

Binnenstadsmonitor Almelo – Jaarbeeld 2022

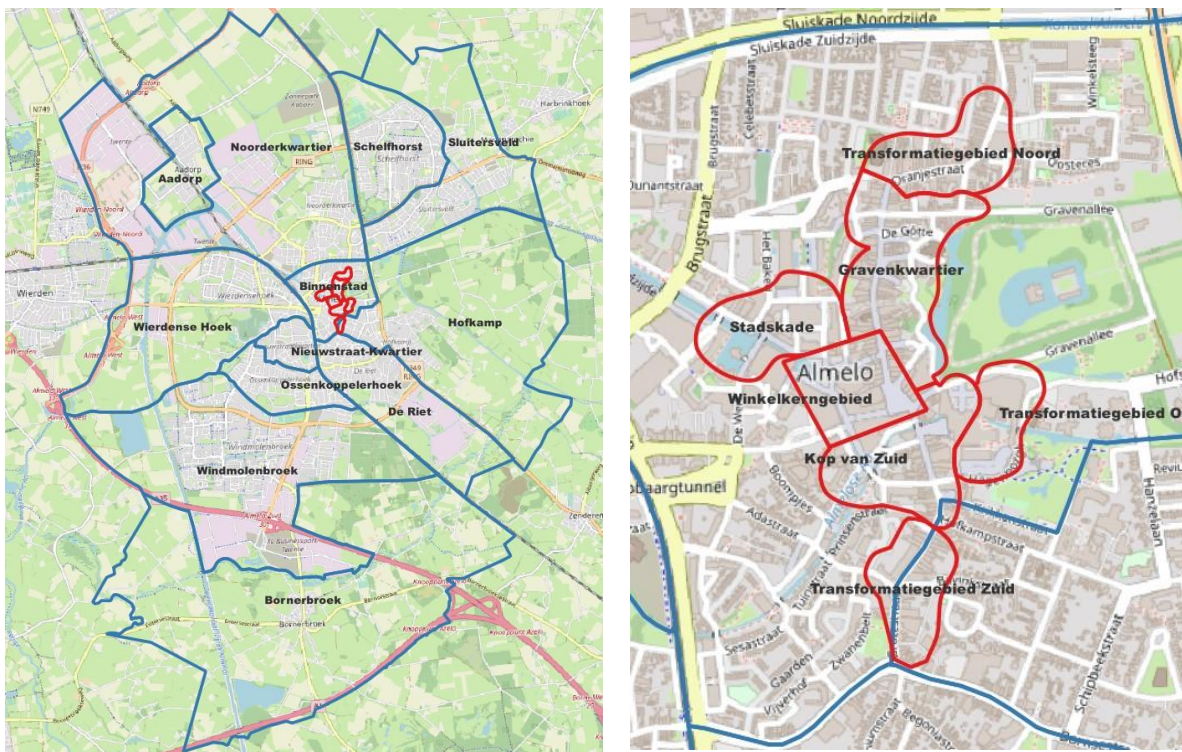
1. Inleiding

De binnenstad vormt het hart van Almelo en is van groot belang voor de economische positie en de uitstraling van Almelo. Mede door haar ligging heeft de binnenstad van Almelo ook een bovenlokaal verzorgingsgebied met een wijd ommeland. Een levendige binnenstad maakt Almelo aantrekkelijk voor inwoners én bezoekers. In het Coalitieakkoord Almelo 2022-2026 is de Binnenstad dan ook aangewezen als prioritair gebied:

“Een sterke binnenstad realiseren betekent het compacter maken van het kernwinkelgebied, het vergroten van de aantrekkelijkheid en levendigheid van het centrum, hoogstedelijk wonen en het versterken van het water en groen. De binnenstad wordt steeds meer een plaats voor ‘beleven’. Door een compacter centrum ontstaan in de flanken van de binnenstad transformatiemilieus met nieuwe woon- en werklocaties”¹.

De Almelose binnenstad wordt continu gevolgd en in beeld gebracht met de Almelose binnenstadsmonitor (www.binnenstadsmonitoralmelo.nl). In de binnenstadsmonitor wordt, aan de hand van diverse bronnen, vanuit breed perspectief, inzicht geboden in de ontwikkeling van de Almelose binnenstad. In onderstaande afbeeldingen is de ligging van het monitoringsgebied en haar zeven deelgebieden zichtbaar.

Afbeelding 1: Afbakening (maatwerk)gebied Binnenstad met zeven deelgebieden



In aanvulling op de online monitor, die doorlopend geactualiseerd wordt, bevat deze notitie een jaarbeeld voor 2022, waarin specifiek de ontwikkeling van de Almelose binnenstad in dat jaar wordt uitgelicht en nader beschouwd. Het accent ligt daarbij op het verloop over het afgelopen jaar en de verandering ten opzichte van eerdere jaren voor het binnenstadgebied als totaal.

¹ Uit: *Bouwen aan kansen voor iedereen, Coalitieakkoord Almelo 2022-2026.*

2. Hoe ging het met de binnenstad in 2022 op hoofdlijnen?

Over het algemeen ging het vrij goed met de Almelose binnenstad in 2022. Vermoedelijk is er nog sprake van na-ijleffecten van de coronacrisis. Zo liet het gemiddeld het aantal **weekbezoekers**, een daling zien van 8.700 weekbezoekers (-15,1%) en verloor de zaterdag gemiddeld zelfs 21% van het bezoek. Het aantal **detailhandelwinkels** én het aantal **vierkante meters WVO-detailhandel**, daalde, maar de **leegstand** nam juist af tot 13,2%, met het laagste aantal panden (36) dat leegstond in meer dan 10 jaar.

Ook steeg het aantal **werkzame personen** (+60 personen/ +3,5%) en het aantal **inwoners** (+55 personen/ +3,5%) in de binnenstad. De **verblijfsduur** en de waardering voor de **binnenstad in het algemeen** bleven vrijwel onveranderd ten opzichte van 2021.

Afbeelding 2: Kernindicatoren binnenstad Almelo (screendump januari 2024*)

Kernindicatoren binnenstad Almelo			
Stand		Ontwikkeling	Updatefrequentie
	Gemiddeld aantal weekbezoekers 2022: 49.100	↓ - 8.700/ -15,1% (t.o.v. 2021)	Jaarlijks
	Gemiddeld aantal zaterdagbezoekers 2022: 10.500	↓ - 2.800/ -21,1% (t.o.v. 2021)	Jaarlijks
	Detailhandelwinkels nov. 2023: 117	↓ -7/ -5,6% (t.o.v. november 2022)	Jaarlijks
	m2 WVO detailhandel nov. 2023: 26.279	↓ -1.041 m2 /-3,8% (t.o.v. november 2022)	Jaarlijks
	Leegstaande panden nov. 2023: 13,6% (37 panden)	↑ +1/+2,8% (t.o.v. november 2022)	Jaarlijks
	Leegstaande m2 WVO detailhandel nov. 2023: 14,5% (6.668 m2)	↑ +290/+0,5% (t.o.v. november 2022)	Jaarlijks
	Werkzame personen april 2022: 1.760	↑ +60 / +3,5% (t.o.v. april 2021)	Jaarlijks
	Inwoners jan. 2023: 1.618	↑ +55/ +3,5% (t.o.v. januari 2022)	Jaarlijks
	Gemiddeld rapportcijfer binnenstad algemeen dec 2022: 6,6	↑ +0,2 (t.o.v. december 2021)	Jaarlijks
	Gemiddelde verblijfsduur zaterdag dec. 2022: 73 minuten	↑ +1 (t.o.v. december 2021)	Jaarlijks

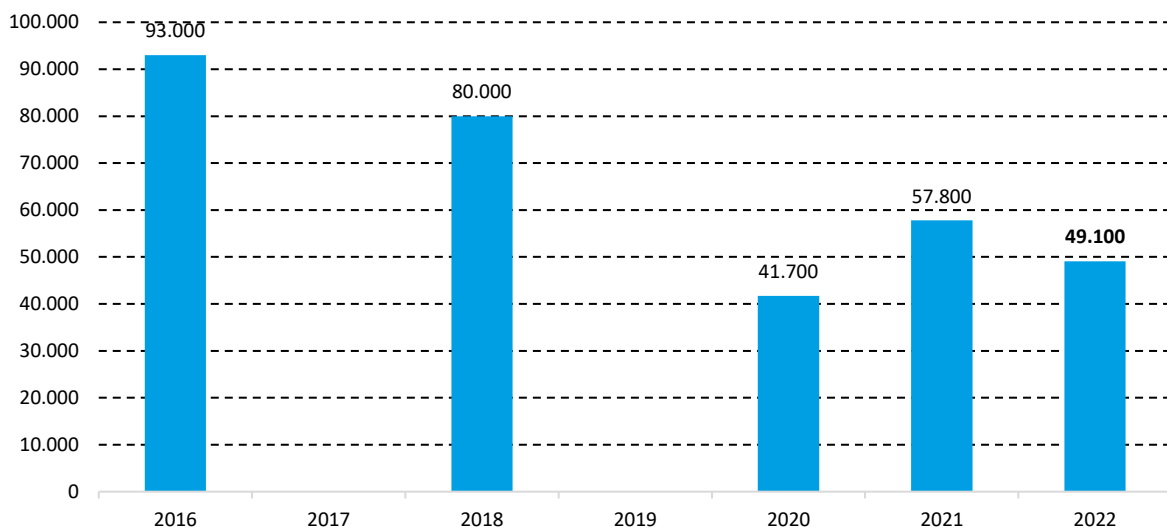
*De screendump uit de live-monitor is recenter dan de tekst erboven voor wat betreft detailhandel en leegstand. In de afbeelding is de vergelijking van 2023 t.o.v. van 2022 al verwerkt. Deze zal tekstueel worden behandeld in het nog te schrijven 'Jaarbeeld 2023'.

[Bekijk hier de kernindicatoren online](#)

3. Hoeveel bezoekers trok de binnenstad in 2022?

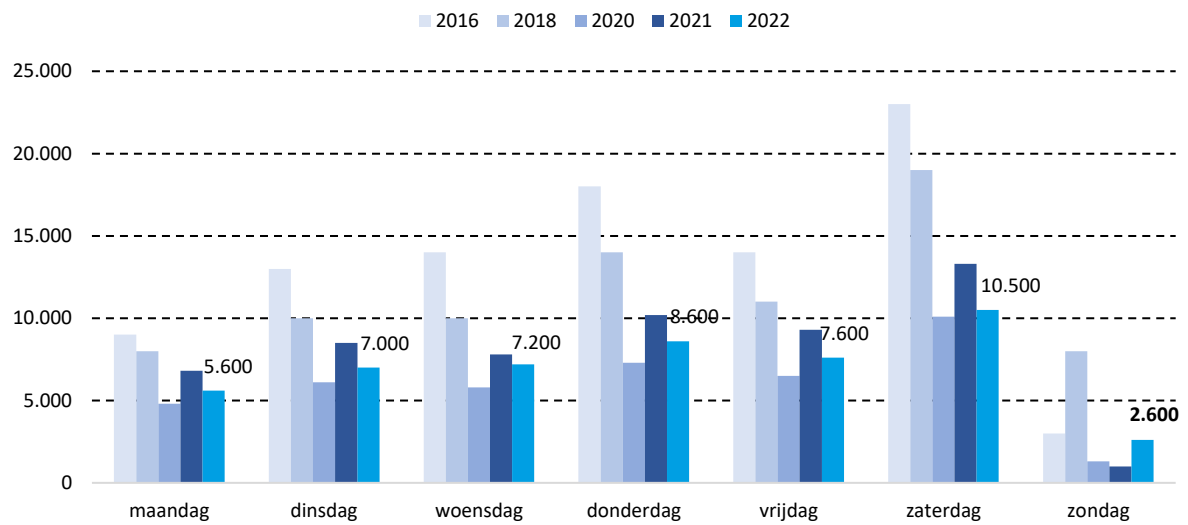
Het functioneren van een binnenstad is primair afhankelijk van het aantal bezoekers dat een binnenstad trekt. De passantentellingen van Locatus in Almelo zijn, op de laatste drie jaar na, onregelmatig. In 2022 is ook een meting uitgevoerd, waardoor er nu drie jaar op rij gemeten is. Uit deze cijfers blijkt dat in 2022 gemiddeld 49.100 bezoekers per week de Almelse Binnenstad bezochten. Het binnenstadbezoek heeft duidelijk te lijden gehad onder de coronacrisis. In 2018 bezochten nog gemiddeld 80.000 bezoekers wekelijks de binnenstad, terwijl dat in 2020 is gedaald naar 41.700, bijna een halvering van het aantal bezoekers per week. In 2021 waren de gevolgen van corona ook nog duidelijk, aangezien het aantal bezoekers per week nog 28 procent ligt onder het niveau van 2018. Ten opzichte van 2020 is het binnenstadsbezoek gegroeid met 38,6 procent.

Afbeelding 3: Gemiddeld aantal binnenstadbezoekers per week (2016-2022)



Het grootste aantal bezoekers kwam in 2022 naar de Almelse binnenstad op de **zaterdag** (gemiddeld 10.500), gevolgd door de donderdag (8.600). Gemiddeld trok de zondag het minst aantal bezoekers (2.600). De **zondag** is overigens de enige dag waarvan het bezoekersaantal is gestegen ten opzichte van 2021.

Afbeelding 4: Gemiddeld aantal binnenstadbezoekers naar dag (2016-2022)



[Bekijk hier meer over bezoekerscijfers](#)

4. Waar was het druk in de binnenstad in 2022?

De onderstaande visualisatie laat het gemiddelde druktebeeld in Almelo. Om tot dit druktebeeld te komen voert Locatus tellingen uit op 24 telpunten in de binnenstad. Deze tellingen worden gebruikt om de drukte en het aantal bezoekers per dag te berekenen. In 2022 was 'Marktplain 1' (telpunt 2) het **meest druk**, gevolgd door 'De Galery 1' (telpunt 4) en 'De Galery 14' (telpunt 5). Het **minst druk** was het aan de 'Hagengracht 3' (telpunt 17), 'R. Luxemburgstraat 2' (telpunt 14) en 'Oranjestraat 16' (telpunt 24). In afbeelding 5 is naast het druktebeeld een overzicht van alle 24 telpunten weergegeven.

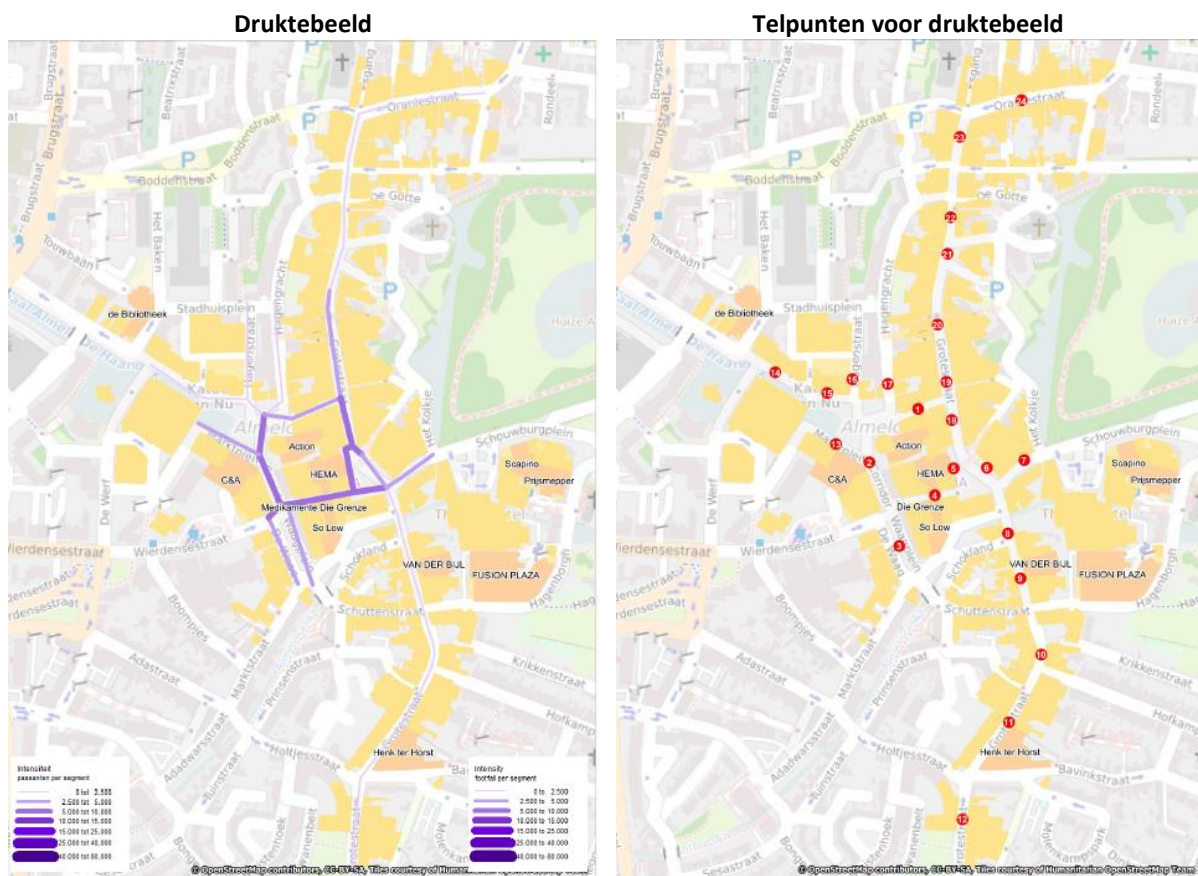
Tabel 1: Top 3 drukste telpunten in 2022, 2016-2022

Telpunt	2016	2018	2020	2021	2022
Marktplain 1	6.900	10.300	6.200	10.100	9.100
De Galery 1	11.100	9.100	7.300	9.300	7.300
De Galery 14	4.100	4.500	5.200	7.600	5.800

Tabel 2: Top 3 minst drukke telpunten in 2022, 2016-2022

Telpunt	2016	2018	2020	2021	2022
Hagengracht 3	1.000	1.000	800	1.000	400
R. Luxemburgstraat 2	13.100	10.400	1.300	1.900	400
Oranjestraat 16	1.300	700	700	700	900

Afbeelding 5: Gemiddeld druktebeeld in 2022 binnenstad Almelo

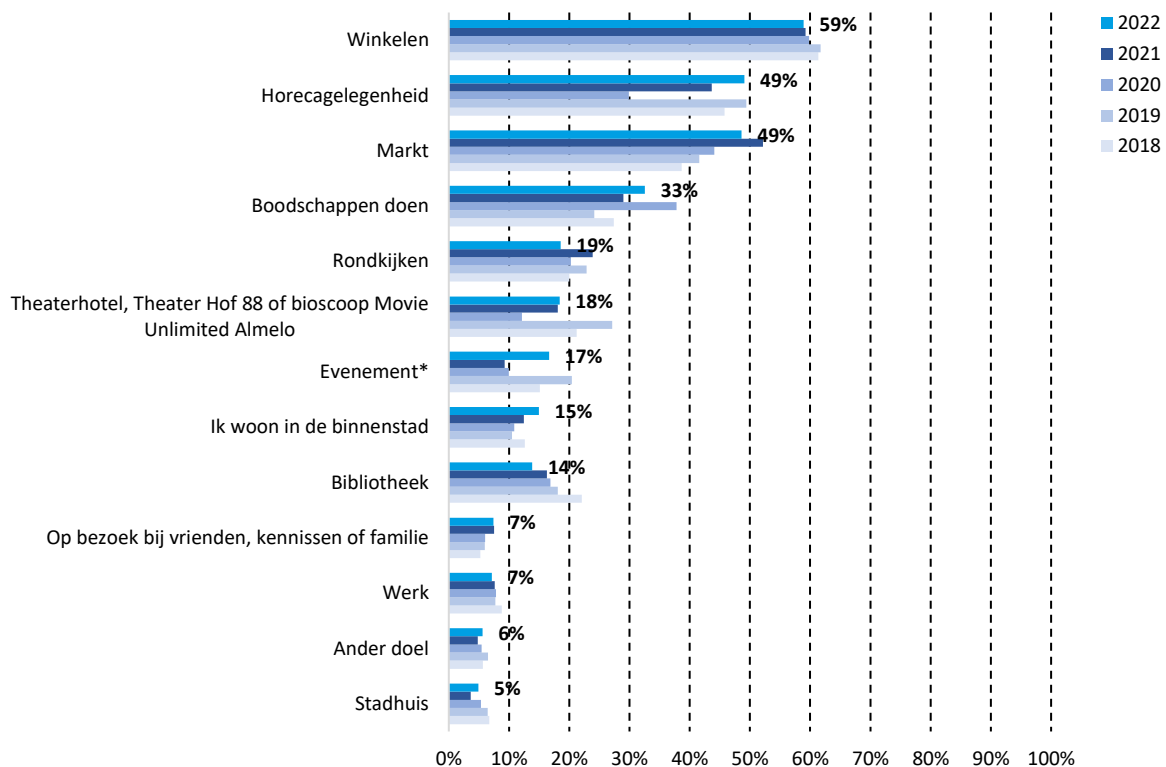


Bekijk [hier \(vanaf het 4e tabblad\)](#) meer over passanten en druktebeeld

5. Hoe beleven inwoners de binnenstad in 2022?

Naast informatie over bezoekersaantallen en druktebeelden, bevat de binnenstadsmonitor ook gegevens over hoe inwoners de binnenstad bezoeken (bezoekdoel en vervoermiddel) en hoe zij de binnenstad waarderen. Net zoals vorige jaren was een **winkelbezoek** het belangrijkste doel in 2022, genoemd door 59 procent. Een bezoek aan **een horecagelegenheid** of **de markt** volgen op de tweede plaats; beide genoemd door 49 procent.

Afbeelding 6: Bezoekdoel binnenstad. Meerdere antwoorden mogelijk, Binnenstadspeiling AlmeloPanel 2018-2022

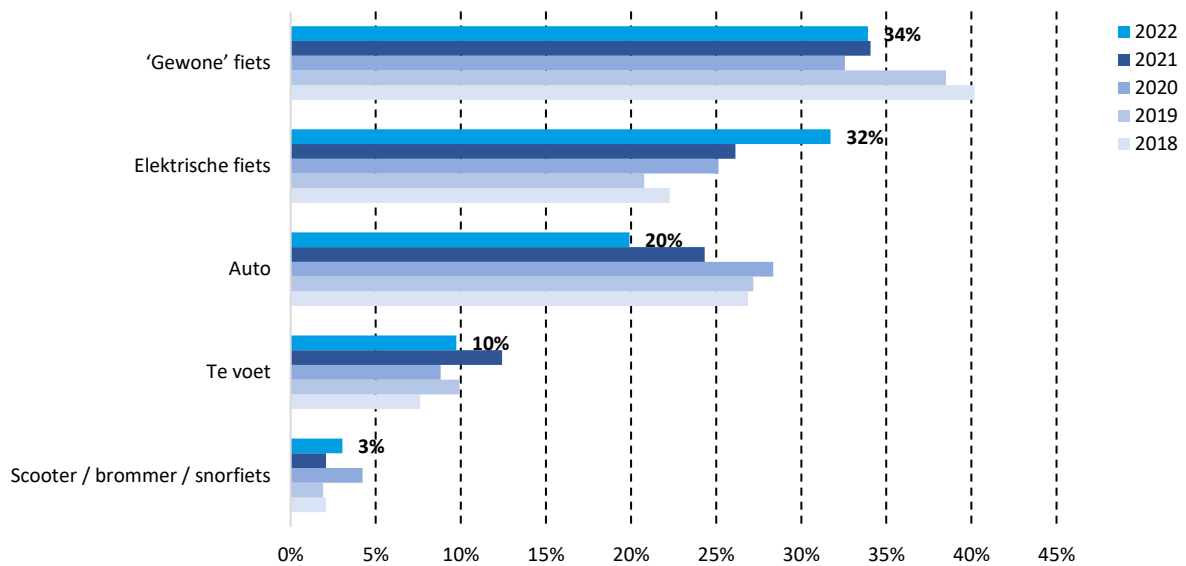


* Significant verschil t.o.v. 2021.

Na een grote daling in 2020 (en een stabilisatie in 2021) wordt een **evenement** in 2022 met 17 procent weer vaker genoemd als bezoekdoel, ten opzichte van de 9 procent in 2021. Het evenementenbezoek is hiermee significant gestegen ten opzichte van 2021. Uiteraard ook een gevolg van de coronacrisis.

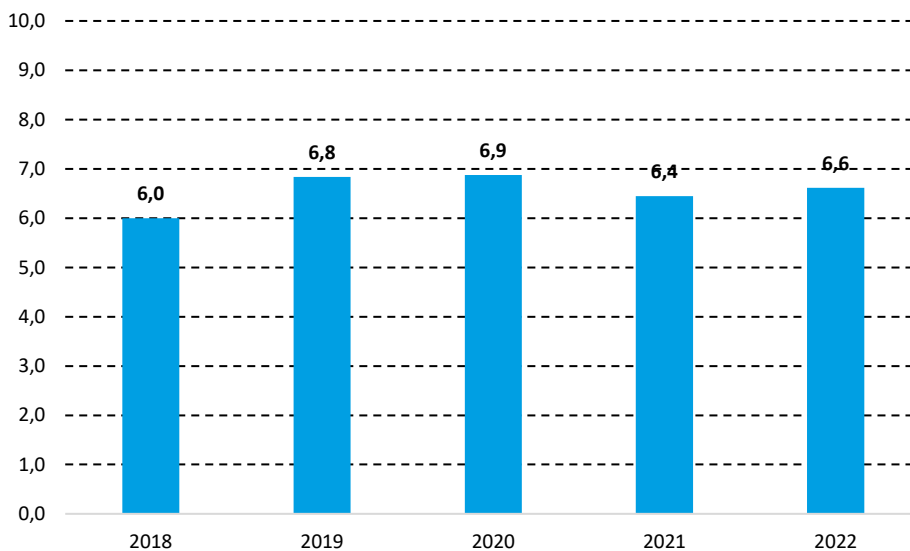
Almeloërs die met enige regelmaat de binnenstad bezoeken doen dat, net zoals in voorgaande jaren, meestal met de **(elektrische) fiets**. Twee derde (66%) van de bezoekers komt op de fiets, bestaande uit 34 procent 'gewone' fiets' en 32 procent elektrische fiets. Een op de vijf (20%) komt met de auto en tien procent te voet. Zie voor een overzicht afbeelding 7 op de volgende pagina.

Afbeelding 7: (Hoofd)vervoermiddel naar binnenstad, Binnenstadspeiling AlmeloPanel 2018-2022



Een belangrijke indicatie voor (het behoud van) de trekkracht van de (middelgrote) binnenstad is de waardering door inwoners (en bezoekers). In de jaarlijkse binnenstadspeiling worden diverse aspecten ter beoordeling aan inwoners voorgelegd, waarvan de **waardering voor de binnenstad in het algemeen**, geldt als kernindicator. Deze is in 2022 (6,6) met 0,2 rapportcijferpunt gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar (6,4); echter geen significant verschil.

Afbeelding 8: Gemiddelde waardering (rapportcijfer) door inwoners voor de Almeloëse binnenstad in het algemeen, Binnenstadspeiling AlmeloPanel 2018-2022

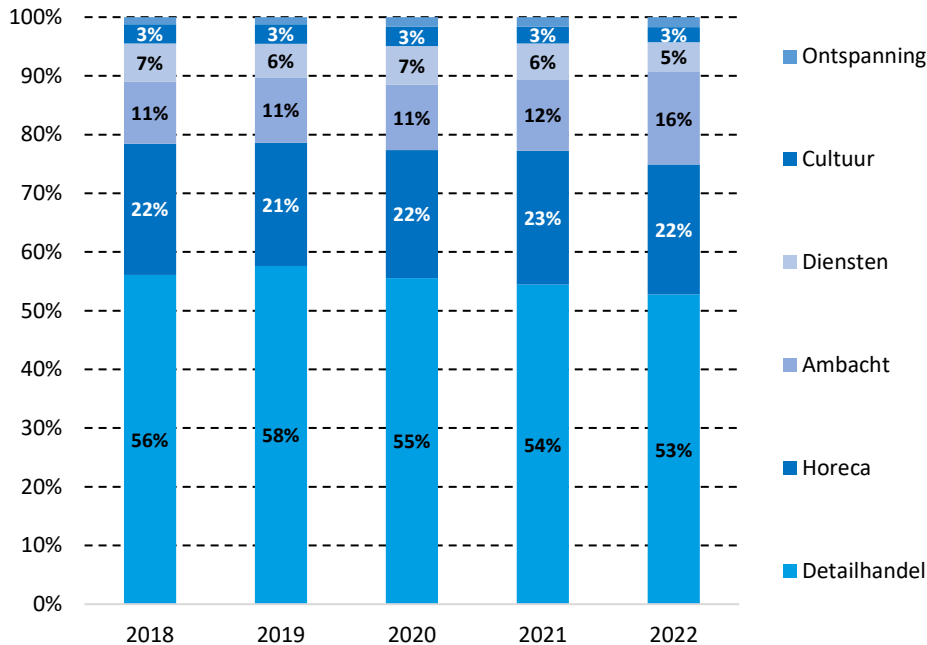


[Lees hier meer over 'Almeloërs bevroegd'](#)

6. Hoe ging het met de winkels en horeca in de binnenstad in 2022?

In 2022 telde de Almelose binnenstad 236 vestigingen met een publieksfunctie, elf minder dan in 2021. Het grootste deel daarvan behoort tot de **detailhandel** (53%), gevolgd door de **horeca** (22%). Ten opzichte van 2021 valt alleen de toename van het aandeel ambacht op, dat van 12% naar 16% steeg.

Afbeelding 9: Procentuele verdeling aantal vestigingen met een publieksfunctie (2018-2022)



Het **winkelvloeroppervlak (detailhandel)** in de Almelose binnenstad bedroeg in 2022 27.320 vierkante meter, 581 vierkante meter minder dan in 2021 en 3.426 vierkante meter minder dan vijf jaar geleden in 2018.

Eind 2022 stonden er 36 **panden leeg** (13,2%); een daling ten opzichte van een jaar eerder (46/15,7%) en het laagste aantal in meer dan tien jaar. Het aantal **vierkante meters leegstaand winkelvloeroppervlak (detailhandel)** nam af met 2.124 vierkante meter, tot 6.378 m² in 2022.

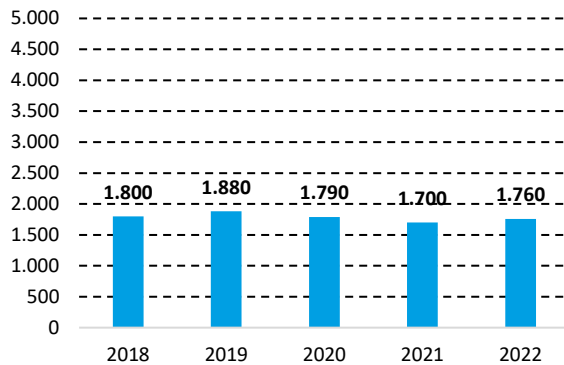
[Lees hier meer over het winkel- en horeca-aanbod en leegstand in de Almelose binnenstad](#)

7. Hoe ging het met de werkgelegenheid in de binnenstad in 2022?

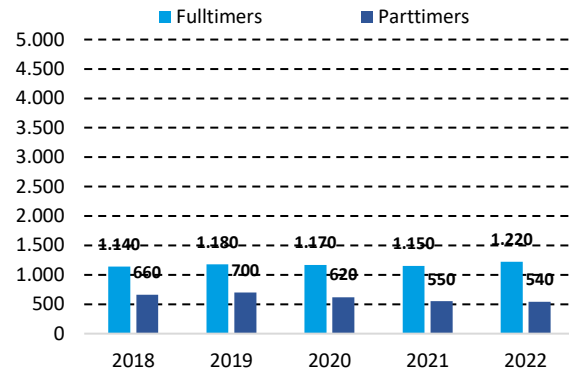
De omvang van het aantal **werkzame personen** in de binnenstad bedroeg in april 2022 1.760 personen. Dat zijn er 60 meer dan een jaar daarvoor (+3,5%). Voor 2022 was er nog sprake van twee jaren van afname.

Afbeelding 10a en b: Ontwikkeling aantal werkzame personen (2018-2022)

Afbeelding 10a: Totaal

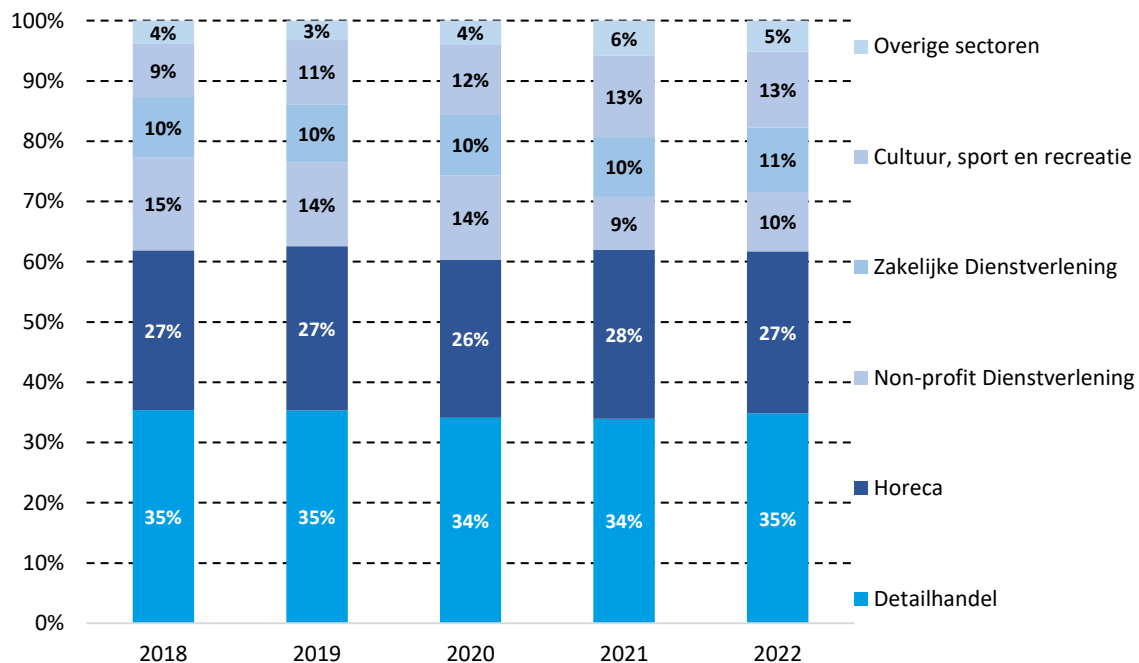


Afbeelding 10b: Naar dienstverband²



Wanneer er wordt uitgesplitst naar soort dienstverband (10b), dan valt op dat de afname van werkzame personen grotendeels voor rekening komt van het aantal **parttimers** (-80). Het aantal **fulltimers** bleef ongeveer gelijk (-10). Qua samenstelling van aandelen werkzame personen naar sector is in 2022 er weinig veranderd.

Afbeelding 11: Procentuele verdeling aantal werkzame personen naar sector (2018-2022)



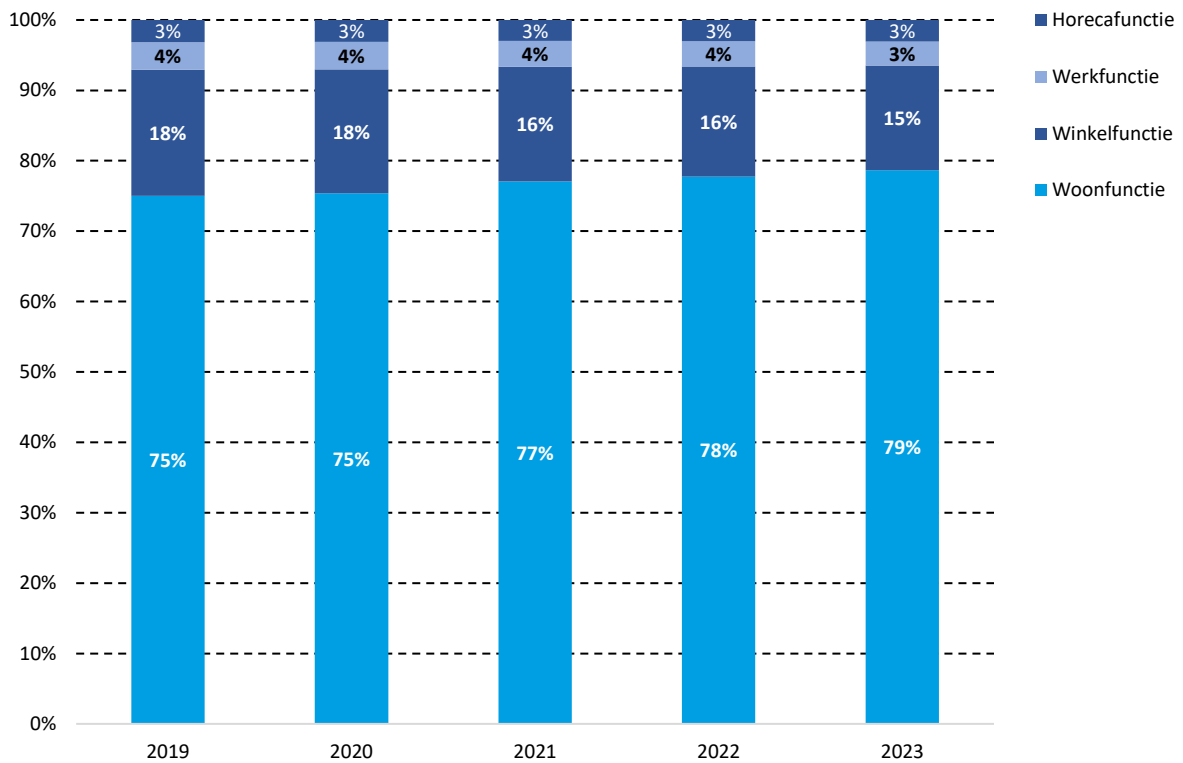
[Lees hier meer over binnenstedelijke werkgelegenheidsontwikkeling](#)

² Door BIRO-richtlijnen voor afronding op 10-tallen kunnen er verschillen ontstaan tussen het totaal van full- en parttimers met het totaal aantal werkzame personen.

8. Hoe ontwikkelden de functies van panden in de binnenstad zich in 2022?

Met het veranderende winkellandschap wordt - om de vitaliteit en daarmee ook het toekomstig functioneren van binnensteden te borgen - veelal ingezet op een 'functiemix', waarbij de binnenstad niet een monofunctionele verzameling is van winkels, met ondersteunende horeca maar een mix van verschillende functies. Wanneer alle functies van alle panden in de binnenstad over meerdere jaren naast elkaar worden gezet, resulteert dat in het volgende beeld.

Afbeelding 12: Ontwikkeling functie-aandelen van panden in de binnenstad (2019-2023)



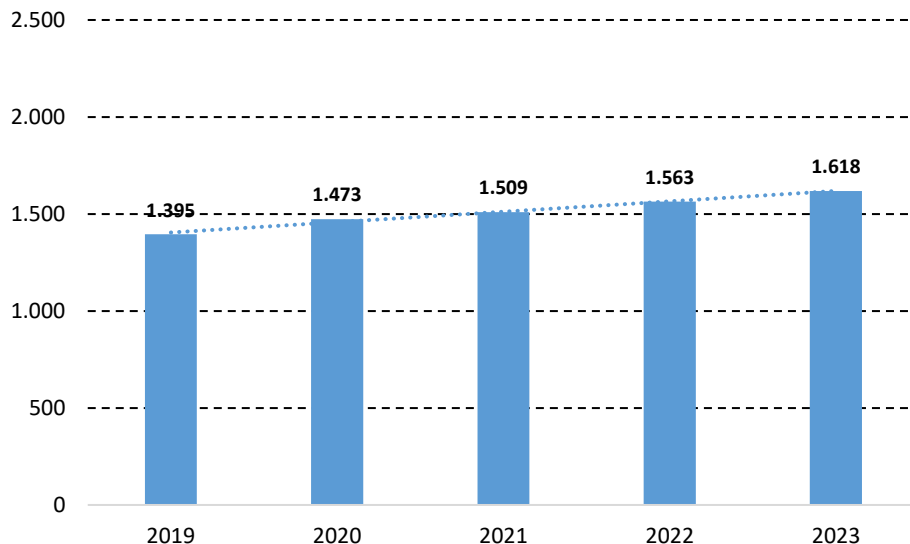
In vergelijking tot 2022 is er weinig verschuiving te zien in de functie-aandelen van de verschillende panden in de binnenstad. Door de oogbaren heen is goed te zien, dat over de tijd de woonfunctie toeneemt en de winkelfunctie wat afneemt.

[Lees hier meer over vastgoed in de Almelose binnenstad](#)

9. Hoe ontwikkelde zich het aantal inwoners in de binnenstad in 2022?

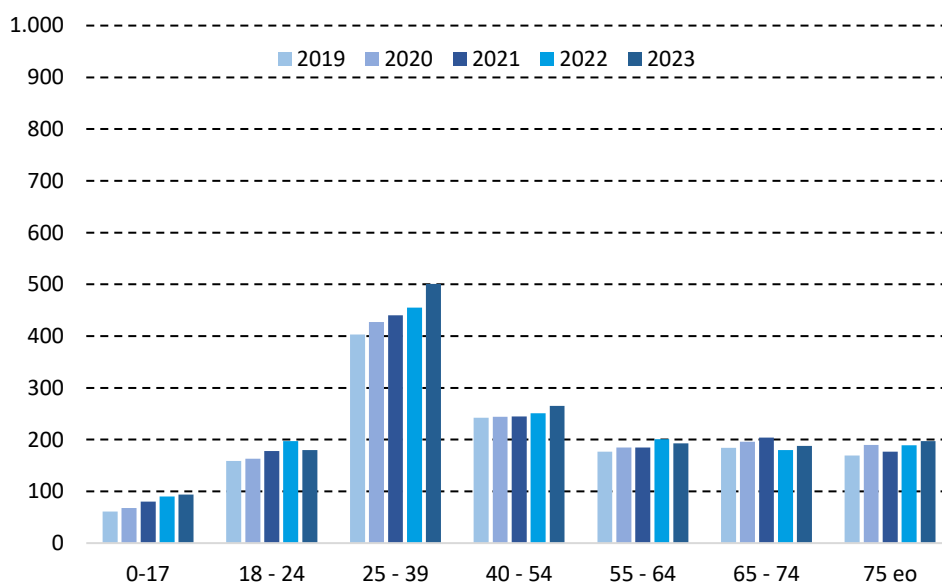
In algemene zin geldt dat het bevorderen van wonen in en rond binnensteden voorziet in een behoefte en bijdraagt aan de vitaliteit van binnensteden. Per 1 januari van 2023 telde de Almelose binnenstad **1.618 inwoners**. Dat is een toename ten opzichte van het jaar ervoor (+55/ +3,5%). Ten opzichte van 2019 is de toename in het aantal inwoners in de binnenstad nog groter (+223/ +16%), er is sprake van een geleidelijke groei.

Afbeelding 12: Ontwikkeling inwoners in de binnenstad (2019-2023)



De groei van de afgelopen jaren zit vooral in de leeftijdsgroep van **25-39** jaar. Ook ten opzichte van een jaar eerder zit in 2022 vooral de groei in deze leeftijdsgroep.

Afbeelding 13: Ontwikkeling inwoners in de binnenstad naar leeftijdsgroep (2019-2023)



De leeftijdsgroepen met het grootste aandeel zijn de 25-39- en 40-54-jarigen met een aandeel van respectievelijk **29%** en **16%**. Gemiddeld zijn inwoners van de Almelose binnenstad ongeveer **45 jaar oud**. Wanneer er wordt gekeken naar de samenstelling van huishoudens in de binnenstad, dan zijn

de **alleenstaanden** veruit de grootste groep (65%), gevolgd door **'twee of meer volwassenen zonder kinderen'** (27%). De overige huishoudens bestaan uit gezinnen met twee of meer ouders/opvoeders (4%), of eenoudergezinnen (4%).

[Meer weten over de bevolkingsomvang en -samenstelling in de binnenstad van Almelo?](#)

Colofon:

Binnenstadsmonitor Almelo – Jaarbeeld 2022

Tekst: A. Scholte

Uitgave: Kennispunt Twente, januari 2024

© 2024, Kennispunt Twente, Enschede. Auteursrechten voorbehouden. Overname van dit rapport (of gedeelten daarvan) is toegestaan, mits de bron wordt vermeld.