



OPEN voor
BUSINESS
www.ondernemeninantwerpen.be

Meting van de
Antwerpse
horecakernen

2013

Colofon

De ‘Meting van de Antwerpse horecakernen 2013’ is een product van de stad Antwerpen | Ondernemen en Stadsmarketing | Werk en Economie. Het rapport werd geschreven door Dries Van Hofstraeten.

Contact

Stad Antwerpen | Ondernemen en Stadsmarketing | Werk en Economie
Grote Markt 1
2000 Antwerpen
Tel. 03 338 65 86
detailhandel.horeca@stad.antwerpen.be

Foto's

Tom Cornille (cover)
Davy van Laere (p. 7 | 9 | 10 | 12)

Verantwoordelijke uitgever

Annik Bogaert, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

Wettelijk depotnummer

D/2014/0306/116



Inhoudsopgave

1. Methodologie	p. 4
2. Resultaten	p. 5
2.1. Aantal commerciële en aantal horecapanden	p. 5
2.2. Commerciële Mix	p. 7
2.3. Horecadensiteit	p. 10
2.4. Leegstand	p. 11
2.5. Imagoverlagende commerciële panden	p. 12
2.6. Horecaketentfilialen	p. 14
3. Conclusies	p. 15
 Fiches per horecakern	
Centraal Station	p. 17
Eilandje	p. 19
Historisch Centrum	p. 21
Lange Lobroek-Dam	p. 23
Schipperskwartier	p. 25
Sint-Anneke	p. 27
Sint-Jansplein en omgeving	p. 29
Sportpaleis	p. 31
Studentenbuurt	p. 33
Theaterbuurt	p. 35
Zuid	p. 37
Zurenborg	p. 39
 Bijlage 1: Lijst van de afgebakende horecastraten/pleinen	
Bijlage 2: Overzicht van de drie criteria voor afbakening (per kern)	p. 46



1. Methodologie

Periode van inventarisatie

In 2013 zijn alle commerciële kernen (winkelstraten en horecakernen) via terreinopnames geïnventariseerd. Voor de zomervakantie van 2013 werd de inventarisatie beëindigd. Nadien volgde een periode van analyse en rapportage. Nieuwe ontwikkelingen of grote nieuwe handelszaken na het beëindigen van de inventarisatie werden waar mogelijk wel nog verwerkt. In maart 2013 nam het college en de gemeenteraad kennis van de analyse en rapportage van de winkelstraten (Meting van de Antwerpse winkelstraten 2013).

De studie die nu voorligt is het onderzoek naar de Antwerpse horecakernen. Het is de tweede meting, de eerste vond plaats in 2010. Het is dus de eerste maal dat er voor de horecakernen een evolutie over de tijd kan gemaakt worden.

Selectie en afbakening van strategische horecakernen

De selectie van horecakernen gebeurt op basis van de 12 strategische horecakernen die in 2010 waren opgenomen in de meting. Deze omvatten de 11 strategische horecakernen uit het Horecabeleidsplan alsook de kern Sportpaleis. Om als horecakern afgebakend te worden moet er voldaan worden aan drie objectieve criteria:

- (1) Er moeten in de horecakern in absoluut aantal **minstens 10** actieve horecapanden gevestigd zijn.
- (2) Er moeten in de horecakern in **meer dan 30%** van alle commerciële panden actieve horecapanden gevestigd zijn. Dit om te vermijden dat winkelgebieden met een hoog percentage horeca ook worden meegenomen als horecakern.

(3) Er moet in de horecakern in **meer dan 20%** van alle panden (zowel commercieel als niet-commercieel) een actieve horecafunctie gevestigd zijn. Horecapanden kunnen cafés, tavernes, snackbars, ijssalons, meeneemzaken, restaurants, bed & breakfasts, hotels, dancings, nachtclubs, feestzalen/concertzalen zijn.

Volgende 12 horecakernen worden in deze meting onderzocht:

Naam	Wijk	PC	Niveau
Centraal Station	Centrum	2000	Bovenlokaal
Eilandje	Eilandje	2000	Bovenlokaal
Historisch Centrum	Centrum	2000	Bovenlokaal
Theaterbuurt	Centrum	2000	Bovenlokaal
Zuid	Zuid	2000	Bovenlokaal
Schipperskwartier	Centrum	2000	Lokaal
Studentenbuurt	Centrum	2000	Lokaal
Zurenborg	Zurenborg	2018	Lokaal
Sint-Anneke	Linkeroever	2050	Lokaal
Lange Lobroek	Antwerpen-Dam	2060	Lokaal
Sint-Jansplein/omgeving	Antwerpen-Noord	2060	Lokaal
Sportpaleis	Deurne	2100	Lokaal

De kolom "Niveau" verwijst naar de aantrekkingskracht van de horecakern, namelijk bovenlokaal of lokaal. Een strategische horecakern is bovenlokaal wanneer voldaan is aan volgende twee voorwaarden:

- 1) tenminste 30% van de actieve horecazaken in de strategische horecakern is gelegen in de afgebakende zone **toeristisch centrum**¹;
- 2) de strategische horecakern telt meer dan 50 actieve horecazaken.

Op basis daarvan wordt vastgelegd dat Centraal Station, Eilandje, Historisch Centrum, Theaterbuurt en Zuid bovenlokaal zijn.

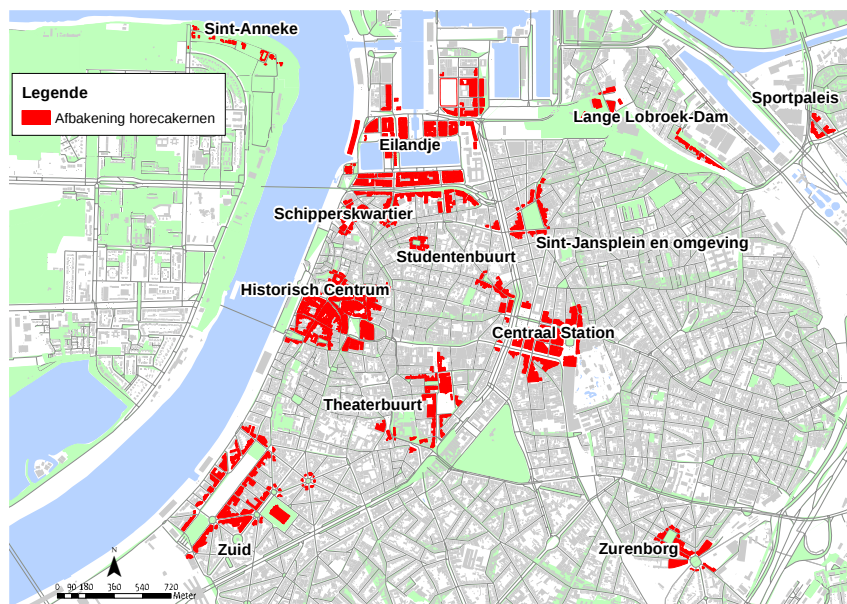
¹ Het toeristisch centrum zoals afgebakend in het collegebesluit over erkenning toeristisch centrum van 20/12/2013.



Hieronder worden de 12 kernen gesitueerd op een kaart. In de fiches per horecakern (vanaf p.16) vindt u een detailkaart met de afbakening van de kern.

De gedetailleerde lijst van straten in de afgebakende strategische horecakernen is te vinden in bijlage 1 (p.42).

Kaart 1: Situering 12 horecakernen stad Antwerpen



2. Resultaten

De belangrijkste resultaten van deze inventarisatie worden nu per variabele toegelicht: het aantal commerciële panden, de commerciële mix, de horecadensiteit, de leegstand, het aantal imagooverlagende commerciële panden en het aantal ketenfilialen.

2.1. Aantal commerciële en aantal horecapanden

In de 12 geselecteerde strategische horecakernen werden commerciële en niet-commerciële panden geïnventariseerd. Van de commerciële panden noteren we naast de naam van de handelszaak, ook het type aanbod aan de hand van de lijst van aanbodcategorieën. Handelspanden omvatten winkels, warenhuizen, horecazaken, cinema's, fitnesszalen,... 75 verschillende soorten aanbod of diensten werden opgelijst.

De niet-commerciële panden zijn alle panden die geen commercieel karakter hebben. Leegstaande commerciële panden vallen hier niet onder. Wel zitten in deze categorie de niet-commerciële publiekstrekkers (zoals scholen en musea), de braakliggende terreinen en verbouwingen (waar mogelijk wel een commercieel karakter aan wordt gegeven), panden met een onbekende functie en de vaak grote groep van woningen, garages, kantoren, magazijnen, bedrijven enz.

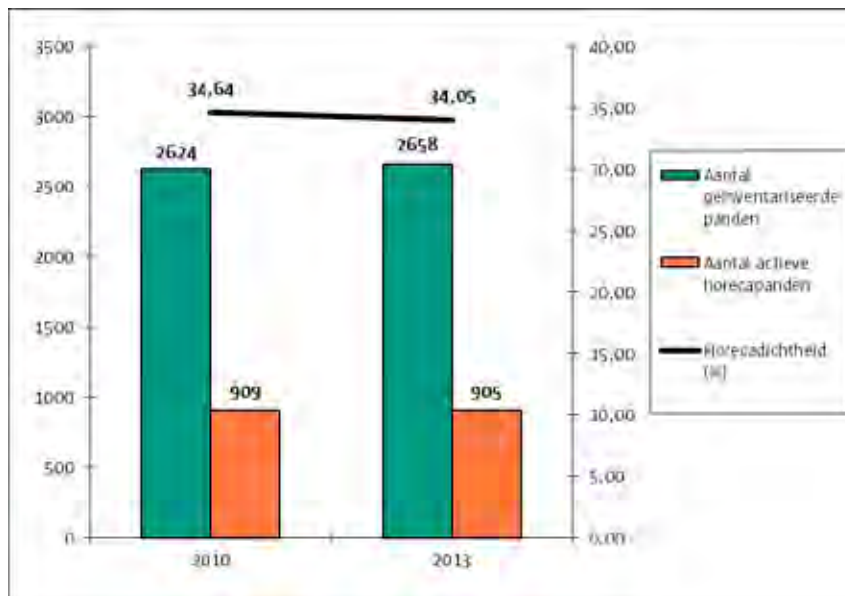
In de 12 strategische horecakernen inventariseerden we in 2013 **2658 panden**, waarvan 779 niet-commerciële panden en 1879 commerciële panden. Van deze groep commerciële panden zijn er 1638 commercieel én actief. Dit noemen we de "**commerciële panden in gebruik**" (CPIG). Commerciële panden in gebruik zijn alle panden met commercieel karakter die effectief in gebruik zijn.



Binnen de groep commerciële panden in gebruik, kunnen we ook de groep "**horecapanden in gebruik**" (HPIG) onderscheiden. Dit zijn de commerciële panden in gebruik die met een actieve horecafunctie ingevuld zijn. Van de 1638 commerciële panden in gebruik zijn er **905 ingevuld met een actieve horecafunctie**.

Figuur 1 hieronder is een weergave voor 2010 en 2013 van het totaal aantal geïnventariseerde panden (commercieel en niet-commercieel), het aantal actieve horecapanden en de verhouding tussen beide. Dit noemen we de **horecadensiteit** (zie verder punt 2.3.)

Figuur 1: Aantal actieve horecapanden t.o.v. het totaal aantal panden

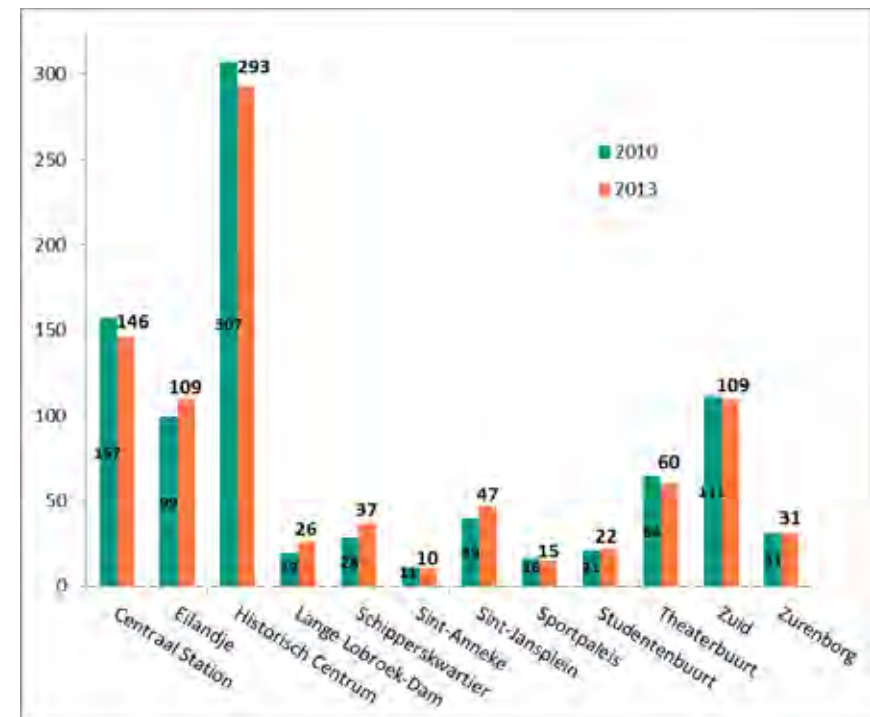


Bovenstaande figuur geeft weer dat het aantal horecapanden en het aantal geïnventariseerde panden in de 12 horecakernen weinig grote evoluties hebben ondergaan. Er zijn in totaal een aantal horecapanden minder, en er

zijn iets meer panden geïnventariseerd. Hierdoor is de horecadichtheid ook wat terug genomen (ongeveer 0,5%).

Als we kijken naar het aantal actieve horecapanden per horecakern dan zien we dat het dit aantal zeer hoog ligt in de kern Historisch Centrum. Drie andere grote horecakernen (meer dan 100 horecazaken) zijn Zuid, Eilandje en Centraal Station. Middelgrote kernen (minder dan 100 horecazaken) zijn Lange Lobroek-Dam, Schipperskwartier, Sint-Jansplein, Theaterbuurt en Zurenborg. Tenslotte zijn er nog drie kleine kernen (minder dan 30 horecazaken): Sint-Anneke, Sportpaleis en Studentenbuurt.

Figuur 2: Aantal actieve horecapanden per kern





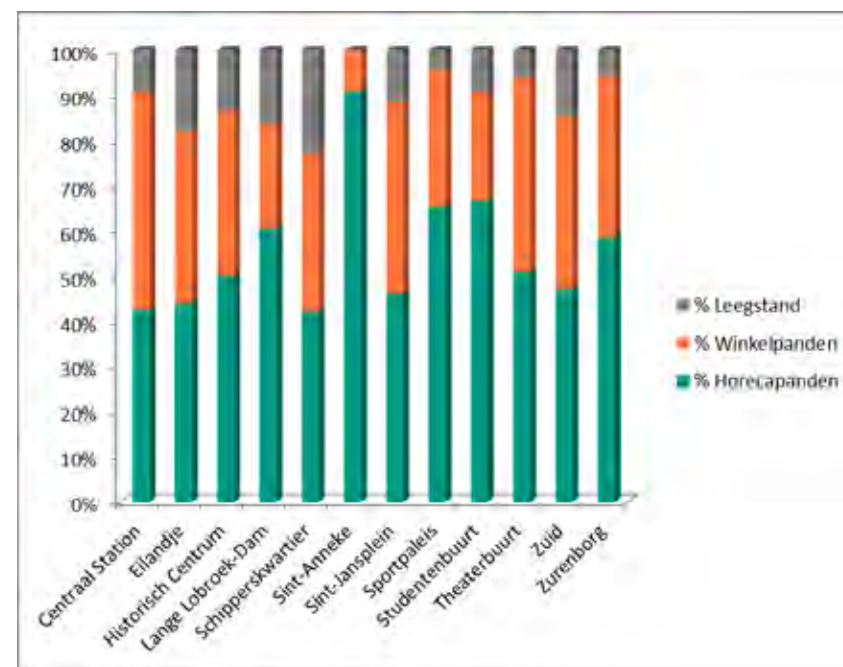
Niet overal zien we een stijging van het aantal horecapanden. Er is een achteruitgang van dit cijfer in Centraal Station, Historisch Centrum, Zuid en Theaterbuurt. De kernen Eilandje, Schipperskwartier, Sint-Jansplein kennen wel een groei in het aantal zaken. Een status quo kunnen we vaststellen in Zurenborg, Studentenbuurt, Sportpaleis en Sint-Anneke. De kern Lange Lobroek-Dam bestond in 2010 enkel uit de horeca rond de Lange Lobroekstraat (met 19 horecapanden) - de uitbreiding met de horeca rond Damplein resulteert in een stijging tot 26 horecapanden.



2.2. Commerciële mix

De commerciële mix wordt in detail weergegeven voor elk horecakern in de resultaten vanaf pagina 16. Daarbij wordt onder andere duidelijk wat het percentage actieve horecapanden is op het totaal aantal commerciële panden en hoe dit evolueerde ten opzichte van 2010. Is het een horecakern die quasi alleen maar uit horecapanden bestaat of zijn er naast horecapanden ook nog tal van andere commerciële functies gevestigd zoals handelszaken en diensten?

Figuur 3: Commerciële mix (verhouding horeca-winkel-leeg) per kern

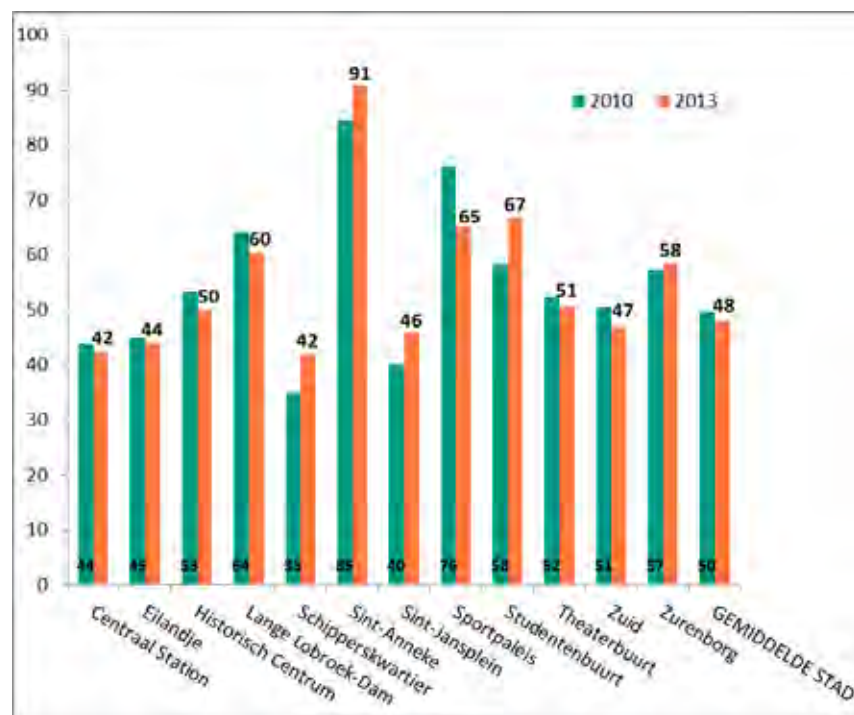




In figuur 3 wordt schematisch weergegeven hoe de drie grootste categorieën zich ten opzichte van elkaar verhouden per kern: horeca, winkels (inclusief diensten) en leegstaande panden.

Figuur 4 geeft vervolgens weer wat het percentage is van het aantal actieve horecapanden op het totaal aantal commerciële panden in de horecakernen.

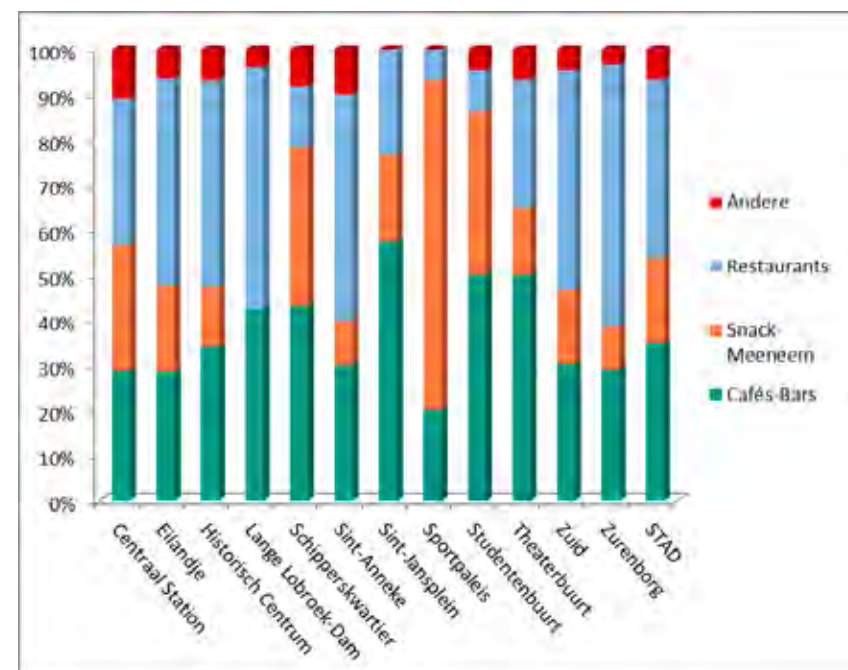
Figuur 4: % Horeca (t.o.v. het totaal aantal commerciële panden)



Sint-Anneke en Sportpaleis zijn de kernen met het hoogste percentage horeca op het totaal aantal commerciële panden en hebben dus de minste andere commerciële functies in hun omgeving (winkel/diensten enz.). Het

Schipperskwartier en het Sint-Jansplein zijn de kernen met het laagste percentage horeca op het totaal aantal commerciële panden. Zij voldoen wel aan criterium 2 van de afbakening (zie p.4). Gemiddeld ligt het percentage horeca op het totaal aantal commerciële panden in de 12 strategische horecakernen op **48,05%**.

Figuur 5: Verdeling horeca-aanbod per kern (2013)

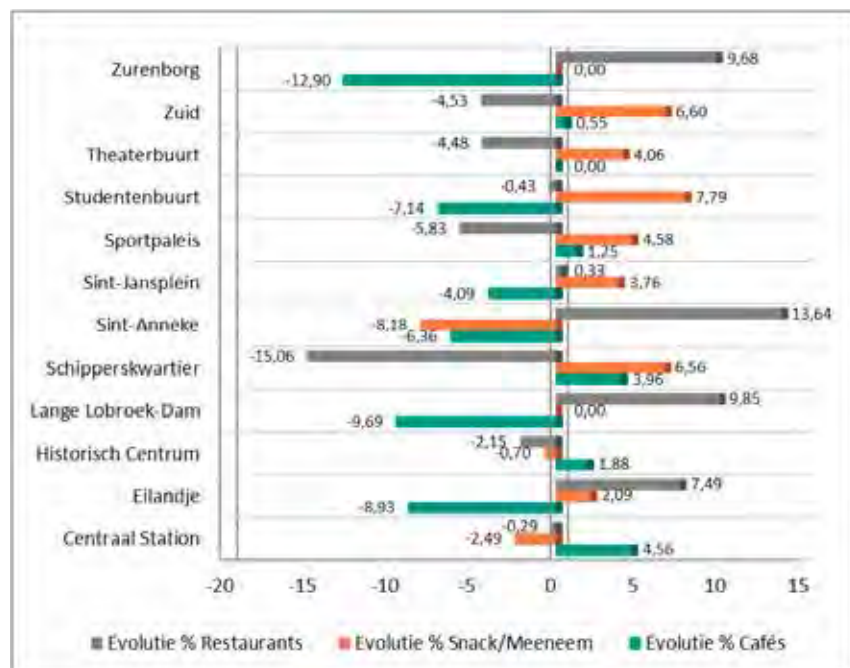


Figuur 5 is de weergave van de types horeca die we terugvinden in de kernen. De groep "cafés" omvat alle horecazaken die in hoofdzaak drank voorzien (ook koffiebars behoren tot deze categorie), "restaurants" in hoofdzaak eten, "snack" omvat snackbars, meeneemzaken, broodjeszaken



enz. en "andere" de groep van hotels, bed & breakfasts, discotheken enz. Sint-Jansplein, Studentenbuurt en Theaterbuurt focussen zich sterk op cafés en tavernes. Centraal Station, Studentenbuurt, Schipperskwartier en het Sportpaleis hebben een groot aanbod aan snackbars/pitta/pizzeria enz. Wat restaurants betreft, noteren we voor het Zuid, Zurenborg, het Historisch Centrum, Lange Lobroek-Dam en het Eilandje een hoog percentage.

Figuur 6: Evolutie in de drie belangrijkste horecagroepen per kern



Met **Figuur 6** kunnen we aantonen hoe de drie grote categorieën binnen horeca evolueren in de 12 kernen. Op basis van het resultaat kunnen we vaststellen dat in heel wat kernen het aandeel snackbars/meeneemzaken gestegen is. De groei in aantal cafés is kleiner en is in de meeste kernen zelfs

negatief. Voor restaurants is het verhaal meer in evenwicht, maar wel zijn de verschillen met 2010 hier het grootst (met meer dan 10% verschil in positieve en negatieve zin).

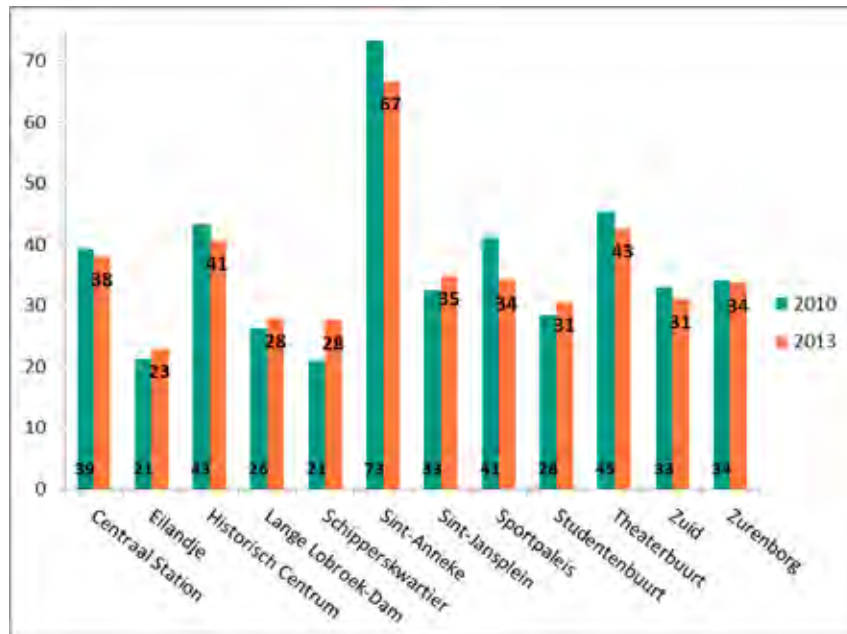




2.3. Horecadensiteit

De volgende analyse die we maken is het aantal actieve horecazaken op het totaal aantal panden in de horecakern (zowel commerciële als niet-commerciële). De horecapanden moeten voldoende geconcentreerd voorkomen: een horecadensiteit van minstens 20% werd op pagina 4 (criterium 3) vooropgesteld. Dit is ook naar analogie met de afbakening van de winkelgebieden waar een commerciële dichtheid (winkels, horeca en diensten) van minstens 50% wordt vooropgesteld. Gemiddeld hebben de 12 strategische horecakernen van stad Antwerpen een **horecadensiteit van 34,05%**. In 2010 bedroeg de dichtheid nog 34,64% (zie figuur 1, pagina 6).

Figuur 7: Horecadensiteit



Figuur 7 is de weergave van de horecadensiteit per horecakern. Sint-Anneke scoort daarbij het hoogst, aangezien het niet verweven is met een woon/winkelomgeving, zoals de 11 andere strategische horecakernen. Historisch Centrum, Theaterbuurt en Centraal Station eveneens kernen met een hoge horecadichtheid. Uit figuur 7 kunnen we ook concluderen dat in een aantal kleinere horecakernen vergeleken met 2010 een hogere dichtheid vastgesteld kan worden (o.a. Schipperskwartier, Studentenbuurt en Lange Lobroek-Dam). Het Eilandje en het Schipperskwartier hadden in de vorige metingen een lage dichtheid en we zien in deze meting wel een positieve tendens in beide gebieden.

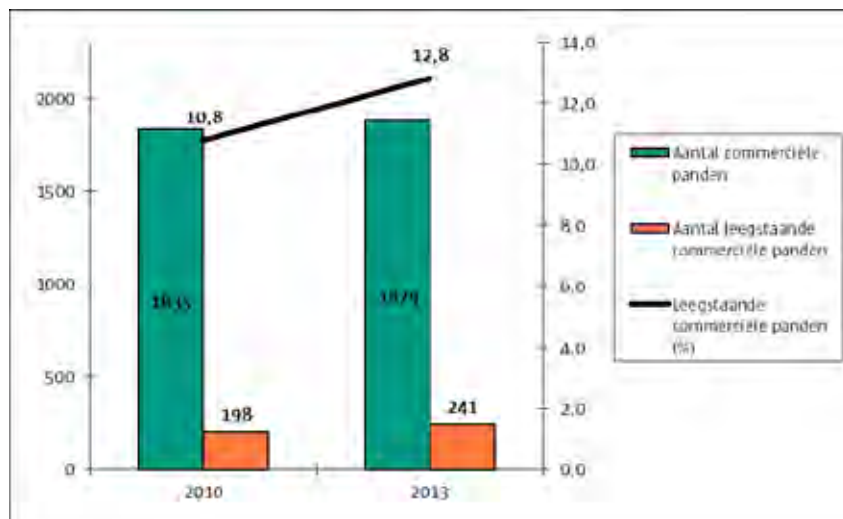




2.4. Leegstand

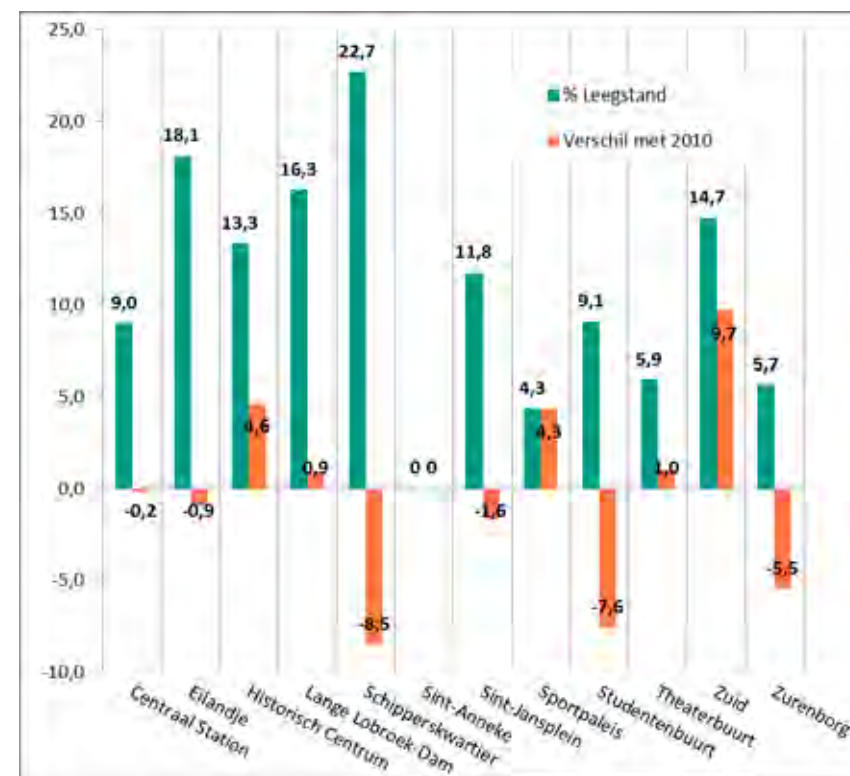
Het aantal leegstaande panden is een volgende indicator voor de gezondheidstoestand van een horecakern. In 2010 waren er 201 leegstaande commerciële panden in de 12 afgebakende horecakernen. In deze meting is het aantal toegenomen tot 245. Of deze commerciële panden leegstaande horecapanden zijn of niet is niet altijd duidelijk waar te nemen, vandaar dat hier geen onderscheid in kan gemaakt worden. In verhouding tot het totaal aantal commerciële panden (1902), betekent dit **12,8%**. Dit percentage is vergelijkbaar met het leegstandspercentage van de Antwerpse winkelgebieden (12,7%) in 2013. In 2010 was de horecaleegstand 10,8%, wat dus een stijging in houdt van 2%. **Figuur 8** geeft bovenstaande cijfers in grafiek weer.

Figuur 8: Leegstandspercentage - evolutie t.o.v. 2010



In **figuur 9** zien we cijfers voor de leegstand in de 12 strategische horecakernen. In deze figuur wordt het duidelijk dat Sint-Anneke geen leegstaande commerciële panden heeft. Ook Sportpaleis, Theaterbuurt en Zurenborg hebben lage leegstandscijfers. In het Historisch Centrum en het Zuid zien we een opvallend grote stijging van leegstand. De kernen stijgen tot boven het Antwerpse gemiddelde - in 2010 zaten zij nog ruim onder dat gemiddelde.

Figuur 9: Leegstandspercentage per horecakern en evolutie t.o.v. 2010





De grootste leegstandsproblemen zitten in de omgeving van het Schipperskwartier, Lange Lobroek-Dam en Eilandje. Voor Schipperskwartier is er wel een gunstige evolutie bezig (-8,5%) en ook het Eilandje kent een licht dalende leegstand. Het Eilandje heeft ook een ander type leegstand - het betreft vooral commerciële ruimten in de vele nieuwe ontwikkelingen. De Studentenbuurt was in 2010 nog procentueel hoog op leegstand, maar zakt nu met bijna 8% tot een normaal niveau.



2.5. Imagoverlagende commerciële panden

Het aantal imagoverlagende commerciële panden is de volgende indicator voor de gezondheidstoestand van een horecakern. Dit zijn commerciële panden die een aanbod of dienst leveren die de consument als weinig aantrekkelijk of soms bedreigend ervaart. Niet alle winkels, horeca of diensten die tot deze categorie behoren werken per definitie imagoverlagend. Er bestaan bijvoorbeeld zeer kwalitatieve tweedehands-winkels en verzorgde telefoonwinkels of nachtwinkels. Echter, imagoverlagend panden kunnen als ze geconcentreerd voorkomen een negatief effect hebben op de commerciële leefbaarheid en uitstraling van een winkelgebied of horecakern.

Zodat dit geen subjectief criterium is, wordt dit gekoppeld aan een lijst met zeven aanbodcategorieën die het imagoverlagende karakter aantonen in een winkelgebied of horecakern als ze er geconcentreerd en in groot aantal voorkomen. Het betreft:

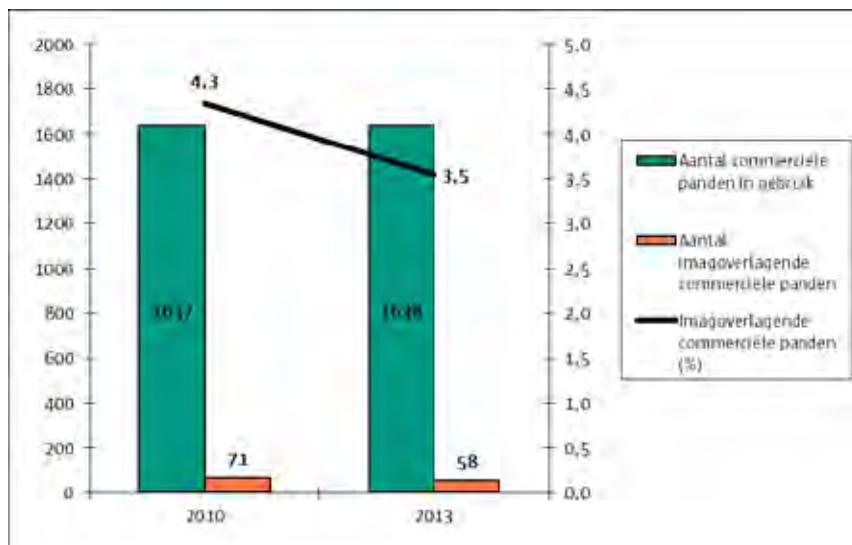
- nachtwinkels
- internet/telefoonwinkels
- erotische diensten/artikelen
- tweedehands/faillissement/stockverkoop
- gokwinkels
- horeca vzw's
- import/exportzaken/bazaars

In 2013 waren er 58 imagoverlagende commerciële panden in de strategische horecakernen. In 2010 waren er dat nog 71. In verhouding tot het totaal aantal actieve commerciële panden, nl. 1638, betekent dit **3,50%**. In 2010 was dit nog 4,3%. In de Antwerpse winkelgebieden ligt het percentage op ongeveer 5%.

In Figuur 10 geven we deze verhouding grafisch weer.



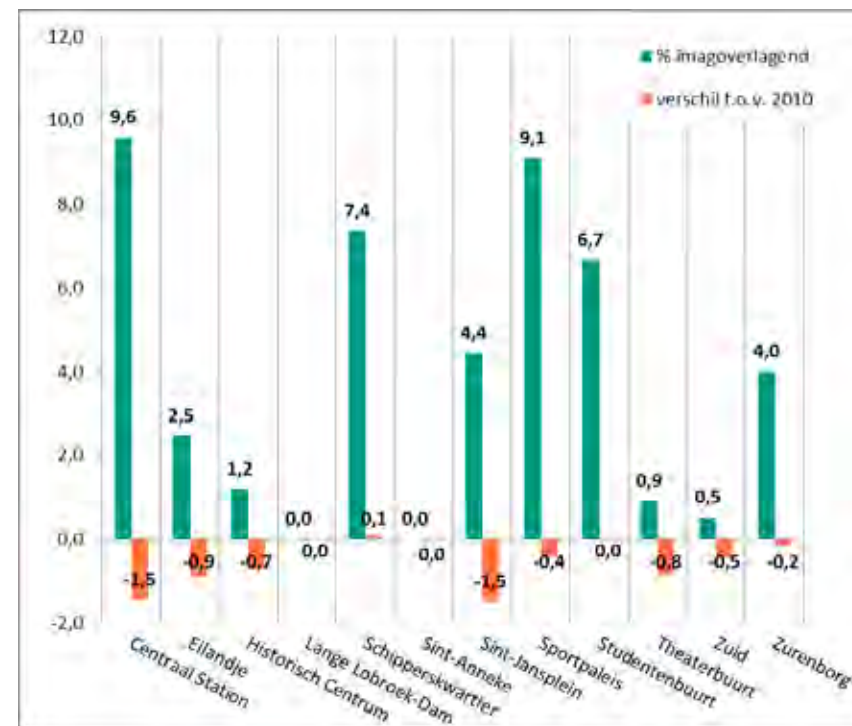
Figuur 10: Imagoverlagende commerciële panden en evolutie t.o.v. 2010



Figuur 11 toont het percentage imagoverlagende commerciële panden per horecakern en de bijhorende evolutie t.o.v. 2010. De percentages liggen over het algemeen zeer laag. Vooral de kernen in het centrum zoals Historisch Centrum, Theaterbuurt maar ook de trendy wijken Eilandje en Zuid kennen lage percentages. Het is vooral de omgeving Centraal Station en Sportpaleis waar procentueel gezien de meeste zaken van dit type gevestigd zijn. Tenslotte zijn er ook de kernen in het noordelijk deel van de binnenstad (Schipperkwartier, Studentenbuurt en Sint-Jansplein) die een hoger dan gemiddeld percentage kennen. Lange Lobroek-Dam en Sint-Anneke hebben tot op heden geen imagoverlagende commerciële panden.

Figuur 11 toont ook dat alle kernen een dalend percentage imagoverlagende commerciële panden hebben. De grootste daling zien we in de kern Centraal Station en Sint-Jansplein.

Figuur 11: % Imagoverlagende commerciële panden en evolutie



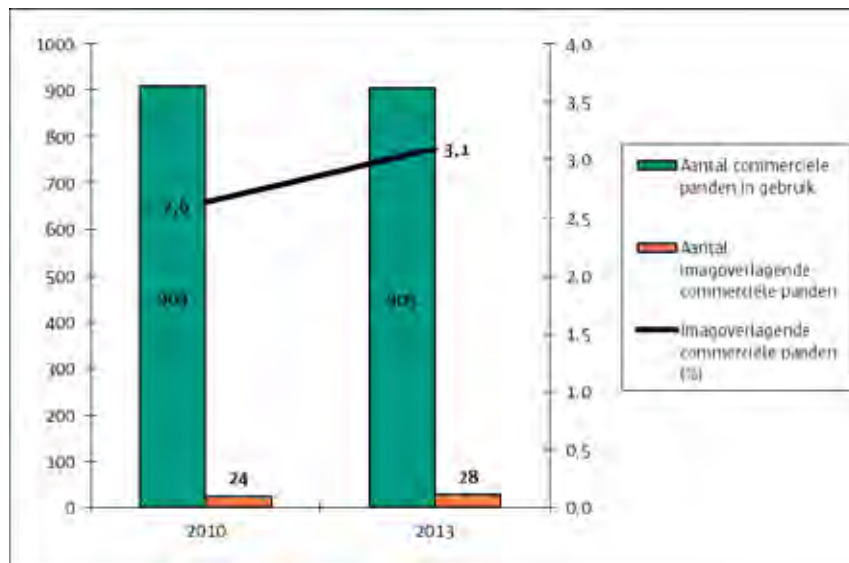


2.6. Horecaketenvilialen

Een horecaketenv is een groep van horecazaken onder hetzelfde uithangbord met minstens 5 filialen onder deze naam. In de 12 strategische horecakernen inventariseerden we 28 filialen van horecaketens. Procentueel gezien betekent dit 3,1% van de actieve horecapanden in stad Antwerpen.

Figuur 12 maakt de algemene vergelijking voor stad Antwerpen tussen de huidige meting en die van 2010.

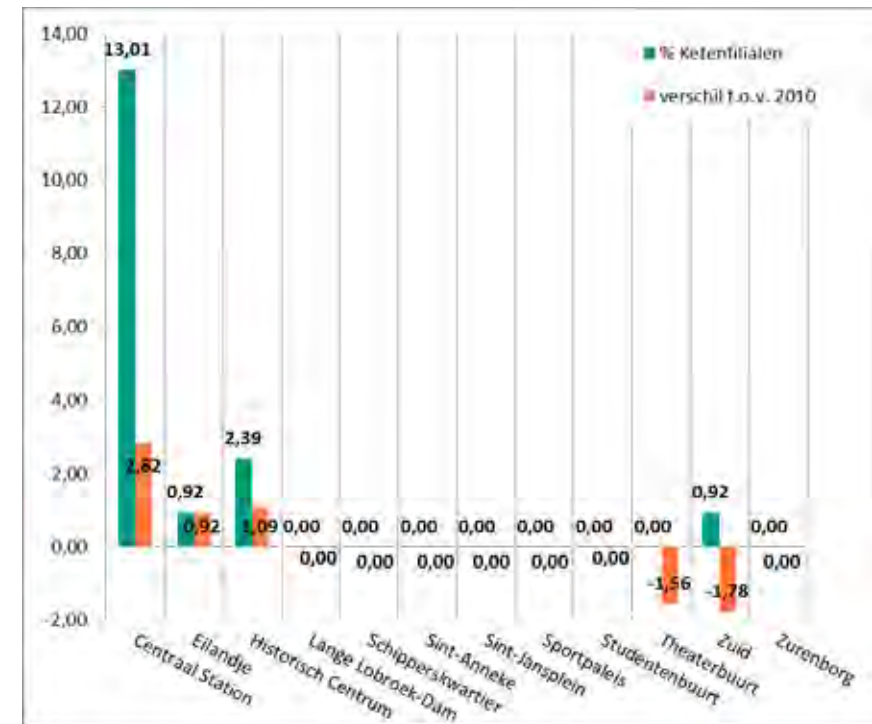
Figuur 12: Ketenfilialen en evolutie ten opzichte van 2010



In **Figuur 13** bekijken we de percentages ketenvilialen per horecakern en de evolutie ten opzichte van 2010. De enige kern met significant veel ketens is Centraal Station, waarbij meer dan 1 op 10 van de horecapanden een

ketenvilial is. Reden is dat horecaketens meestal snackbars (hamburger, broodjes, ijs enz.) zijn. Deze zijn vaak gevestigd in de omgeving van stations. De andere drie kernen waar we horecaketens vinden zijn het Zuid, het Eilandje (met de komst van Ellis Gourmet Burger) en het Historisch Centrum. In de Theaterbuurt is de enige keten verdwenen en ook in het Zuid zien we een achteruitgang. Een sterke groei is nog wel waarneembaar in de kern Centraal Station.

Figuur 13: % Filialen van horecaketens en evolutie t.o.v. 2010





3. Conclusies

Deze meting geeft voor de eerste maal de mogelijkheid om resultaten te vergelijken over de tijd en dus ook om evoluties in de horecakernen met elkaar te vergelijken en conclusies te trekken. We kunnen op basis van dit rapport volgende conclusies oplijsten:

1) Algemeen kunnen we stellen dat een stijging van 2% leegstand van 2010 naar 2013 in lijn is met de algemene evolutie in de sectoren detailhandel en horeca en vergelijkbaar is met Vlaamse cijfers over leegstand. Echter, als wij daar de evolutie in de horecadensiteit naast zetten met een bijna status quo (daling van 0,5% over drie jaar) dan moeten we concluderen dat het horeca-aanbod over het algemeen wel stand houdt en dat het in hoofdzaak winkels of andere panden zijn die leeg komen te staan.

2) De drie grote kernen Historisch Centrum, Zuid en Centraal Station gaan op een aantal vlakken achteruit. De horecadichtheid daalt in deze kernen en de leegstand stijgt er sterker dan het Antwerpse gemiddelde. Het aantal actieve horecapanden gaat in deze drie kernen ook achteruit. Ze blijven wel drie grootste horecakernen, maar de kern Eilandje - die wel groeit - komt sinds deze meting op hetzelfde aantal horecazaken dan het Zuid. De top 5 van kernen met de hoogste leegstand is vergeleken met 2010 dan ook sterk gewijzigd: de grote belangrijke horecakernen Zuid en Historisch Centrum behoren tot deze groep.

3) Anderzijds zien we dat de kleinere horecakernen het relatief beter doen. De groei van de kern Lange Lobroek met een uitbreiding naar het Damplein werd genoteerd, maar ook de kernen Schipperskwartier, Studentenbuurt en Sint-Jansplein kunnen goede cijfers voorleggen. Hier stijgt het percentage horecazaken (op het aantal commerciële panden), kan een groei van de

horecadichtheid vastgesteld worden en noteren we een stijging van het aantal actieve horecazaken. De leegstand in Schipperskwartier, Studentenbuurt en Sint-Jansplein gaat bovendien achteruit. De keerzijde is echter wel dat de leegstand hoog blijft en dat het horeca-aanbod dat zich er nieuw vestigt eerder snackbars/meeneem-zaken zijn en in mindere mate restaurants en cafés.

4) De kernen Zurenborg en Theaterbuurt blijven stand houden, met vooral op Zurenborg een daling van de leegstand. Op vlak van horecadensiteit of aantal actieve horecapanden zijn we weinig significante evoluties. Sint-Anneke en Sportpaleis blijven de kleinste kernen en doen het over het algemeen ook goed - ze hebben elk hun doelpubliek en de horecazaken blijven daar goed bij functioneren.

5) Over het algemeen is een daling van het imagoverlagend aanbod te noteren. Alle kernen hebben een dalend percentage.

6) Het aantal horecaketens stijgt met 0,5%. De grootste groei is vast te stellen bij de horecakern Centraal Station.



Fiches per horecakern

1.	Centraal Station - Kaart afbakening	p. 18
	Centraal Station - Resultaten	p. 19
2.	Eilandje - Kaart afbakening	p. 20
	Eilandje - Resultaten	p. 21
3.	Historisch Centrum - Kaart afbakening	p. 22
	Historisch Centrum - Resultaten	p. 23
4.	Lange Lobroek-Dam - Kaart afbakening	p. 24
	Lange Lobroek-Dam - Resultaten	p. 25
5.	Schipperskwartier - Kaart afbakening	p. 26
	Schipperskwartier - Resultaten	p. 27
6.	Sint-Anneke - Kaart afbakening	p. 28
	Sint-Anneke - Resultaten	p. 29
7.	Sint-Jansplein - Kaart afbakening	p. 30
	Sint-Jansplein - Resultaten	p. 31
8.	Sportpaleis - Kaart afbakening	p. 32
	Sportpaleis - Resultaten	p. 33
9.	Studentenbuurt - Kaart afbakening	p. 34
	Studentenbuurt - Resultaten	p. 35
10.	Theaterbuurt - Kaart afbakening	p. 36
	Theaterbuurt - Resultaten	p. 37
11.	Zuid - Kaart afbakening	p. 38
	Zuid - Resultaten	p. 39
12.	Zurenborg - Kaart afbakening	p. 40
	Zurenborg - Resultaten	p. 41