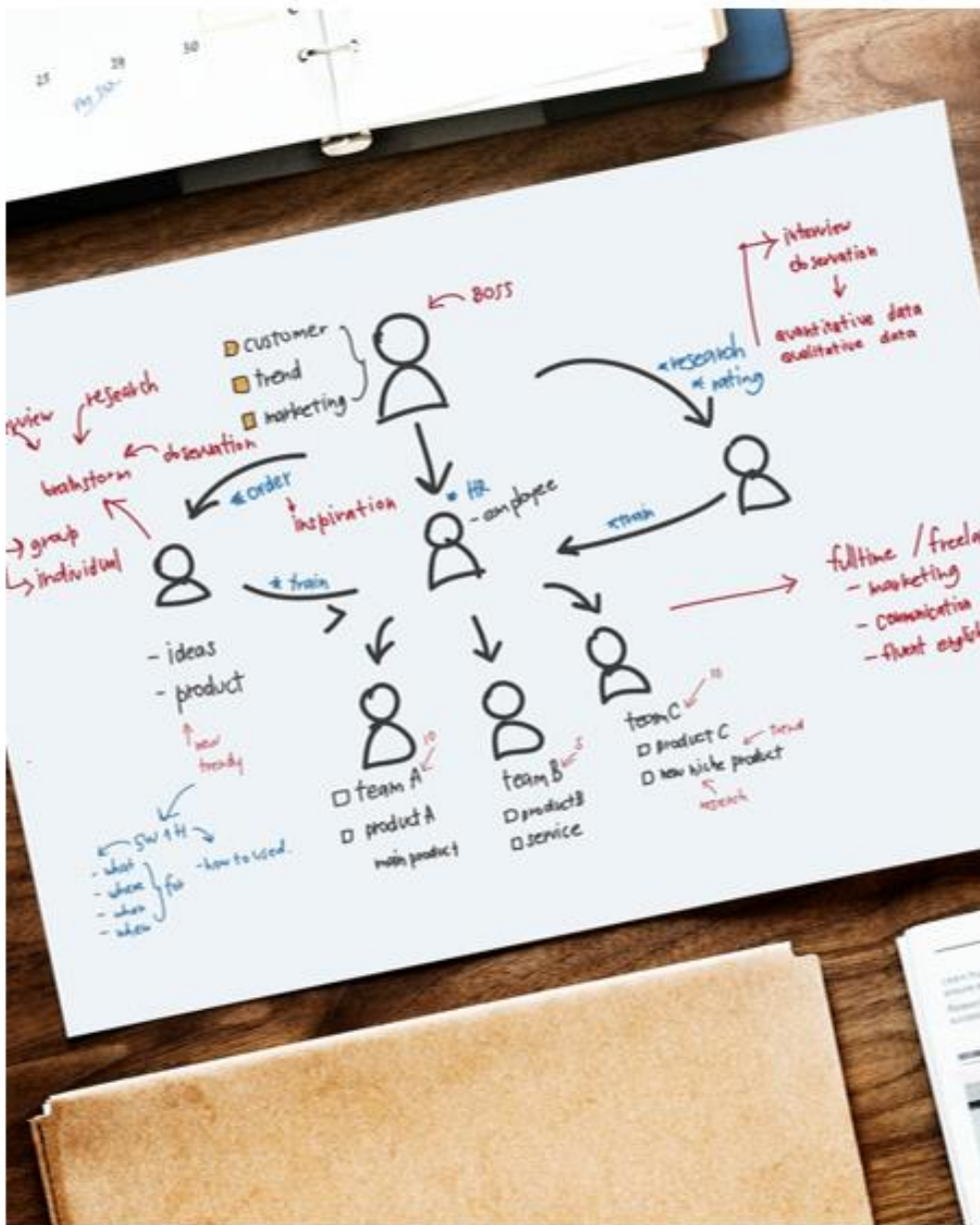


# Basisanalyse Binnenstad Dordrecht





## Inhoud

1. Vraagontwikkeling
2. Aanbodontwikkeling
3. Relevante trends
4. Vervolgstappen

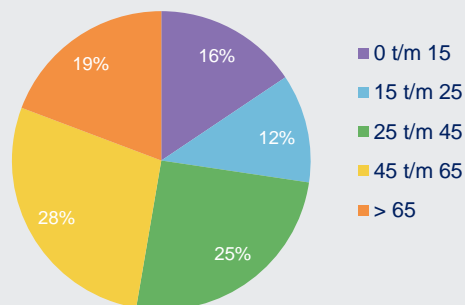
## Gemeente Dordrecht

|          | 2020    | 2030    | Vershil |
|----------|---------|---------|---------|
| Inwoners | 119.284 | 123.180 | + 4%    |

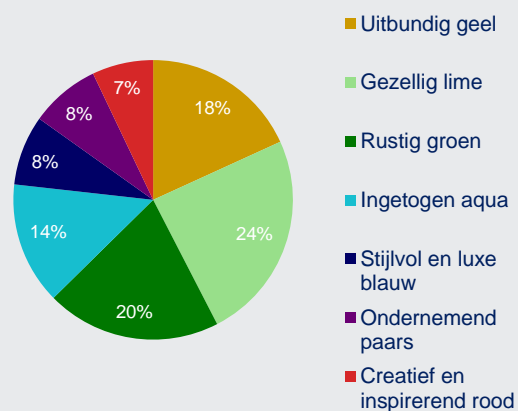


Gemiddeld inkomen € 25.100 per inwoner

Leeftijdsopbouw gemeente Dordrecht



Leefstijlen gemeente Dordrecht



Bron: CBS Statline; Staat van Zuid-Holland; Primos, peildatum oktober 2020

### Samengevat:

- Inkomen 3,6% **lager** dan landelijk gemiddelde (€ 26.000)
- Aantal inwoners **stijgt** met 4% in 2030
- Accent leeftijdsgroep **45 - 65 jaar**
- Dominante leefstijlen inwoners 'gezellig lime' & 'rustig groen':  
gezelligheid, ontspanning, rust

## Centrum Dordrecht

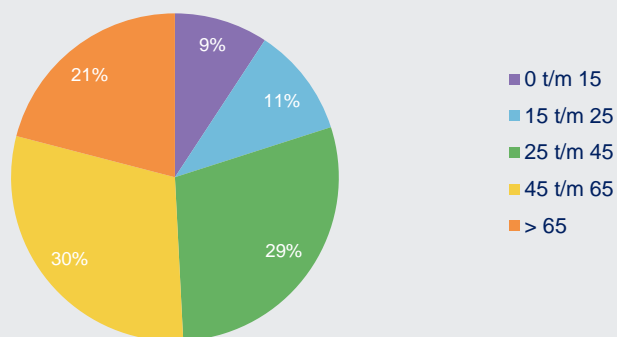


€ 32.400 per inwoner



8.915 inwoners in 2020

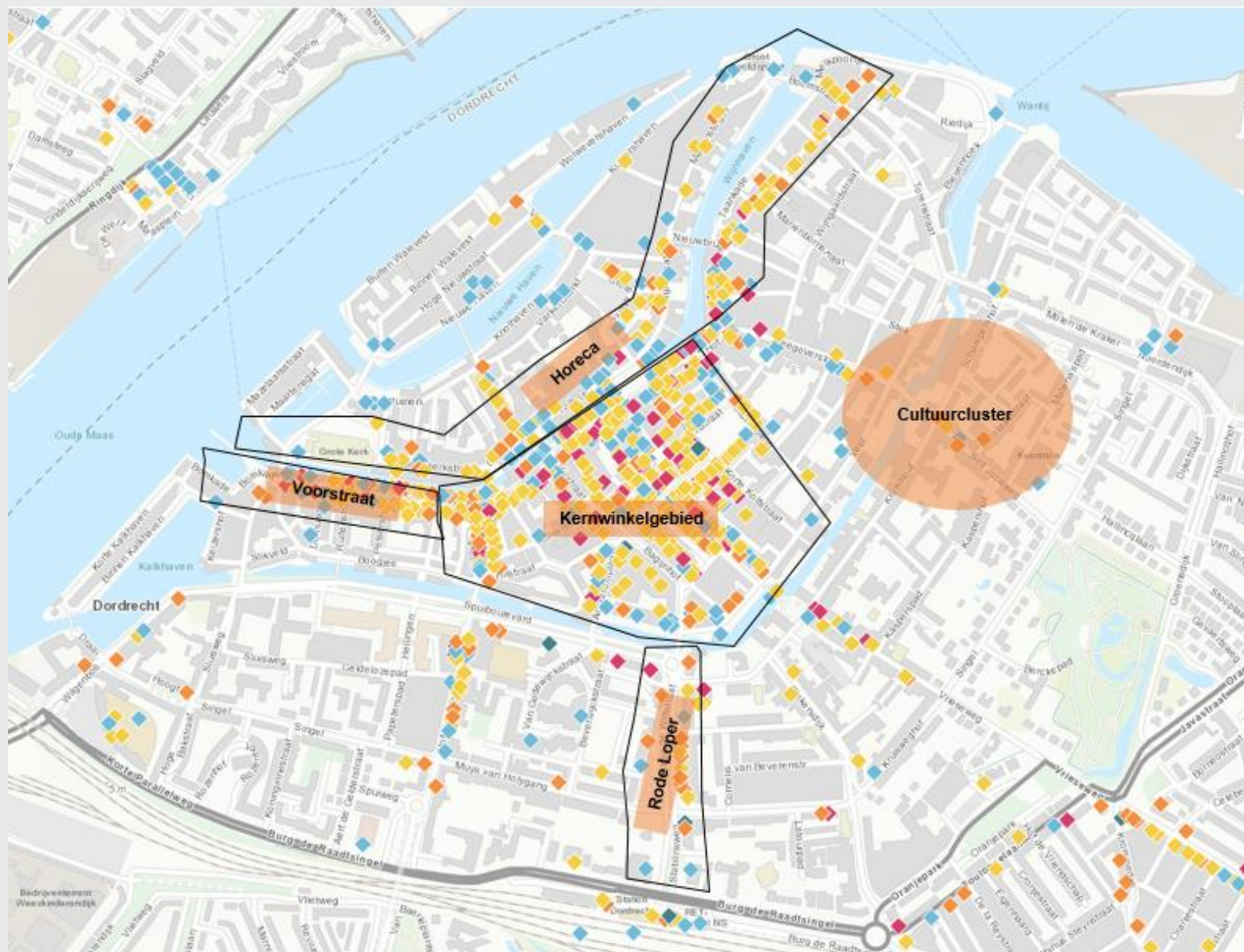
Leeftijdsopbouw centrum Dordrecht



Bron: CBS Statline (2018, 2020); KSO (2018)

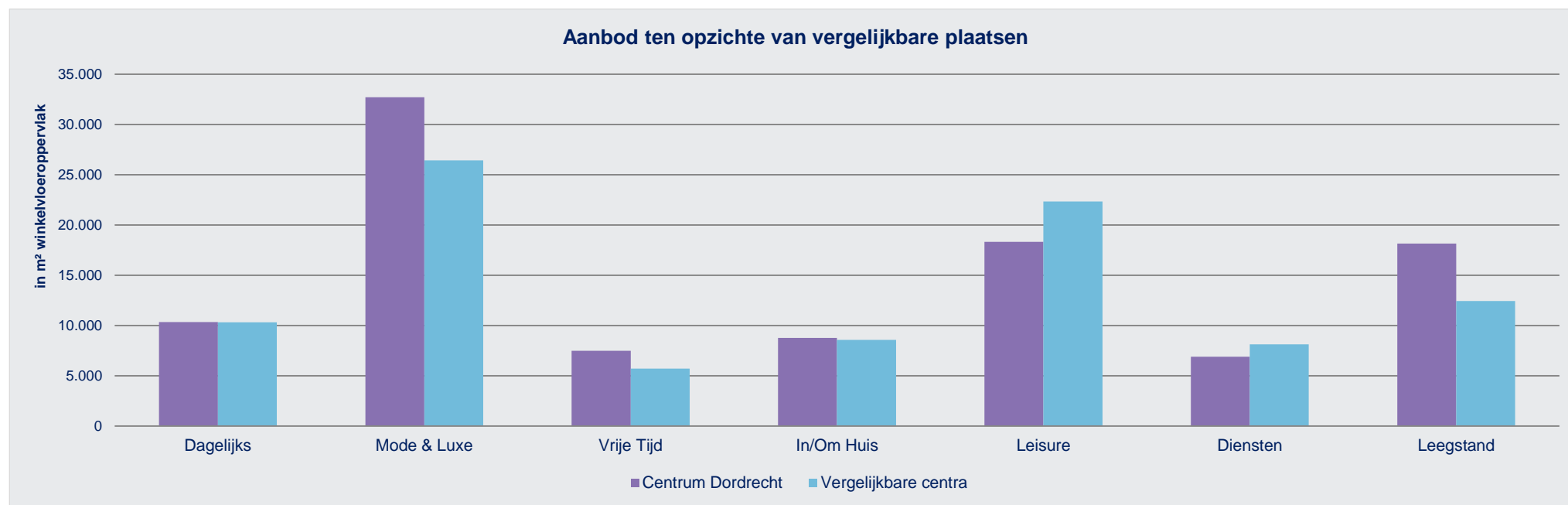
### Samengevat:

- Inkomen **25% hoger** dan landelijk gemiddelde (€ 26.000)
- Accent leeftijdsgroep **45 - 65 jaar**
- Koopkrachtbinding dagelijks: 17% **plus 1%** t.o.v. 2016
- Toevloeiing dagelijks: 18% **vergelijkbaar** met 2016
- Koopkrachtbinding niet-dagelijks: 32% **plus 2%** t.o.v. 2016
- Toevloeiing niet-dagelijks: 42% **minus 1%** t.o.v. 2016



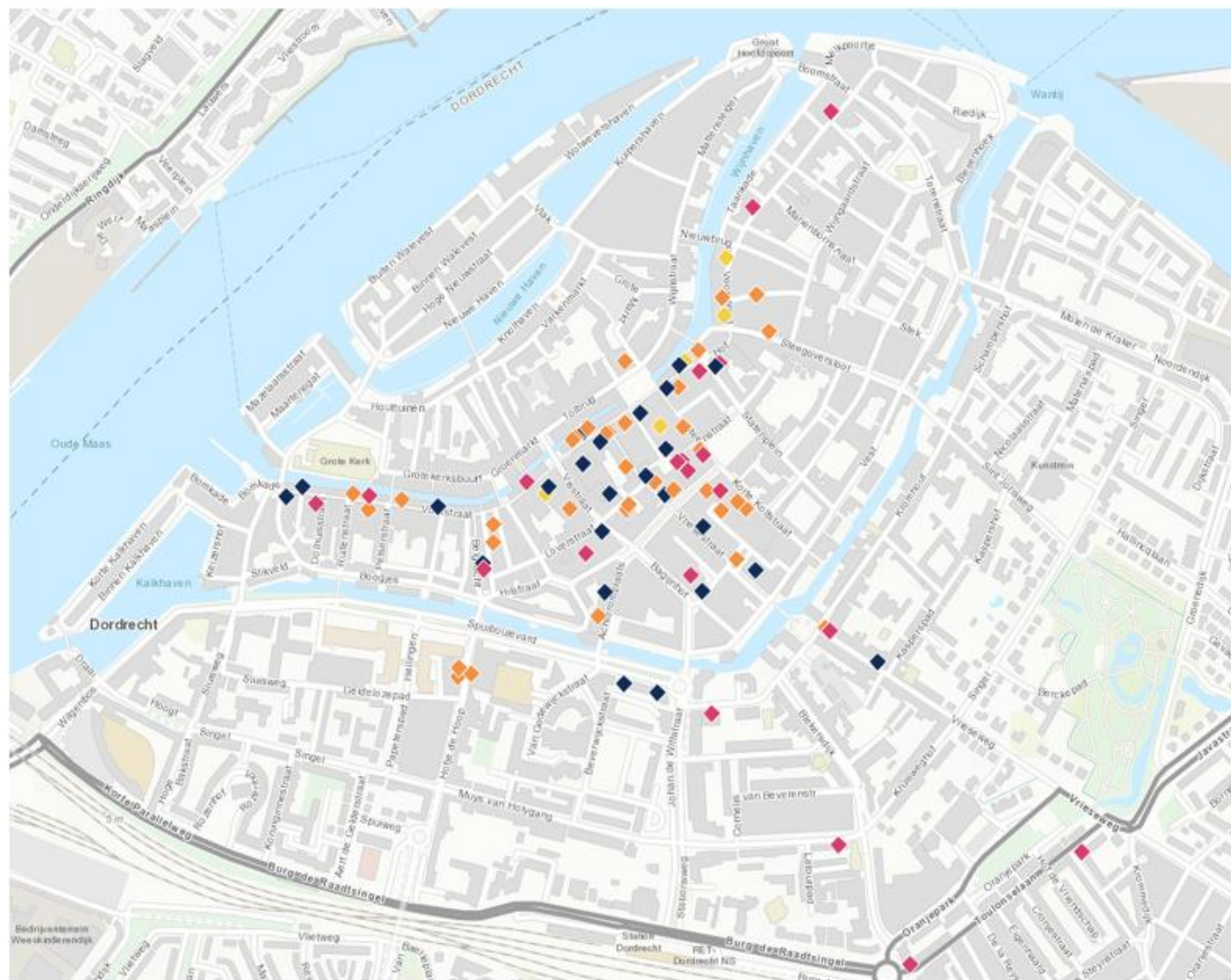
## Omvang detailhandel & commerciële diensten

|                              | Centrum Dordrecht |                              | Vergelijkbare centra |                              |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
|                              | Aantal winkels    | Omvang in m <sup>2</sup> WVO | Aantal winkels       | Omvang in m <sup>2</sup> WVO |
| Supermarkt                   | 5                 | 5.473                        | 7                    | 5.577                        |
| Overig dagelijks             | 66                | 4.864                        | 54                   | 4.723                        |
| <b>Totaal dagelijks</b>      | <b>71</b>         | <b>10.337</b>                | <b>61</b>            | <b>10.299</b>                |
| Mode & Luxe                  | 161               | 32.709                       | 124                  | 26.417                       |
| Vrije Tijd                   | 46                | 7.481                        | 32                   | 5.701                        |
| In/Om Huis                   | 51                | 8.751                        | 45                   | 8.562                        |
| Detailhandel overig          | 35                | 3.038                        | 24                   | 2.489                        |
| <b>Totaal niet-dagelijks</b> | <b>293</b>        | <b>51.979</b>                | <b>225</b>           | <b>34.536</b>                |
| <b>Totaal detailhandel</b>   | <b>364</b>        | <b>62.316</b>                | <b>286</b>           | <b>44.835</b>                |
| Horeca                       | 153               | 12.773                       | 196                  | 17.697                       |
| Cultuur & Ontspanning        | 34                | 5.550                        | 25                   | 4.641                        |
| <b>Totaal leisure</b>        | <b>187</b>        | <b>18.323</b>                | <b>221</b>           | <b>22.338</b>                |
| <b>Totaal diensten</b>       | <b>127</b>        | <b>6.894</b>                 | <b>120</b>           | <b>8.118</b>                 |
| <b>Totaal leegstand</b>      | <b>81</b>         | <b>18.139</b>                | <b>69</b>            | <b>12.434</b>                |



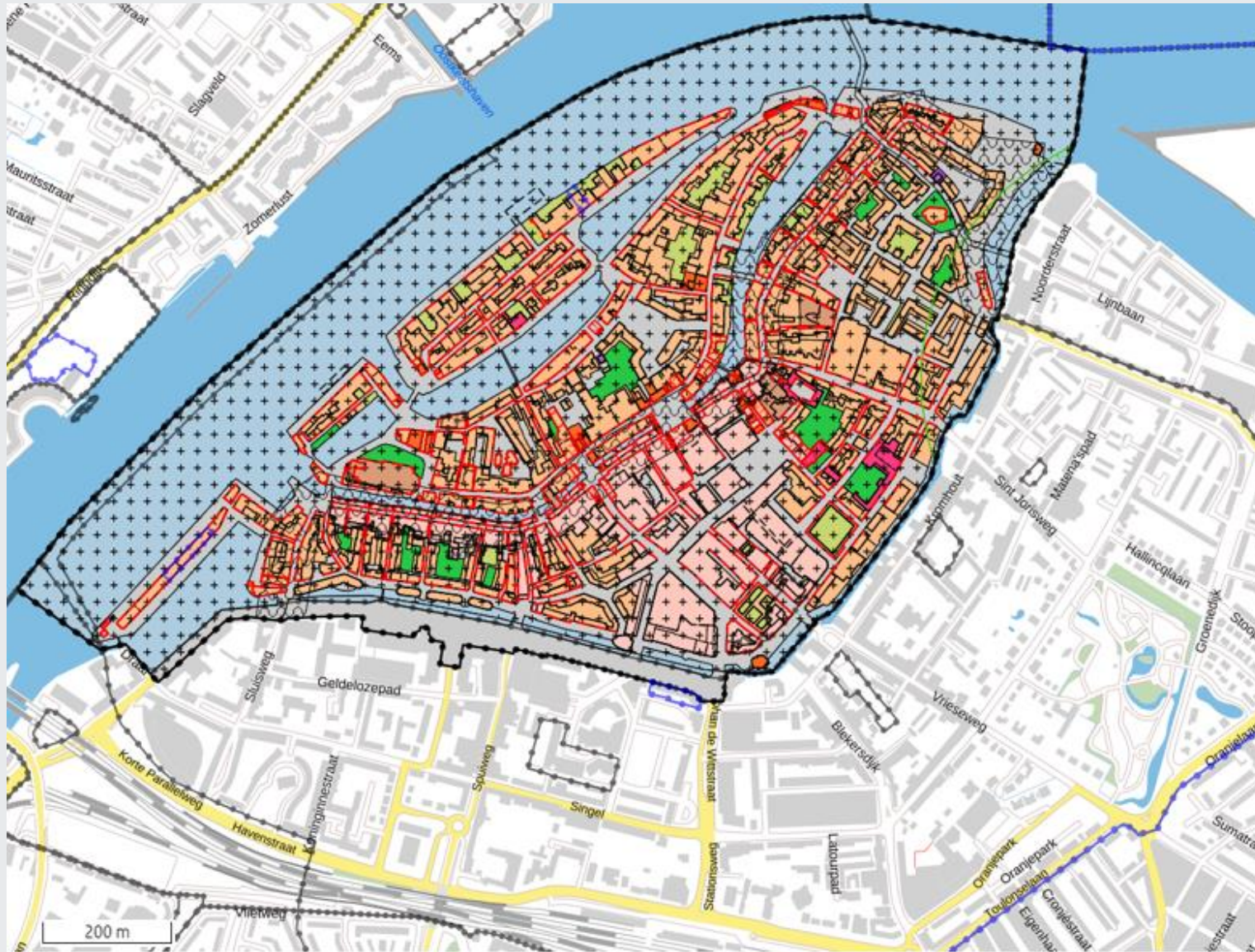
### Samengevat:

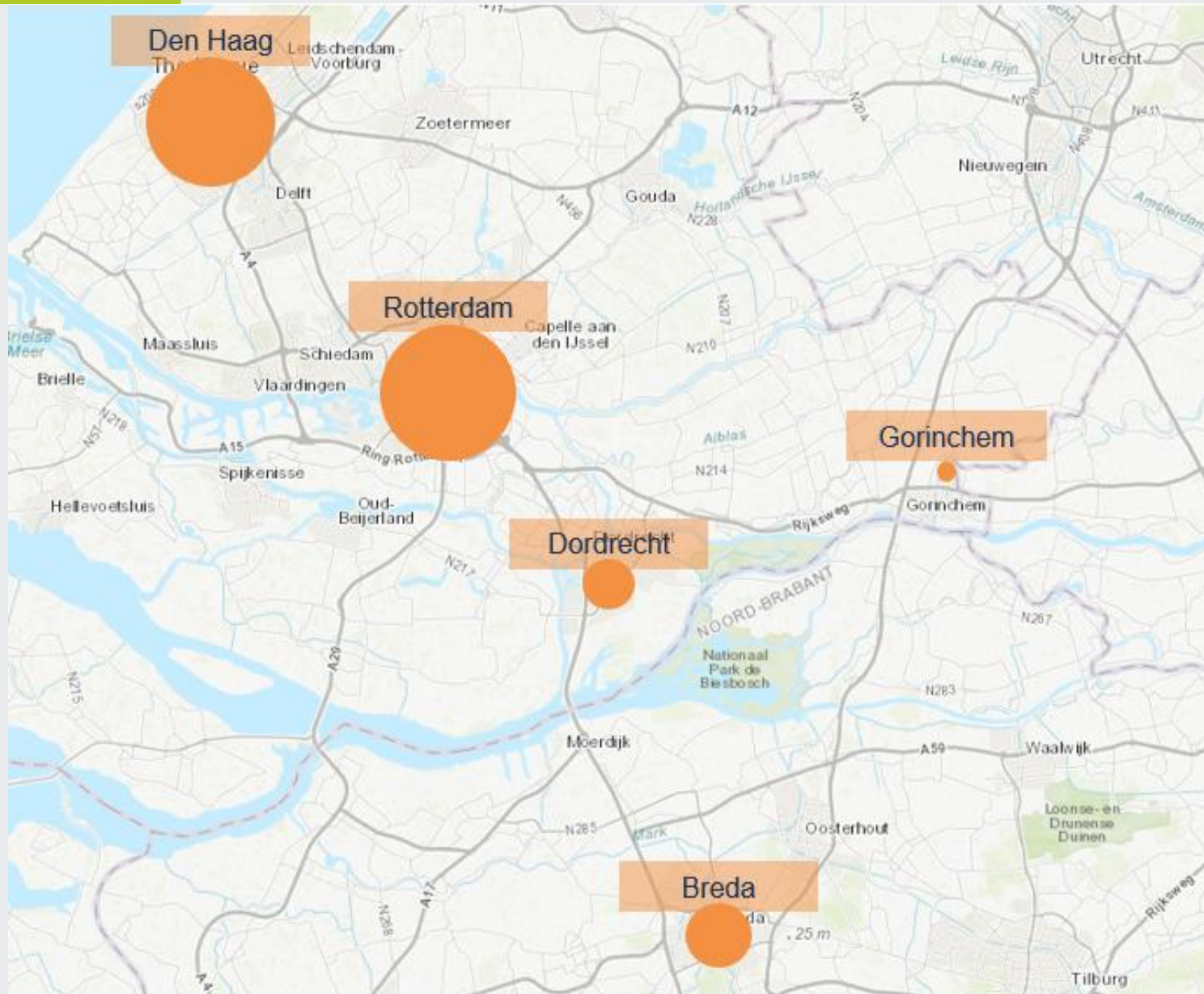
- **Dagelijks aanbod** vergelijkbaar met benchmark
- Sterke omvang aanbod in **Mode & Luxe branche**
- **Leisure** aanbod blijft achter; relatief weinig horeca
- **Diensten** relatief sterk vertegenwoordigd
- Hogere leegstand dan benchmark



- Leegstand accent in kernwinkelgebied
- Bijna 50% aanvang/frictie
- Leegstand van VKP en WVO hoger dan benchmark (10,7%, 17,2%)
- Leestand hoger dan landelijk gemiddelde (ca. 8,4%)







## Binnenstadsbarometer (ontwikkeling 2015-2019)



### Economie

Vastgoedwaarde

Bestedingspotentie

Werkgelegenheid

Investeringskracht\*

Vestigingsklimaat



### Levendigheid

Gemengd gebruik

Bewonersdiversiteit

Bezoekersattractiviteit

Doelgroepdiversiteit



### Identiteit

Pull-factoren

Evenementen\*

Herkenbaarheid\*

openbare ruimte\*

Marketing\*



### Veerkracht

Klimatologische duurzaamheid

Economische duurzaamheid

Socio-culturele duurzaamheid



### Inclusiviteit

Socio-economische diversiteit

Bereikbaarheid

Ondersteunende voorzieningen

Veiligheid



### Governance\*

Organisatiegraad

Financiële verantwoordelijkheid

Beleidsvorming

Communicatie

- Consument koopt **meer online**, versneld door corona
- Behoeftte aan **comfort, sfeer & beleving**
- Niet-dagelijks aanbod **onder druk**, m.n. Mode & Luxe
- Horecasector cruciale **rol als gastheer**
- Grenzen winkels, horeca, diensten vervagen, **blurring**
- **Transformatieopgave** → heroverweging winkellocaties, plafond horeca & vergrijzing/opvolging ondernemers → zoeken naar andere invulling



## Effecten algemeen

- Consumenten geven minder uit
- Drastische daling consumentenvertrouwen (-28% in sept.)

## Prognose economie

- 5,1% krimp in 2020 (CPB)
- Herstel hangt af van duur maatregelen

## Retail, horeca en de binnenstad

- Retail krimpt met ca. 8% (ABN AMRO)
- Krimp verschilt per branche
- Omzet horeca krimpt met ca. 35% (Rabobank)
- Met name binnenstad wordt hard geraakt





## Indicatie economisch functioneren detailhandel naar sector binnenstad Dordrecht op basis van rekenmethode:

### **Dagelijkse sector = Geen marktruimte\***

- Vloerproductiviteit -19% tov gemiddeld in 2020
- Vloerproductiviteit -16% tov gemiddeld in 2030

### **Groepen Mode & Luxe en Vrije Tijd = Geen marktruimte\***

- Vloerproductiviteit -31% tov gemiddeld in 2020
- Vloerproductiviteit -32% tov gemiddeld in 2030

\*N.B.: uitgaven door toeristen zijn lastig te vatten. Deze bestedingen worden door KSO niet berekend in de koopstromen



'Winkel van de toekomst' –  
ROC Doetinchem



Startups  
Flexwerkplekken



Appeltje Eitje  
Taskforce Korte Keten



'De Nieuwe Ambachtelijkheid'  
Swapfietswinkel



Wonen



Popup store/atelier

## Kortom:

- Bevolking groeit met 4% tot 2030
- Bovengemiddelde leegstand, m.n. aanvang/frictie
- Opvallend aanbod Mode & Luxe relatief groot,  
Horecasector relatief klein
- Indicatie geen marktruimte in detailhandel,  
vloerproductiviteit onder gemiddelde:  
Dagelijks -19%, Mode & Luxe en Vrij Tijd -31%





[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**BRO Boxtel**

Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**BRO Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**BRO Tegelen**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01