voor geheel Oldenzaal.

Figuur 24 - Verzorgingsgebied winkelgebieden t.a.v. doelgerichte aankopen



Bron: KSO2019

Opgemerkt moet worden dat de oriëntatie voor doelgerichte aankopen sterk afhankelijk is van het type product. Zo zijn consumenten voor bijvoorbeeld reguliere doe-het-zelf aankopen sterker op lokaal aanbod georiënteerd en zullen ze minder snel bovenlokaal kopen. Voor tuincentra geldt het omgekeerde. Hiervoor is men bereid verder te reizen, wat vaak wordt beïnvloed door de aanwezigheid van enkele zeer grootschalige winkels met een uitgebreid assortiment en sterk gericht op beleving. De oriëntatie op woonartikelen hangt vaak samen met de aanwezigheid van een complete woonboulevard en de aanwezigheid van grotere trekkers (b.v. IKEA). Dit verklaart de grote aantrekkingskracht van Plein Westermaat.

6 Weerbaarheid winkelgebieden

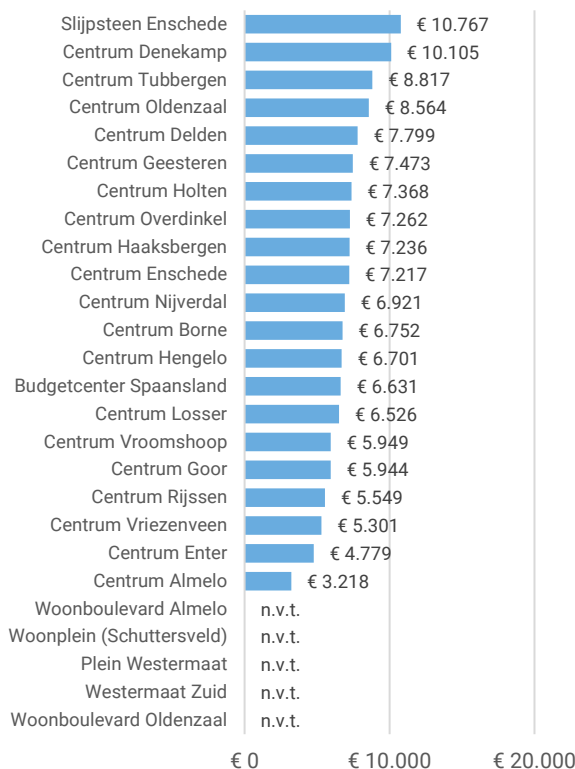
In dit onderdeel komen de vloerproductiviteit en het leegstandsandeel van centrumgebieden en grootschalige winkelgebieden in Twente aan bod. Door deze indicatoren aan elkaar en aan waardering van consumenten te koppelen krijgen we een beeld van de toekomstbestendigheid van winkelgebieden.

6.1 Vloerproductiviteit centrumlocaties en grootschalige winkelgebieden

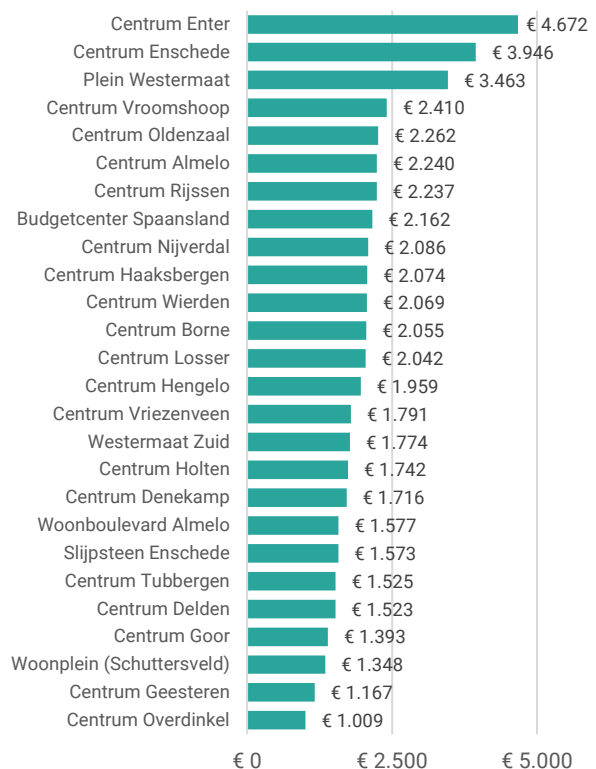
De geschatte vloerproductiviteit (consumentenomzet incl. toerisme per vierkante meter) geeft inzicht in het economisch functioneren van de detailhandel (zie figuur 25). De dagelijkse winkels in Twente realiseerden gemiddeld een vloerproductiviteit van afgerond € 7.473; gemiddeld hoger dan in Oost-Nederland (€ 7.300) en de Stedendriehoek (€ 7.363⁵), maar lager dan in de regio Zwolle (€ 7.613⁶) en landelijk (€ 8.364). De niet-dagelijkse winkels in Twente realiseerden een vloerproductiviteit van afgerond € 1.646. De vloerproductiviteit van Twentse winkels in de niet-dagelijkse sector is lager dan in de Stedendriehoek (€ 1.658) en hoger dan de regio Zwolle (€ 1.604). In Oost-Nederland en landelijk bedroegen deze respectievelijk € 1.590 en € 1.970.

Figuur 25 - Geschatte vloerproductiviteit centrumgebieden en grootschalige winkelgebieden (consumentenomzet dagelijks en niet-dagelijks)

Dagelijks



Niet-dagelijks



Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

5 Gemeenten Brummen en Epe zijn hierbij niet meegenomen (geen KSO2019- en Locatus-data).

6 Gemeenten Noordoostpolder, Nunspeet en Westerveld zijn hierbij niet meegenomen (geen KSO2019- en Locatus-data).

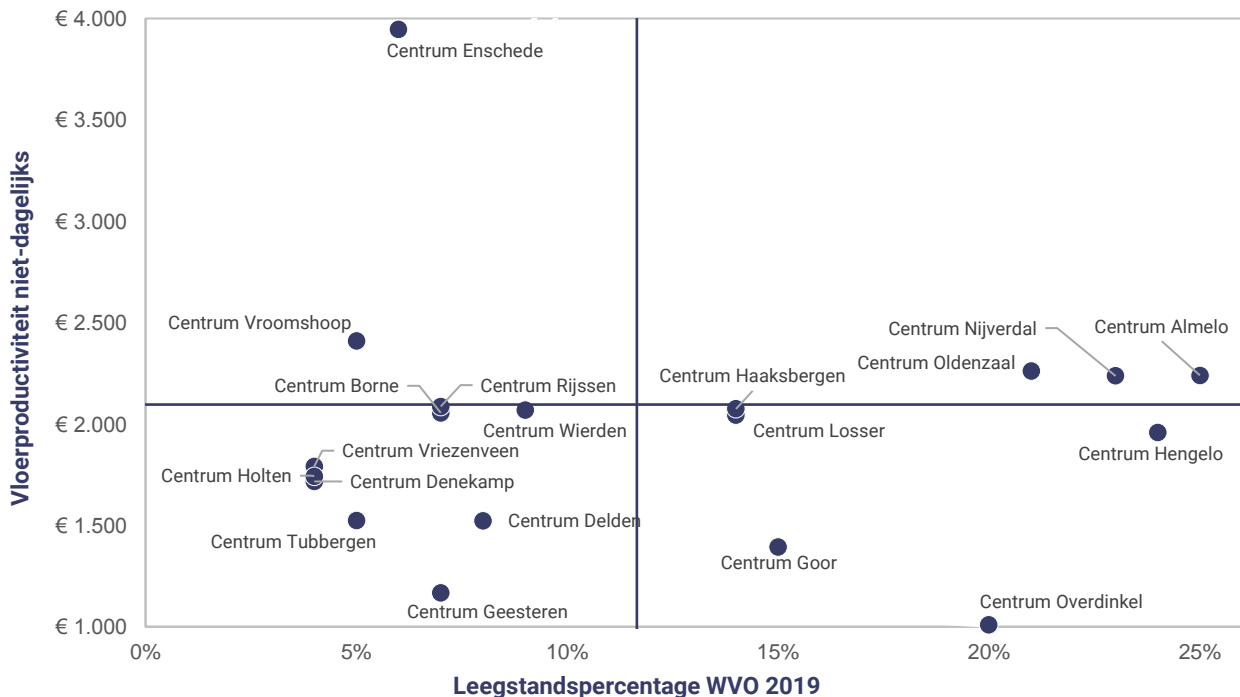
In de dagelijkse sector beschikt Slijpsteen Enschede over een relatief hoge vloerproductiviteit (€ 10.767). De geschatte vloerproductiviteit van Centrum Wierden is in de dagelijkse sector met € 17.761 het hoogst. Dit komt waarschijnlijk doordat een supermarkt die net buiten het kernwinkelgebied is gevestigd volgens de consument tot het centrum behoort en volgens Locatus niet. Om deze reden is Centrum Wierden niet opgenomen in figuur 25 (dagelijks). De vloerproductiviteit in Centrum Almelo is met € 3.218 per m² beduidend lager. In de niet-dagelijkse sector is de vloerproductiviteit in de centrumgebieden van Enter (€ 4.672) en Enschede (€ 3.946) het hoogst en in Centrum Overdinkel (€ 1.009) het laagst. De vloerproductiviteit van Woonboulevard Oldenzaal is met € 490 nog lager. Dit is het gevolg van een ruimere afbakening van het winkelgebied door Locatus, dan wat consumenten vermoedelijk onder het winkelgebied verstaan. De hoge vloerproductiviteit in het centrum van Enschede is voor een deel te verklaren door haar sterke aantrekkingskracht binnen en buiten de regio. Verder kent Centrum Enter een grote publiekstrekker in de mode en schoenen die een belangrijke bijdrage levert aan de relatief hoge vloerproductiviteit.

6.2 Weerbaarheid Twentse centrumlocaties

Vloerproductiviteit, waardering en de leegstandsontwikkeling van winkelgebieden geven inzicht in de weerbaarheid en kwetsbaarheid van winkelgebieden. Figuur 26 laat de verhouding zien tussen de niet-dagelijkse vloerproductiviteit en het aandeel leegstaand winkelvloeroppervlakte (WVO) van centrumlocaties.

Centrum Enschede en Centrum Enter hebben de hoogste vloerproductiviteit van alle Twentse centrumlocaties. Bovendien is het aandeel leegstaand WVO er lager dan het gemiddelde van de Twentse centrumlocaties. De vloerproductiviteit in Centrum Enter is € 4.672 en het leegstandspercentage 11 procent (niet opgenomen i.v.m. leesbaarheid figuur). De vloerproductiviteit op centrumlocaties in Almelo, Hengelo en Nijverdal is gemiddeld. Echter, het leegstandspercentage is op deze centrumlocaties met 23 à 25 procent relatief hoog.

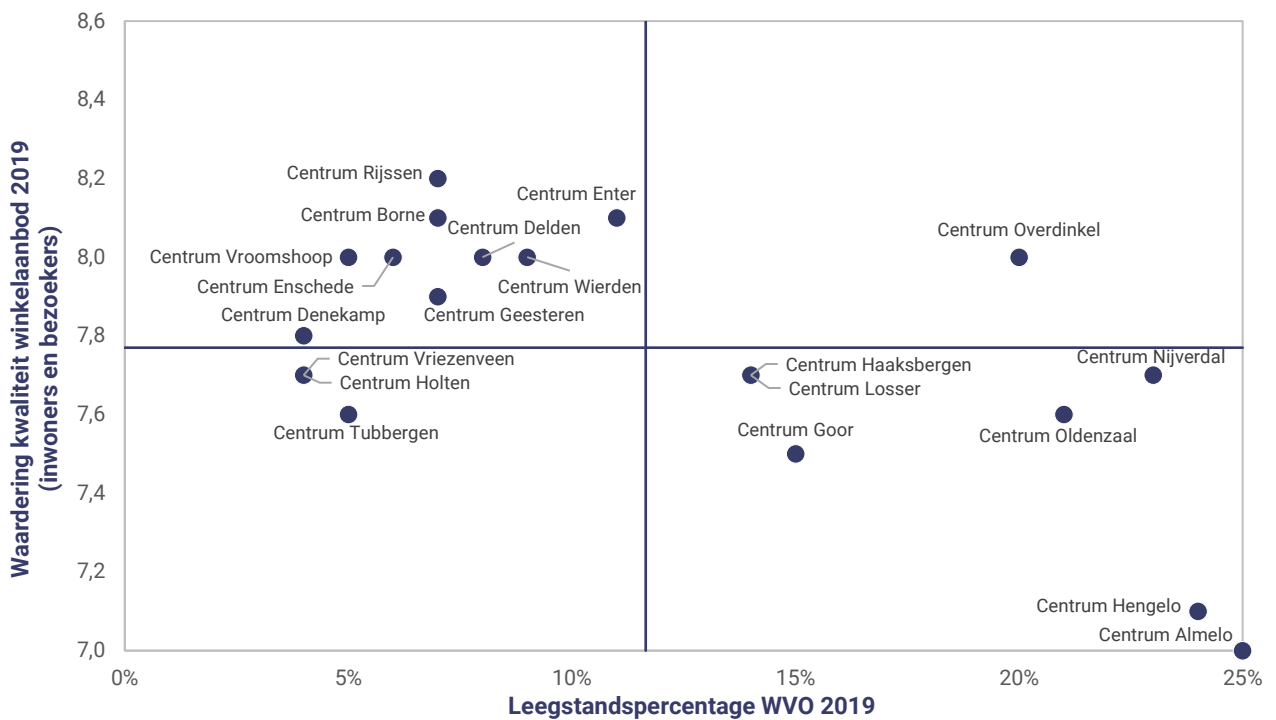
Figuur 26 - Weerbaarheid winkelgebieden o.b.v. vloerproductiviteit (niet-dagelijks) en leegstandspercentage (o.b.v. Locatusformule)



Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

Er lijkt een sterke samenhang te zijn tussen leegstand en de waardering van de kwaliteit van het winkelaanbod (zie figuur 27). In de matrix is het kwadrant rechtsboven – op het kleine Overdinkel na – opvallend leeg. Oftewel: relatief veel leegstand in combinatie met een hoge waardering van de kwaliteit van het winkelaanbod is zeldzaam. Het winkelaanbod in de centrumlocaties van Hengelo en Almelo scoort met respectievelijk een 7,0 en een 7,1 relatief laag, maar ruim voldoende (rapportcijfer o.b.v. consumenten binnen en buiten gemeente). De kwaliteit van het winkelaanbod van Centrum Nijverdal (7,7) krijgt een beduidend hogere beoordeling, maar iets lager dan het gemiddelde van alle Twentse centrumlocaties (7,8). Paragraaf 3.2 geeft weer hoe bezoekers de aanwezigheid van groen, sfeer en uitstraling, netheid en aanwezigheid van faciliteiten beoordelen. Ook op deze thema's scores centrumlocaties in Hengelo en Almelo relatief laag. Centrumlocaties linksboven in het kwadrant van figuur 27 staan er momenteel in vergelijking met centrumlocaties rechtsonder sterk voor. De centrumlocaties die linksboven gesitueerd zijn scoren in de meeste gevallen ook bovengemiddeld op de beoordelingscriteria in paragraaf 3.2. Zo krijgen de centrumgebieden in Borne, Vroomshoop, Rijssen, Delden en Enschede allen een 8,0 of hoger (totaal waardering).

Figuur 27 - Weerbaarheid winkelgebieden o.b.v. leegstand en waardering kwaliteit winkelaanbod



Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

7 Conclusies en opgaven

Dit hoofdstuk behandelt allereerst de belangrijkste bevindingen van het verdiepingsrapport. Vervolgens benoemen we meerdere opgaven waarmee de gemeenten in Twente aan de slag zouden kunnen.

7.1 Conclusies

Inwoners en detailhandel Twente

In Twente is de helft van de inwoners woonachtig in Enschede, Hengelo en Almelo. Dit zijn tevens de gemeenten waar het meeste aanbod en werkgelegenheid in de detailhandel aanwezig is. In vergelijking met de regio Zwolle, de Stedendriehoek en landelijk kent Twente een relatief beperkte bevolkingsgroei. Daarnaast hebben alle Twentse gemeenten te maken met vergrijzing. De geschatte bestedingen van Twentenaren in de detailhandel zijn – net als in de regio Zwolle en de Stedendriehoek – wat lager dan landelijk.

Qua leefstijlen toegespitst op de detailhandel is het totaalprofiel van inwoners van de stedelijke gebieden Enschede, Hengelo en Almelo redelijk goed vergelijkbaar met landelijke verhoudingen. Inwoners van niet, weinig of matig stedelijke gemeenten in Twente zijn in vergelijking met landelijk wat meer functioneel ingesteld en wat meer gefocust op budget en wat minder op kwaliteit en productmerk.

Inwoners van Twente en bezoekers van buiten de regio zijn over het algemeen tevreden over de winkelgebieden in de regio. Sfeer en uitstraling en netheid zijn aspecten waar men in de meeste winkelgebieden het meest positief over is. De aanwezigheid van groen en faciliteiten (bijv. wc, wifi, bankjes) scoren relatief laag en zijn in meerdere winkelgebieden punten van verbetering.

Winkelaanbod detailhandel Twente

Het aantal banen in de detailhandel in Twente groeide met 5 procent. Deze toename is iets hoger dan in de Stedendriehoek en lager dan in de regio Zwolle. Ten opzichte van 2015 groeide ook het winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector. Deze groeide met 7 procent. Daarnaast bleef het aantal verkooppunten nagenoeg gelijk. Dit betekent dat binnen de dagelijkse sector schaalvergroting plaatsvond in het Twentse winkelaanbod. Verder valt op dat in Twente het aantal winkelmeters per duizend inwoners in de dagelijkse sector hoger is dan in de andere regio's. Ditzelfde geldt ook voor het aantal winkelmeters in de niet-dagelijkse sector. In deze sector nam het aantal verkooppunten af. In vergelijking met de Stedendriehoek en de regio Zwolle was de afname van het aantal winkelmeters in de niet-dagelijkse sector in Twente relatief laag.

Verder lijkt er binnen de regio een verschuiving plaats te vinden binnen de detailhandelsstructuur. Het aanbod in de dagelijkse sector is vooral in de kleinere dorpscentra en kleinere wijkcentra toegenomen, terwijl in de verspreide bewinkeling het dagelijks aanbod afnam. Dit komt waarschijnlijk door het feit dat diverse wijkcentra gemakkelijk, overzichtelijk en efficiënt boodschappen doen kunnen bieden. Ook is het aanbod hier vaak wat ruimer dan de kleine buurtcentra, wat zorgt voor een compleet boodschappenaanbod. Dit is mogelijk het gevolg van het saneren van kleine strips en het ontmoedigen van verspreide bewinkeling.

Binnen de niet-dagelijkse sector kent Twente een ontwikkeling die mogelijk minder goed aansluit bij de beleidskaders. Het winkelaanbod in hoofdwinkelgebieden is fors afgenomen, terwijl het aanbod op grootschalige locaties juist fors is toegenomen (in de periferie). Hoewel dit in de praktijk niet uitwisselbaar is (recreatief versus doelgericht aanbod), is deze verschuiving vanuit het beleid (dat primair inzet op het behoud van winkelaanbod in hoofdwinkelgebieden) opvallend.

Binnen de regio Twente verschillen het leegstandspercentage en de vloerproductiviteit sterk per winkelgebied. Het aandeel leegstaand winkelvloeroppervlak in de detailhandel is vergelijkbaar met de Stedendriehoek en de regio Zwolle, maar hoger dan landelijk. De vloerproductiviteit in dagelijkse sector is lager dan de regio Zwolle en lager dan de Stedendriehoek, maar lager dan landelijk. In de niet-dagelijkse sector is deze hoger dan de regio Zwolle en lager dan in de Stedendriehoek en landelijk.

Koopstromen en onderlinge samenhang

Al met al kent Twente in vergelijking met de Stedendriehoek en de regio Zwolle een relatief hoge koopkrachtbinding bij recreatieve aankopen. Bovendien vloeien er bij recreatieve aankopen – maar ook bij doelgerichte aankopen – verhoudingsgewijs iets minder bestedingen af via online kanalen.

Van oudsher hebben de steden Enschede, Hengelo en Almelo ieder een eigen invloedsgebied. Door de ontwikkelingen in de regio zijn wel verschuivingen zichtbaar. Binnen de recreatieve sector (de binnensteden) neemt in Twente het verschil tussen Enschede enerzijds en Almelo en Hengelo anderzijds steeds sterker toe. Dit is vergelijkbaar met landelijke trends, waarbij de regionale verzorgingsfunctie van middelgrote centra steeds meer onder druk komt te staan ten gunste van de grotere centra. De binnenstad van Enschede krijgt daardoor een steeds belangrijkere verzorgingsfunctie binnen Twente (en daarbuiten), terwijl de centra van Hengelo en Almelo het steeds meer moeten hebben van lokale bestedingen. Daarnaast kampen de centra van Hengelo en Almelo met een stijgende leegstand en scoren beide centrumgebieden relatief laag op meerdere beoordelingscriteria.

Bij doelgerichte aankopen (perifere concentraties) geldt een vergelijkbaar beeld als voor de binnensteden. Het invloedsgebied en verzorgingsfunctie van Plein Westermaat wordt steeds belangrijker voor Twente, terwijl de andere perifere locaties over het algemeen steeds lokaler functioneren. Wel zie je in Twente dat enkele grote verkooppunten (Enter en Dinkelland) over een grote bovenlokale functie (kunnen blijven) beschikken.

Geconcludeerd kan worden dat de binnenstad van Enschede en Plein Westermaat elkaar goed aanvullen. Verder constateren we tussen Twentse gemeenten een sterke onderlinge uitwisselingsrelatie. Al met al kan Twente qua samenstelling gezien worden als een functionele regio.

7.2 Welke opgaven kent Twente?

Algemene opgaven

In meerdere centra in de drie regio's is het leegstandspercentage (leegstand ten opzichte van totale aanbod) meer dan 20 procent. Deze ontwikkelingen zijn zorgwekkend en bovengemiddeld ten opzichte van elders in Nederland. Door de coronacrisis en landelijke retailtrends zetten deze ontwikkelingen zich alleen maar verder door. Om het tij te keren is duidelijke regie nodig. Alle betrokken partijen (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en consumenten) spelen hierin een cruciale rol, idealiter onder een goede professionele samenwerking. Behalve corona en landelijke retailtrends spelen bevolkingskrimp en de toenemende vergrijzing een belangrijke rol bij de toekomst van de Twentse detailhandel.

Ook zien we dat bepaalde randvoorwaarden voor aantrekkelijke centra niet altijd goed scoren. Dit gaat in Twente (net als elders) veelal over openbare faciliteiten en groen. Gemeenten kunnen investeren in een aantrekkelijke en hoogwaardige openbare ruimte, met faciliteiten toegespitst op de lokale inwoner en specifieke doelgroepen.

Toekomstbestendigheid winkelgebieden ten tijde van corona

Behalve de verdiepingsanalyse van winkelgebieden in Twente, de Stedendriehoek en de regio Zwolle op basis van KSO2019-data wordt in de nabije toekomst een vervolgonderzoek gedaan om meer inzicht te krijgen in de gevolgen van de coronacrisis op winkelgebieden in de drie regio's. Zo krijgen betrokken partijen (overheden, vastgoedeigenaren en ondernemers) in het gebied inzicht in de toekomstbestendigheid van aankooplocaties. Daarnaast krijgt men een (nog) beter beeld van de sterktes en zwaktes van aankooplocaties. Dit is van belang om de weerbaarheid van winkelgebieden ten tijde van de coronacrisis (veranderend koopgedrag) te verbeteren.

Specifieke opgaven

- **Enschede versus omliggende steden (Almelo en Hengelo):** De binnenstad van Enschede krijgt een steeds belangrijker verzorgingsfunctie binnen Twente (en daarbuiten), terwijl de centra van Hengelo en Almelo het steeds meer moeten hebben van lokale bestedingen. De kooporiëntatie op deze centra staat onder druk. Door de nog steeds toenemende online kooporiëntatie en de steeds dominantere positie van de grootste centra, zoals die van Enschede, verliezen deze – maar ook andere – middelgrote centra steeds meer bestedingen. Dit vraagt om een herijking van het profiel en de verzorgingsfunctie van deze middelgrote centra. Daarnaast dienen duidelijke keuzes gemaakt te worden ten aanzien van winkelvestigingen buiten de hoofdcentra. Dit vraagt vooral in Hengelo en Almelo om een herwaardering van de verzorgingsfunctie en daarmee het winkelaanbod van het centrumgebied (sanering).
- **Overschot winkelaanbod:** Op meerdere plekken zijn er te veel winkelmeters, wat bij vergrijzing, bevolkingskrimp en de huidige retailtrends (meer online) op den duur tot nog grotere problemen leidt. Zeker voor gemeenten die weinig Duitse of toeristische toevloeiing kennen. In samenwerking met betrokken partijen moet gekeken worden hoe men in bepaalde gemeenten tot compactere centrumgebieden kan komen.
- **Koopstromen vanuit Duitsland:** Al met al lijken Duitsers in de grensstreek meer georiënteerd op Twente dan andersom. Dit geldt voor alle drie de bezoekmotieven. Diverse winkelgebieden in Twente zijn sterk afhankelijk van Duitse koopkracht. Dit is enerzijds positief, maar anderzijds kwetsbaar (indien Duitsers bijvoorbeeld door corona of belastingvoordelen Nederland niet meer bezoeken). Het is belangrijk dat betrokken partijen in samenwerking bekijken hoe de Duitse koopkracht behouden blijft.

Algemene handelingsperspectieven:

De overheden in Twente doen al het nodige om de vitaliteit van de centra te versterken, zoals de diverse subsidies vanuit de provincie, duidelijke beleidskaders en inzet op monitoring (Provincie Overijssel, gemeenten en Kennispunt Twente). Gemeenten hebben de volgende handelingsperspectieven:

- opstellen/actualiseren centrumvisie (kader) in samenwerking met betrokken partijen;
- compacte centrumgebieden creëren in samenwerking met betrokken partijen (er zijn 'te veel' meters die momenteel en in de toekomst niet langer op detailhandel kunnen rekenen).
- plancapaciteit voor detailhandel saneren en vastgoed transformeren voor een compact centrum;
- om dit succesvol te kunnen doen kan een gemeente de volgende stappen doorlopen:
 - creëren voorzienbaarheid in (detailhandels)beleid om planschade te voorkomen. Dit betekent concreet afbakenen (op de kaart) van het (compacte) centrumgebied;
 - inventarisatie (benutte en onbenutte) harde plancapaciteit gemeente;
 - intensiveren samenwerking vastgoedeigenaren;
 - faciliteren van transformatie van winkels naar wonen in hoofdcentra (zowel beleidsmatig, financieel als juridisch-planologisch).

Bijlage A - Van-naar tabellen Twente

Tabel A1 – Herkomst en bestemming van bestedingen dagelijkse sector (excl. toerisme)

NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)

Gemeenten	NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)														Overig	TOTAAL
	Almelo	Borne	Enschede	Haaksbergen	Hellendoorn	Hengelo	Losser	Oldenzaal	Tubbergen	Wierden	Twenterand	Hof van Twente	Rijssen-Holten	Dinkelland		
Almelo	188	1	1	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	7	204
Borne	0	62	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	67
Enschede	0	0	413	2	0	4	1	1	0	0	0	0	0	0	25	447
Haaksbergen	0	0	2	64	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	71
Hellendoorn	0	0	0	0	88	0	0	0	0	1	8	0	0	0	5	102
Hengelo	0	3	3	1	0	213	0	1	0	0	0	2	0	0	10	233
Losser	0	0	4	0	0	0	46	6	0	0	0	0	0	4	5	65
Oldenzaal	0	0	1	0	0	1	0	84	0	0	0	0	0	1	5	92
Tubbergen	12	2	0	0	0	0	0	0	37	0	3	0	0	6	2	62
Wierden	1	0	0	0	1	0	0	0	0	60	0	1	4	0	3	71
Twenterand	2	0	0	0	1	0	0	0	0	1	84	0	0	0	4	92
Hof van Twente	0	1	1	1	0	2	0	0	0	0	0	93	2	0	4	104
Rijssen-Holten	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2	95	0	7	106
Dinkelland	0	4	0	0	0	7	0	5	0	0	0	0	0	58	3	78
Overig	8	0	55	8	2	11	8	5	17	1	8	1	3	41		
TOTAAL	214	74	481	76	93	241	56	101	55	68	106	100	104	110		

VAN: Herkomst van bestedingen (* mln. euro)

Tabel A2 – Herkomst en bestemming van bestedingen recreatief winkelen

NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)

Gemeenten	NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)														Overig	TOTAAL
	Almelo	Borne	Enschede	Haaksbergen	Hellendoorn	Hengelo	Losser	Oldenzaal	Tubbergen	Wierden	Twenterand	Hof van Twente	Rijssen-Holten	Dinkelland		
Almelo	50	1	11	0	0	6	0	0	0	3	1	1	2	0	35	110
Borne	1	15	3	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	10	38
Enschede	1	1	152	2	0	5	1	1	0	2	0	0	0	0	76	241
Haaksbergen	0	0	7	17	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	12	39
Hellendoorn	2	0	3	0	24	1	0	0	0	2	2	0	4	0	19	57
Hengelo	1	4	20	0	0	58	0	1	0	2	0	1	1	1	42	129
Losser	0	0	9	0	0	1	9	3	0	0	0	0	0	1	12	36
Oldenzaal	0	0	10	0	0	4	0	21	0	0	0	0	0	1	15	51
Tubbergen	5	0	3	0	0	2	0	1	7	0	1	0	0	2	13	34
Wierden	3	0	2	0	1	2	0	0	0	14	0	0	6	0	12	40
Twenterand	5	0	3	0	1	1	0	0	0	1	18	0	1	0	19	50
Hof van Twente	0	1	8	1	0	7	0	0	0	3	0	14	5	0	20	59
Rijssen-Holten	1	0	2	0	1	1	0	0	0	2	0	0	32	0	20	59
Dinkelland	1	1	7	0	0	4	0	4	0	0	0	0	1	11	14	44
Overig	10	1	106	3	3	7	0	2	1	7	3	1	5	5		
TOTAAL	80	24	347	24	30	107	10	33	9	37	25	17	59	22		

VAN: Herkomst van bestedingen (* mln. euro)

Tabel A3 – Herkomst en bestemming van bestedingen doelgerichte aankopen

NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)

Gemeenten	NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)													Overig	TOTAAL	
	Almelo	Borne	Enschede	Haaksbergen	Hellendoorn	Hengelo	Losser	Oldenzaal	Tubbergen	Wierden	Twenterand	Hof van Twente	Rijssen-Holten			Dinkelland
Almelo	46	0	1	0	0	13	0	1	1	0	3	0	1	1	13	81
Borne	1	6	0	0	0	14	0	1	0	0	0	0	0	1	4	28
Enschede	0	0	107	1	0	21	2	6	0	0	1	0	0	1	37	177
Haaksbergen	0	0	3	16	0	4	0	1	0	0	0	0	0	0	5	29
Hellendoorn	4	0	0	0	21	3	0	0	0	0	4	0	2	0	8	42
Hengelo	1	1	4	1	0	64	0	6	0	0	1	1	0	3	14	95
Losser	0	0	3	0	0	4	10	4	0	0	0	0	0	1	4	26
Oldenzaal	0	0	1	0	0	7	0	21	0	0	0	0	0	2	6	38
Tubbergen	3	0	0	0	0	3	0	1	12	0	2	0	0	1	4	25
Wierden	5	0	1	0	1	3	0	0	0	9	2	0	4	0	4	30
Twenterand	4	0	0	0	0	3	0	0	0	0	22	0	0	0	7	37
Hof van Twente	1	0	1	1	0	10	0	0	0	0	0	18	2	0	9	43
Rijssen-Holten	2	0	0	0	2	4	0	0	0	1	1	0	24	0	8	44
Dinkelland	0	0	0	0	0	5	0	6	2	0	0	0	0	14	4	32
Overig	5	0	16	1	1	29	6	3	2	1	7	0	2	13		
TOTAAL	72	8	140	21	27	187	19	51	18	12	43	21	35	36		

VAN: Herkomst van bestedingen (* mln. euro)

I&O Research Enschede

Zuiderval 70
Postbus 563
7500 AN Enschede
T (053) 200 52 00
E info@ioresearch.nl
KvK-nummer 08198802

I&O Research Amsterdam

Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam
T (020) 308 48 00
E info@ioresearch.nl