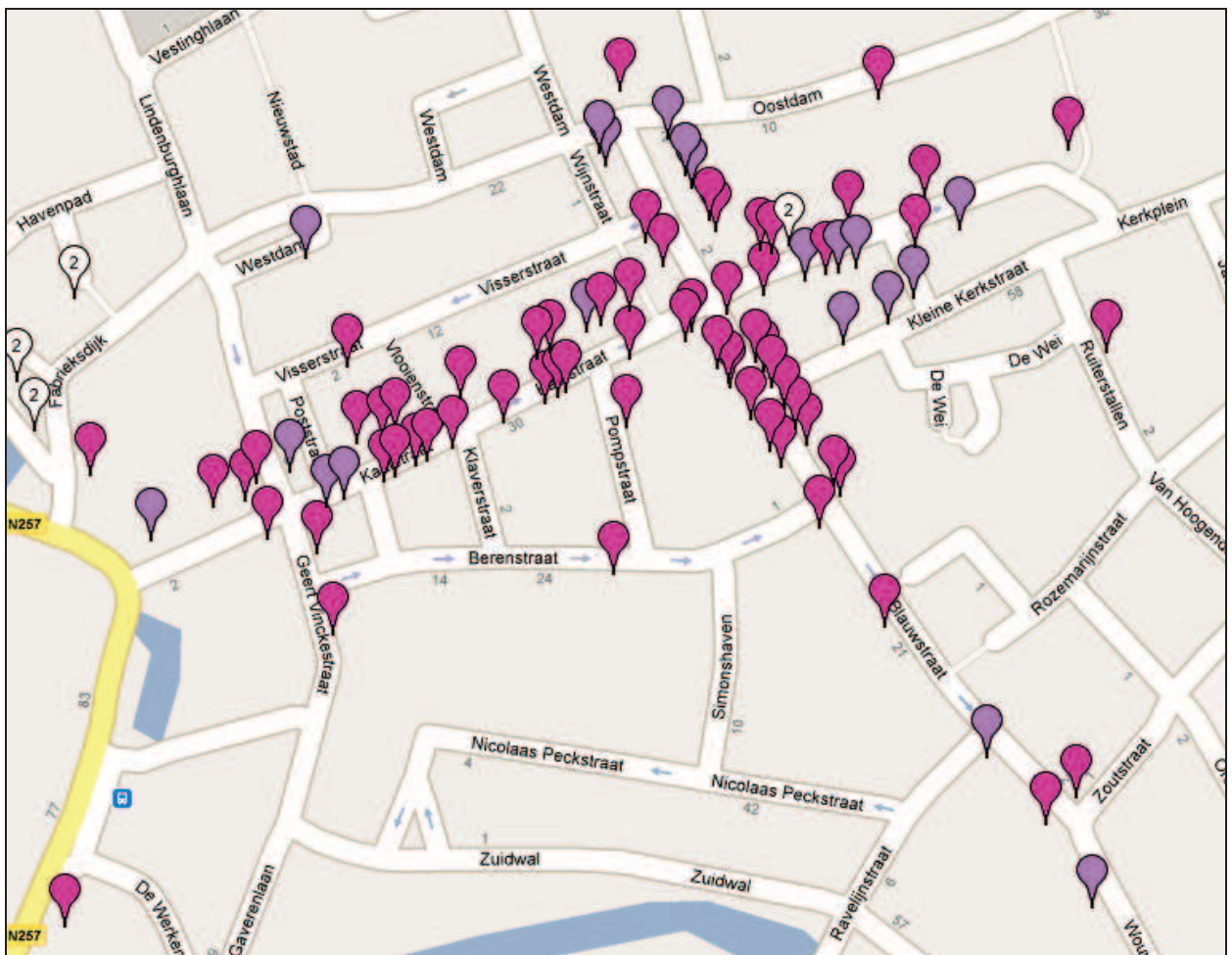


Marktanalyse 'detailhandel en horeca in Steenbergem'



Juli 2010

1. Inleiding

De gemeente Steenbergen is momenteel bezig met het ontwikkelen van plannen met betrekking tot het centrum van Steenbergen. Het Retail Platform Steenbergen (RPS) is een belangrijke gesprekspartner in dit traject. Om de belangen van ondernemers zo goed mogelijk te kunnen behartigen, heeft het RPS aan de Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel gevraagd om haar hierbij te ondersteunen. Dit ondersteuningstraject bestaat uit verschillende elementen. Er is bijvoorbeeld een enquête afgenomen onder ondernemers in het centrum van Steenbergen over de knelpunten en wensen met betrekking tot het (toekomstige) centrum. Ook deze beknopte marktanalyse 'detailhandel en horeca in Steenbergen' maakt onderdeel uit van het ondersteuningstraject. In verband met de beperkingen ten aanzien van de beschikbare data (en gerelateerde kosten) zijn de gegevens soms op het niveau van de woonplaats/kern Steenbergen en soms op gemeentelijk niveau. In verband met de (toekomstige) koopkrachtontwikkeling wordt in het eerste hoofdstuk ook de demografische ontwikkeling van Steenbergen geschetst.

2. Bevolkingsontwikkeling

Sterke daling aantal inwoners in centrum van Steenbergen

De gemeente Steenbergen telt ongeveer 23.200 inwoners (april 2010). Hiervan wonen zo'n 12.300 inwoners in de kern Steenbergen (53%) en een kleine 3.500 inwoners in het centrum (gebiedsindeling CBS). Wanneer naar de bevolkingsontwikkeling in de periode 2003-2009 wordt gekeken, blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Steenbergen iets is gedaald. Voor de hele gemeente gaat het om een daling van 160 personen (-0,7%). Ook in de kern Steenbergen is het inwonertal in de betreffende periode gedaald (-70 personen oftewel -0,6%). Deze krimp heeft vooral betrekking op het centrum van Steenbergen. Hier daalde het inwonertal met 480 personen, oftewel met 12,9%. Dit betekent dat er buiten het centrum wel groei heeft plaatsgevonden.

Tabel 2.1

Bevolkingsontwikkeling in de gemeente Steenbergen per gebied (2003-2009)

Gebied	Inwoners	Groei 2003-2009	
	Abs.	Abs.	%
Gemeente Steenbergen	23.230	-160	-0,7
Kern/woonplaats Steenbergen	12.290	-70	-0,6
Steenbergen-Centrum	3.480	-480	-12,1

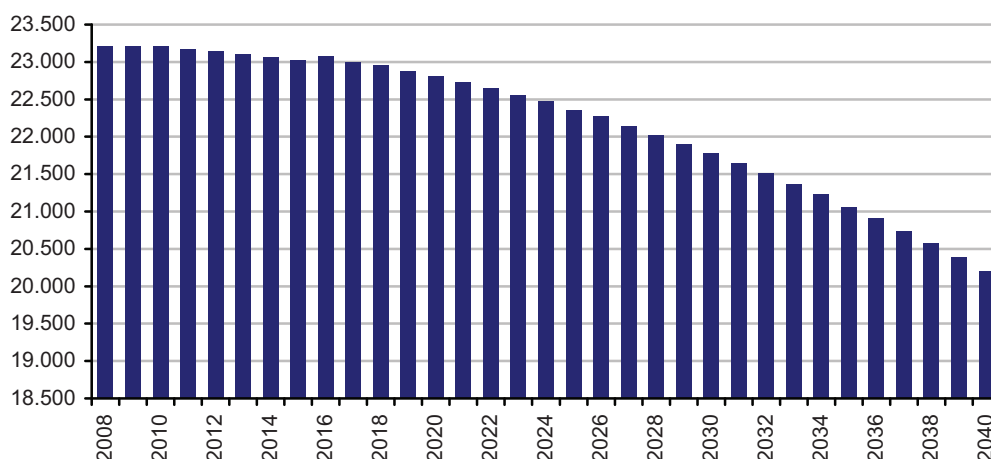
Bron: CBS

Bevolkingsdaling zal aanhouden

Het aantal inwoners zal de komende jaren zeer waarschijnlijk verder afnemen. Volgens bevolkingsprognoses van de Provincie Noord-Brabant zal het inwonertal van de gemeente Steenbergen tot 2040 met ongeveer 3.000 personen afnemen. Een specificatie voor de verschillende kernen binnen de gemeente Steenbergen is niet voorhanden. Er kan echter van worden uitgegaan dat de verwachte daling ook voor de kern Steenbergen zal gelden. Voor de ontwikkeling van de koopkracht is dit geen gunstige ontwikkeling. Het voorzieningenniveau dreigt hierdoor verder onder druk te komen.

Figuur 2.1

Bevolkingsprognose gemeente Steenbergen in de periode 2008-2040



Bron: Provincie Noord-Brabant

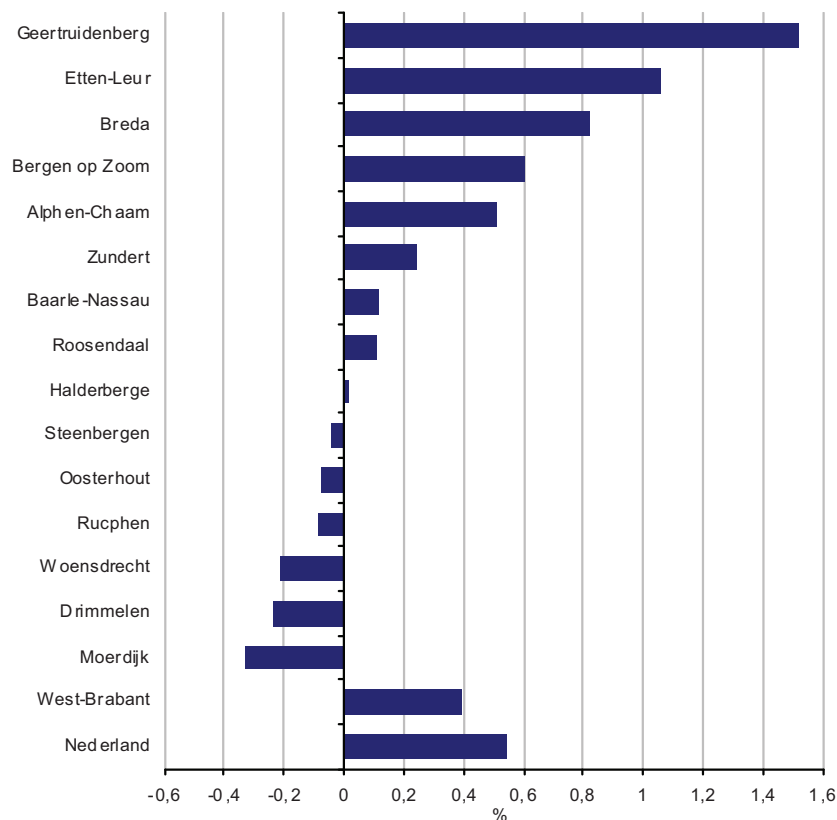
Kanttekening bij de prognoses is dat deze redelijk beleidsarm zijn. De geplande ontwikkeling van het Agro Food Cluster in Dinteloord, de verbeterde bereikbaarheid van Steenbergen door het doortrekken van de A4, woningbouwprojecten maar ook een kwaliteitsimpuls aan het centrum kunnen de bevolkingsontwikkeling in positieve zin beïnvloeden.

Bevolgingskrimp geen verre toekomst maar actualiteit

De bevolgingskrimp is in Steenbergen nog altijd actueel. Figuur 2.2 toont de bevolkingsontwikkeling in de periode april 2009 – april 2010. De gemeente Steenbergen realiseert een kleine daling (-0,03%). Steenbergen staat echter niet alleen. Bij 40% van de gemeenten in West-Brabant is sprake van bevolgingskrimp. Deze zal de komende jaren alleen maar verder toenemen.

Figuur 2.2

Bevolkingsontwikkeling april 2009-april 2010 in West-Brabant per gemeente (%)



Bron: CBS

Sterke vergrijzing bevolking Steenbergen

Belangrijker dan de ontwikkeling van de bevolkingsomvang is misschien wel de veranderende bevolkingssamenstelling. Het aantal jongeren (0-14 jaar) en de potentiële beroepsbevolking (15-64 jaar) zullen de komende decennia duidelijk afnemen, terwijl het aantal 65-plusser sterk zal groeien. In totaal zal het aantal 65-plussers tot 2040 met 2.800 personen toenemen, een groei van 76%. In 2008 hadden de 65-plussers een aandeel van 15,8% binnen de bevolking, in 2040 zal dit naar schatting 32% zijn.

Tabel 2.2

Bevolkingsprognose gemeente Steenbergen in de periode 2008-2040

	2008	2040	Groei 2008-2040		Aandeel (%)	
	Abs.	Abs.	Abs.	%	2008	2040
0-14 jaar	3.965	2.910	-1.055	-26,6	17,1	14,4
15 tot 64 jaar	15.580	10.835	-4.745	-30,5	67,1	53,6
65 jaar e.o	3.665	6.465	2.800	76,4	15,8	32,0
Totaal	23.210	20.210	-3.000	-12,9	100,0	100,0

Bron: Provincie Noord-Brabant

Vergrijzing biedt ook kansen

Het mag duidelijk zijn dat de vergrijzing en ontgroening grote gevolgen kan hebben voor het uitgavenpatroon van consumenten, de arbeidsmarkt, de woningmarkt, het voorzieningenniveau, opvolgingsproblemen bij bedrijven, etc. Voor bedrijven is het van belang dat zij nadenken over wat deze ontwikkelingen betekenen voor hun bedrijf. Het lijkt een cliché maar bedrijven moeten de vergrijzing vooral als een kans zien. De groep ouderen zal gegarandeerd groeien en is over het algemeen ook kapitaalkrchtig. Dit betekent wel dat ondernemers hun producten en diensten beter moeten afstemmen op de oudere consument. Ook de toegankelijkheid van het winkelgebied en de winkels zelf dienen aangepast te worden.

3. Detailhandel en horeca in Steenbergen

Detailhandel goed voor 17% van werkgelegenheid

De detailhandel in de kern Steenbergen telt ruim 100 vestigingen en zo'n 655 arbeidsplaatsen. De sector is daarmee goed voor 12,5% van de vestigingen en 17% van de totale werkgelegenheid. Binnen de totale gemeente heeft de kern Steenbergen een aandeel van 62% (vestigingen) en 69% (werkgelegenheid). De horecabranche is goed voor 23 vestigingen en ruim 100 arbeidsplaatsen. Het economische gewicht van deze sector is minder groot (ca. 3% van alle vestigingen en banen). Ook is het horeca-aandeel van de kern Steenbergen binnen de totale gemeente kleiner dan bij de detailhandel (circa 50%).

Tabel 3.1

Vestigingen en banen in de woonplaats Steenbergen (2009)

Sector	Vestigingen en banen in de kern Steenbergen				Aandeel binnen gemeente	
	Vestigingen		Banen		Vestigingen	Banen
	Abs.	%	Abs.	%	%	%
Industrie	64	7,8	342	9,0	60,4	57,4
Bouwnijverheid	121	14,7	383	10,1	51,3	64,3
Detailhandel	103	12,5	655	17,2	61,7	69,4
Groothandel	122	14,8	562	14,8	61,6	75,5
Vervoer en opslag	23	2,8	148	3,9	41,1	63,2
Horeca	23	2,8	104	2,7	48,9	52,3
Informatie en communicatie	28	3,4	51	1,3	58,3	66,2
Financiële instellingen	18	2,2	85	2,2	81,8	92,4
Zakelijke diensten	154	18,7	571	15,0	55,6	65,8
Overheid	5	0,6	103	2,7	71,4	98,1
Onderwijs	21	2,5	158	4,2	55,3	64,0
Gezondheids- en welzijnszorg	51	6,2	444	11,7	53,1	62,9
Cultuur, sport en recreatie	26	3,2	90	2,4	57,8	68,2
Overige dienstverlening	66	8,0	104	2,7	50,8	54,2
Totaal	825	100,0	3.800	100,0	56,0	66,3

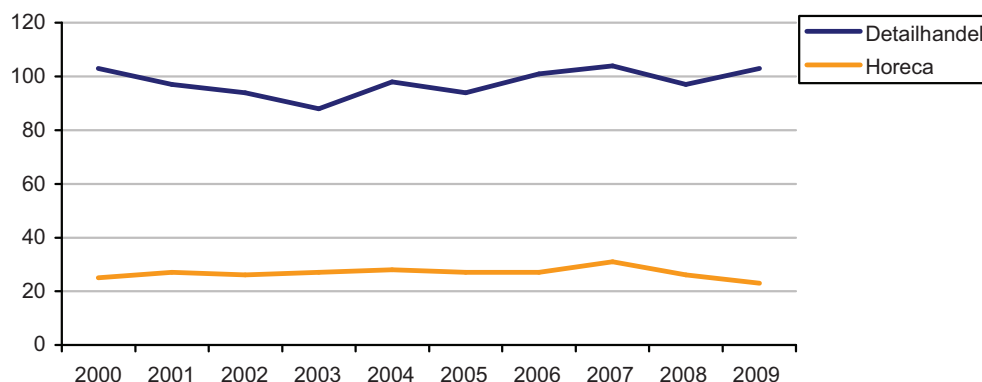
Bron: Vestigingenregister West-Brabant; SES West-Brabant

Detailhandel en horeca groeien nauwelijks

Ten opzichte van het jaar 2000 is zowel het aantal vestigingen in de detailhandel als de horeca in de kern Steenbergen niet toegenomen. Voor de detailhandel heeft dit vooral te maken met de ongunstige periode 2000-2003. Daarna is er namelijk wel een lichte toename geweest. De horeca vertoont juist de laatste jaren een lichte daling. Qua werkgelegenheid zien we sinds 2000 een lichte toename in de detailhandel en een vrij vlakke lijn in de horeca.

Figuur 3.1

Aantal vestigingen in detailhandel en horeca in de kern Steenbergen (woonplaats)



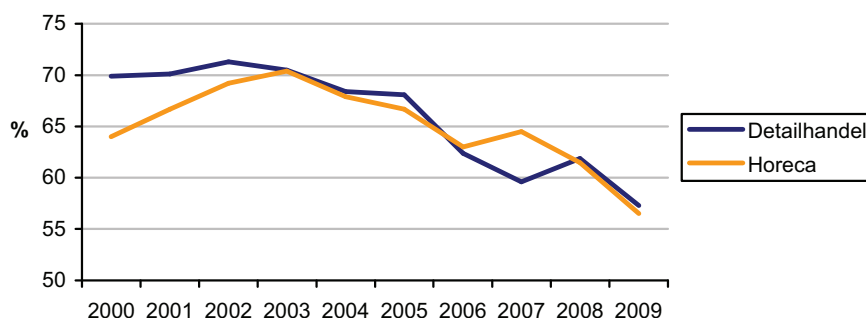
Bron: Vestigingenregister West-Brabant; SES West-Brabant

Aandeel van centrum neemt voor detailhandel en horeca af

De afgelopen jaren is het aandeel van het centrum¹ voor detailhandel en horeca binnen de kern Steenberg en afgenomen. In 2000 had het centrum nog een aandeel van 70% en in 2009 was dat nog maar 57%. Na een aanvankelijke stijging is ook voor de horeca een dalende lijn ingezet. In 2003 was er een centraumaandeel van 70%, in 2009 is dat circa 57%.

Figuur 3.2

Aandeel van het aantal vestigingen (detailhandel en horeca) in het centrum binnen de kern Steenberg en (2000-2009)



Bron: Vestigingenregister West-Brabant; SES West-Brabant

Relatief weinig slaggers, computerwinkels, boekenwinkels, speelgoedwinkels en schoenenzaken

Aan de hand van de index 'branchevertegenwoordiging' wordt bekeken welke branches relatief over- of ondervertegenwoordigd zijn in de kern Steenberg en. De index wordt berekend aan de hand van de vergelijking van het aantal vestigingen per 10.000 inwoners per branche ten opzichte van het West-Brabantse gemiddelde. Een negatieve score duidt op een ondervertegenwoordiging, een positieve score op een relatief ruime vertegenwoordiging. De index is vooral indicatief.

Minder vertegenwoordigd in de kern Steenberg en zijn slaggers, computerwinkels, boekenwinkels, speelgoedwinkels, schoenenzaken, stoffenwinkels, vloerbedekking/gordijnen, apotheken, parfumeries en antiekzaken. Globaal zou je kunnen zeggen dat voor deze activiteiten in Steenberg en nog marktruimte aanwezig zou kunnen zijn. Een gedetailleerder marktonderzoek moet hier echter uitsluitel over geven.

Ook de markthandel ten aanzien van voedings- en genotmiddelen en kleding/schoeisel lijken minder present, echter dit zegt niets over het feitelijk marktassortiment, aangezien veel marktkooplieden van buiten de gemeente komen.

¹ Het gaat hier om de winkeliers en horeca-ondernemers in de Blauwstraat, Kaaistraat, Kade, Markt, Grote Kerkstraat, Kleine Kerkstraat en Lindenburghlaan. Dienstverleners (bijv. banken, makelaars, kappers, uitzendbureaus) zijn niet meegenomen.

Tabel 3.2

Index 'branchevertegenwoordiging' in de plaats Steenbergen

Branche	Index
Supermarkten e.d. winkels met een algemeen assort. (v&g)	0,1
Warenhuizen e.d. winkels met een algemeen assort. (nonfood)	0,3
Winkels in aardappelen, groenten en fruit	0,0
Winkels in vlees en vleeswaren, wild en gevogelte	-0,9
Winkels in vis	0,4
Winkels in brood, banket, chocolade en suikerwerk	0,7
Winkels in dranken	0,5
Winkels in tabaksproducten	0,3
Gespecialiseerde winkels in overige voedings- en genotmid.	1,1
Winkels in computers, randapparatuur en software	-0,9
Winkels in telecommunicatieapparatuur	0,8
Winkels in audio- en videoapparatuur of in algemeen assort.	0,6
Winkels in kledingstoffen, huishoudtextiel en furnituren	-0,4
Winkels in doe-het-zelfartikelen	2,1
Winkels in vloerbedekking en gordijnen	-0,3
Winkels in elektrische huish. apparatuur en onderdelen	0,2
Winkels in meubels, verlichting en overige huish. art.	-1,7
Winkels in boeken	-0,7
Winkels in kranten, tijdschriften en kantoorbehoeften	1,0
Winkels in audio- en video-opnamen	0,4
Winkels in fietsen, bromfietsen, sport- en kampeerartikelen	2,1
Winkels in speelgoed	-0,7
Winkels in kleding en mode-artikelen; textielsupermarkten	4,6
Winkels in schoenen en lederwaren	-0,7
Apotheken	-0,4
Winkels in drogisterij-, medische en orthopedische artikelen	0,5
Winkels in parfums en cosmetica	-0,5
Winkels in bloemen, planten, zaden, tuinbenodigdheden	0,3
Winkels in juweliersartikelen en uurwerken	1,9
Winkels in overige artikelen n.e.g.	0,8
Winkels in antiek en tweedehands goederen	-1,3
Markthandel in voedings- en genotmiddelen	-0,5
Markthandel in textiel, kleding en schoenen	-0,8
Markthandel in non-food artikelen (geen textiel, kleding)	0,2
Detailhandel via postorder en internet	0,4
Colportage, straathandel en bijbeh. detailhandel	0,2

Bron: Vestigingenregister West-Brabant; SES West-Brabant

Verkoopvloeroppervlak en verkooppunten

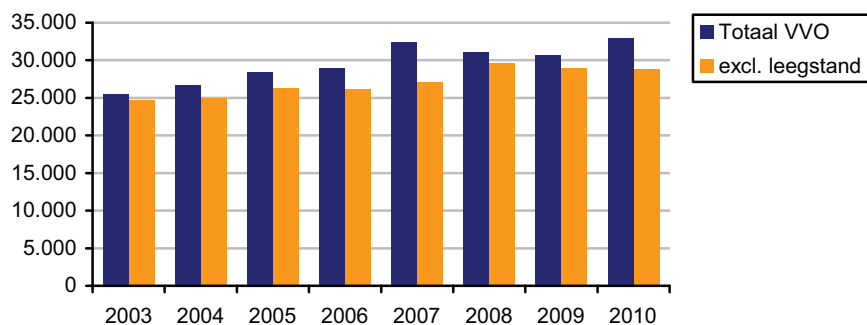
Sinds 2008 geen toename 'productief' verkoopvloeroppervlak

De ontwikkeling van het verkoopvloeroppervlak (m²) is in de gemeente Steenbergen² tussen 2003 en 2010 toegenomen van 25.000 m² naar bijna 33.000 m². In de periode 2007 en 2009 was er een lichte daling die in 2010 weer is goedgemaakt. Wanneer we de leegstand niet meerekenen dan zien we dat het aantal m² vvo in de periode 2008-2010 is gedaald. Dit betekent dat de toename van het totaal aantal m² vvo in 2010 betrekking heeft op 'lege' vierkante meters.

² Deze gegevens zijn alleen voor de gemeente Steenbergen beschikbaar. Aangezien een groot gedeelte van de detailhandel in de kern Steenbergen is geconcentreerd, gaan we er vanuit dat de geschetste ontwikkelingen ook representatief zijn voor de kern Steenbergen.

Figuur 3.3

Ontwikkeling verkoopvloeroppervlak (m²) in de gemeente Steenbergen (2003-2010)



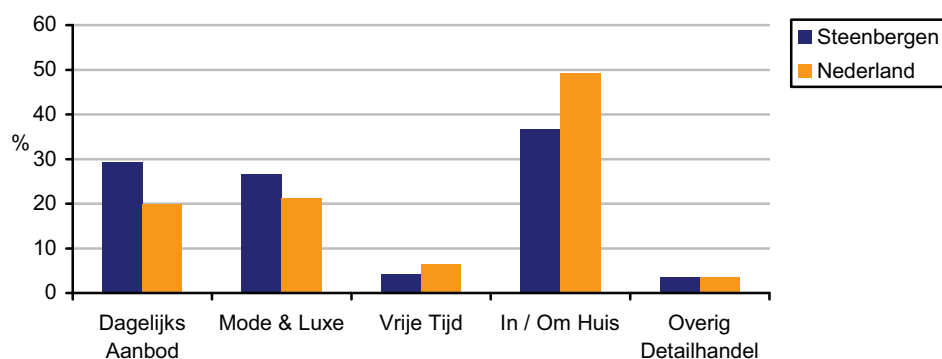
Bron: Locatus

Steenbergen heeft een relatief groot aandeel dagelijks aanbod

Wanneer nader op het verkoopvloeroppervlak wordt ingezoomd blijkt dat het grootste segment in de plaats Steenbergen betrekking heeft op 'in/om huis' (tuincentra, meubelzaken, bouwmarkten, e.d.). Het gaat in de gemeente Steenbergen om bijna 37%. Ondanks het feit dat dit segment het grootste is, heeft dit landelijk nog een veel groter gewicht (bijna 50%). Het dagelijkse aanbod (29%) en mode & luxe (27%) hebben een wat zwaarder gewicht in Steenbergen.

Figuur 3.4

Verkoopvloeroppervlak naar segment in de gemeente Steenbergen en Nederland (2010)



Bron: Locatus

Nauwelijks groei dagelijks aanbod

In de periode 2003-2010 is het winkelmetrage met betrekking tot het dagelijkse aanbod nauwelijks gegroeid. De groei was er wel in de segmenten 'mode & luxe' (+2.366 m²), 'in / om huis' (+1.010 m²) en 'overige detailhandel' (+1.012 m²). Opvallend is dat het segment 'in / om huis' tussen 2009 en 2010 een duidelijk daling heeft laten zien (-974 m²). Dit kan met het vertrek van de HUBO te maken hebben.

Tabel 3.3

Ontwikkeling verkoopvloeroppervlak (m²) per segment in de periode 2003-2010 en 2009-2010

Segment	2003-2010	2009-2010
Dagelijks Aanbod	3	123
Mode & Luxe	2.366	665
Vrije Tijd	-214	-38
In / Om Huis	1.010	-974
Overig Detailhandel	1.012	150
Totaal	4.177	-74

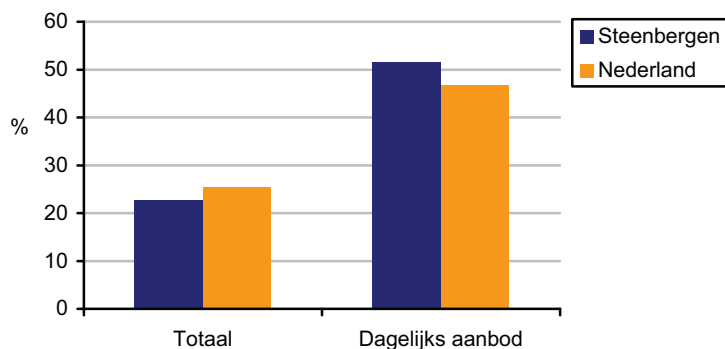
Bron: Locatus

Bijna kwart van winkelbedrijven in Steenbergen is filiaalbedrijf

Van alle verkooppunten in de gemeente Steenbergen kan 22,6% gerekend worden tot een filiaalbedrijf. Dit is iets lager dan het landelijke gemiddelde (25,4%). Bij het dagelijkse aanbod (zoals supermarkten) ligt dit aandeel met zo'n 52% juist iets hoger dan gemiddeld in Nederland (46,6%).

Figuur 3.5

Aandeel filiaalbedrijven in Steenbergen en Nederland (2010)



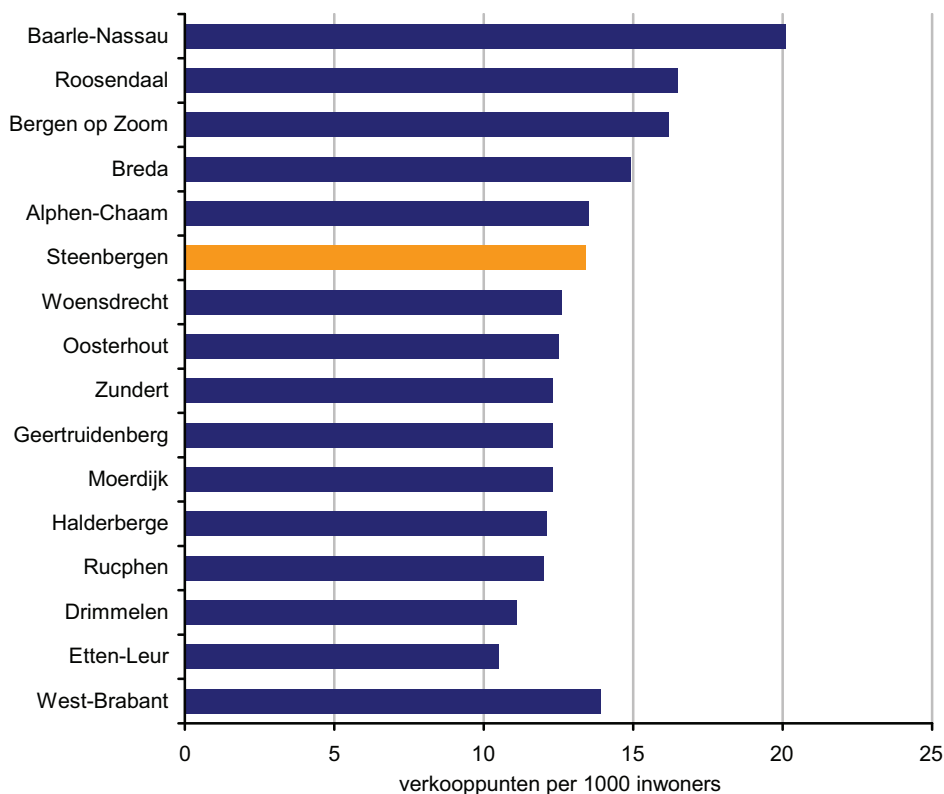
Bron: Locatus

Steenbergen kent relatief veel verkooppunten

Puur kwantitatief gezien kent de gemeente Steenbergen een goed voorzieningenniveau. De gemeente telt 13,4 verkooppunten per 1000 inwoners. Daarmee staat Steenbergen binnen West-Brabant op een zesde plaats. Van de kleinere gemeenten moet ze alleen Alphen-Chaam en Baarle-Nassau voor laten gaan. Steenbergen heeft een kleine achterstand ten opzichte van het regionale gemiddelde (13,9).

Figuur 3.6

Aantal verkooppunten per 1000 inwoners in Steenbergen en Nederland (2010)



Bron: Locatus

Dagelijks aanbod en leisure ondervetegenwoordigd

Wanneer nader op het aantal verkooppunten wordt ingezoomd, blijkt dat de gemeente Steenbergen op de verschillende segmenten wat achterblijft ten opzichte van het West-Brabantse (maar ook landelijke) gemiddelde. Alleen ten aanzien van leegstand (waarover later meer) en de categorie 'Transport/brandstoffen' is Steenbergen ruim voorzien.

De West-Brabantse en landelijke cijfers worden sterk beïnvloed door de grote steden. Het is daarom beter om Steenbergen met gemeenten te vergelijken met een vergelijkbare omvang. De volgende tabel toont de cijfers van Steenbergen, Drimmelen, Zundert, Woensdrecht en Rucphen. De tabel laat zien dat de meeste segmenten in Steenbergen relatief goed zijn vertegenwoordigd. Alleen het dagelijkse aanbod en leisure blijven wat achter. De tabel laat ook zien dat de leegstand in Steenbergen relatief hoog is.

Tabel 3.4

Aantal verkooppunten per 1000 inwoners per segment per gemeente (2010)

	Steenbergen	Drimmelen	Zundert	Woensdrecht	Rucphen
Totaal	13,5	11,3	12,3	12,5	11,8
Leegstand	1,4	0,4	0,5	0,8	0,5
Dagelijks Aanbod	1,4	1,6	1,6	1,9	1,6
Mode & Luxe	1,8	1,2	1,7	1,3	1,2
Vrije Tijd	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4
In / Om Huis	1,7	1,7	1,7	1,5	2,2
Overig Detailhandel	0,1	0,2	0,1	0,6	0,2
Transport & Brandstoffen	2,1	1,3	1,0	1,3	1,9
Leisure	2,4	2,6	3,2	3,1	2,2
Diensten	2,0	1,6	1,9	1,7	1,7

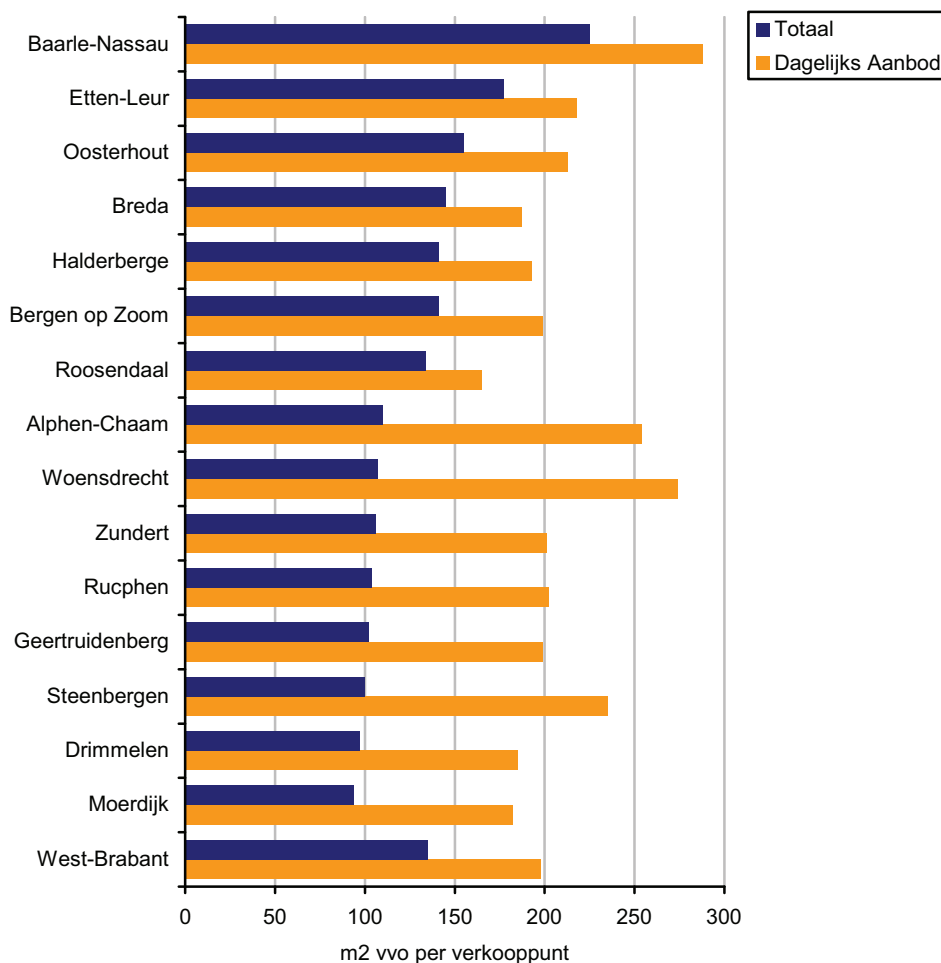
Bron: Locatus

Verkooppunten Steenbergen relatief kleinschalig

Wanneer het gemiddelde aantal m² vvo wordt berekend per verkooppunt dan blijkt dat het voorzieningenniveau in Steenbergen relatief kleinschalig is. Voor Steenbergen wordt een gemiddelde berekend van 100 m² vvo per verkooppunt, gemiddeld in West-Brabant is dat 135 en landelijk 131. Binnen West-Brabant kennen alleen Drimmelen en Moerdijk een kleinschaliger aanbod. Vooral de segmenten 'in / om huis' en 'vrije tijd' hebben in Steenbergen een beperkte omvang. Wanneer naar het dagelijks aanbod wordt gekeken, verandert het beeld. Met een gemiddelde van 235 m² vvo, moet Steenbergen binnen West-Brabant alleen Woensdrecht, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau voor laten gaan.

Figuur 3.7

Gem. VVO per verkooppunt (m²) totaal en dagelijks aanbod per gemeente (2010)



Bron: Locatus

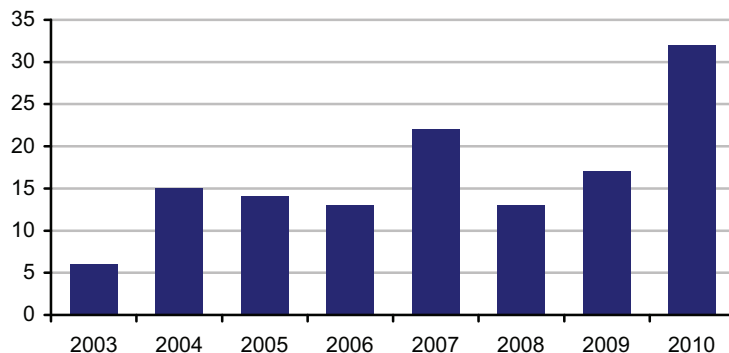
Leegstand

Sterke toename leegstand in gemeente Steenbergen na 2008

De gemeente Steenbergen kampt de laatste jaren met een toenemende leegstand. Dit blijkt ook duidelijk uit de cijfers. Met name tussen 2009 en 2010 is er een verdubbeling zichtbaar van 17 naar 32 leegstaande verkooppunten.

Figuur 3.8

Ontwikkeling leegstand (aantal verkooppunten) in de gemeente Steenbergen (2003-2010)

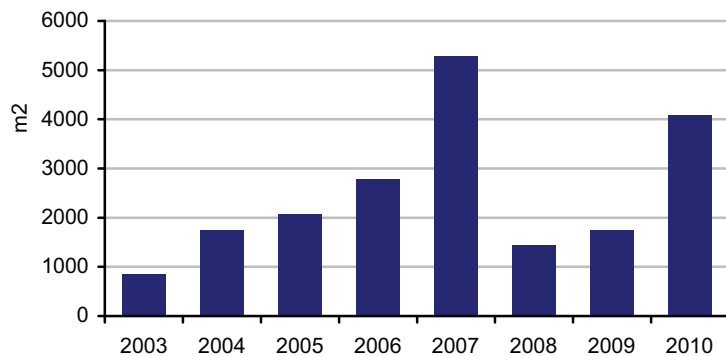


Bron: Locatus

Ook in termen van verkoopvloeroppervlak is deze stijging zichtbaar. In 2009 ging het om een leegstand van 1.728 m² vvo, in 2010 gaat het om 4.086 m² vvo, een toename van 136%. Opvallend is dat de leegstand in 2007 op een nog hoger niveau lag (ruim 5.000 m²).

Figuur 3.9

Ontwikkeling leegstand (vvo m²) leegstand in de gemeente Steenbergen (2003-2010)



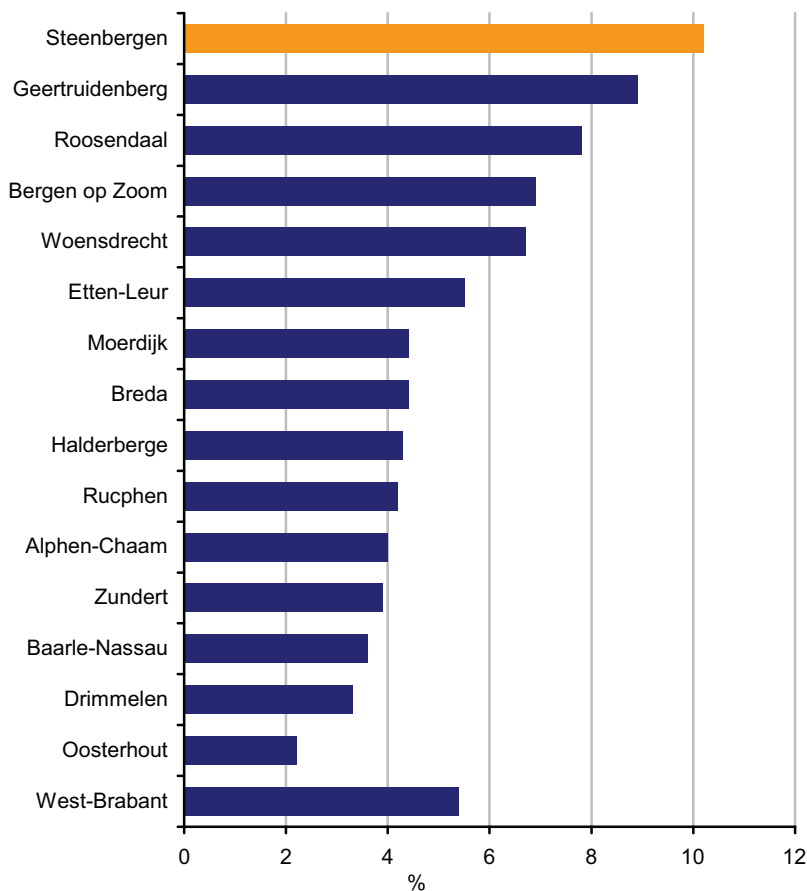
Bron: Locatus

Steenbergen heeft hoogste leegstand van alle gemeenten in West-Brabant

Van alle verkooppunten in de gemeente Steenbergen stond begin 2010 10,2% leeg. Daarmee is Steenbergen binnen West-Brabant koploper. Het Steenbergse leegstandpercentage is bijna twee keer zo hoog als gemiddeld in West-Brabant (5,4%).

Figuur 3.10

Aandeel leegstand binnen het totaal aantal verkooppunten in West-Brabant (%)



Bron: Locatus