

De staat van de winkelstraat: Javastraat

Dit document beschrijft de status van de Javastraat als winkelgebied in Amsterdam. De bevindingen worden gebruikt voor het beleidsprogramma 'Straatgerichte Aanpak Aantrekkelijke Winkelgebieden'. Het eerste deel beschrijft de vestigingsdynamiek op basis van ARRA-data. Het tweede deel geeft een verdere typering van de winkels en horecazaken in het winkelgebied. Deze informatie is afkomstig van het observatieonderzoek gehouden in het najaar van 2019. In het derde deel worden koopkrachtbindingscijfers en afvloeiingscijfers besproken aan de hand van data uit de Monitor Detailhandel. Het vierde deel behandelt het bereik van het winkelgebied en het vijfde deel de waardering van het winkelgebied. Deze data is verzameld met een passantenonderzoek.

Leeswijzer

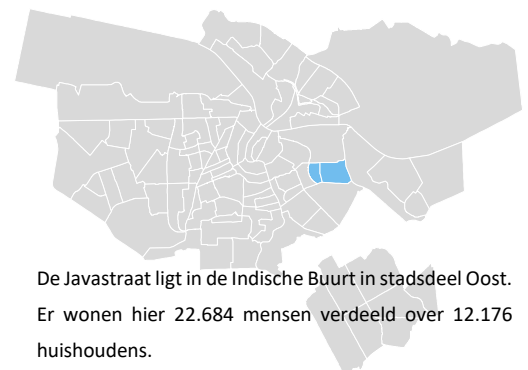
1 Vestigingsdynamiek	2 Typering winkelgebied	3 Koopkrachtbinding en afvloeiing	4 Bereik winkelgebied	5 Waardering winkelgebied
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spreiding vestigingen ▪ Winkelvestigingen & vloeroppervlakte 2019 ▪ Horecavestigingen & vloeroppervlakte 2019 ▪ Ontwikkeling winkels & horeca, 2009-2019 ▪ Filialen 2009, 2019 ▪ Huurprijzen & leegstand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Observaties panden ▪ Typering winkels 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aankooplocaties van bewoners ▪ Waar winkelen bewoners? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Passantenonderzoek: ▪ Herkomst ▪ Bezigheid ▪ Bezoekfrequentie ▪ Kopen of alleen kijken? ▪ Van plan horeca te bezoeken? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapportcijfer winkelgebied bewoners ▪ Sluiten winkels aan bij interesse bezoekers? ▪ Sluit horeca aan bij interesse bezoekers? ▪ Namen winkels en horeca die aansluiten op interesse bezoekers ▪ Rapportcijfers door bezoekers

Samenstelling bevolking Indische Buurt, 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019	AMS 2019
totale bevolking	22.824	22.969	22.932	22.875	22.684	862.987
aandeel onder 17 jaar (%)	18	17	17	17	16	17
aandeel boven 65 jaar (%)	9	10	10	10	11	13
aandeel nieuwe stedeling* (%)	29	29	30	30	29	29
aandeel met niet-westerse achtergrond (%)	50	50	49	49	48	36
aandeel met westerse achtergrond (%)	13	14	14	15	15	19
aantal huishoudens	12.314	12.319	12.287	12.301	12.176	467.208
aandeel eenpersoonshuishoudens(%)	54	55	53	53	53	53
aandeel eenoudergezinnen (%)	8	8	8	8	9	9
aandeel stel met kinderen (%)	16	16	16	16	16	16
gemiddeld besteedbaar inkomen	29.850	31.200	geen data	geen data	geen data	geen data

*Nieuwe stedelingen zijn personen met een Nederlandse of westerse migratieachtergrond (exclusief Oost-Europa) in de leeftijd van 18 – 54 jaar die na hun 18e levensjaar geregistreerd zijn in de gemeente Amsterdam.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Amsterdam in 2016 is 37.800 euro.



Het aandeel eenpersoonshuishoudens en het aandeel stellen met kinderen ligt rond het stedelijk gemiddelde. Ook het aandeel jongeren tot 17 jaar ligt met 16% rond het stedelijk gemiddelde van 17%. Het aantal 65-plussers ligt met 11% onder het gemiddelde van 13%.

Het aantal nieuwe stedelingen ligt met 29% rond het gemiddelde.

1| Vestigingsdynamiek

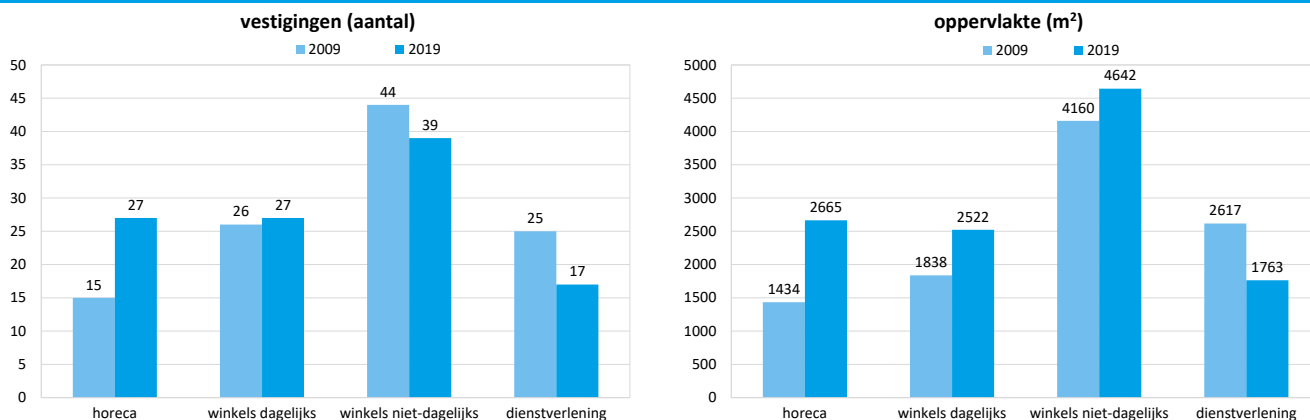
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch mogelijk beeld te geven van de daadwerkelijke situatie. Desondanks kunnen er altijd afwijkingen te vinden zijn ten opzichte van de huidige situatie in deze straat.

Vestigingen Javastraat 2009 – 2019 (o.b.v. ARRA-data)

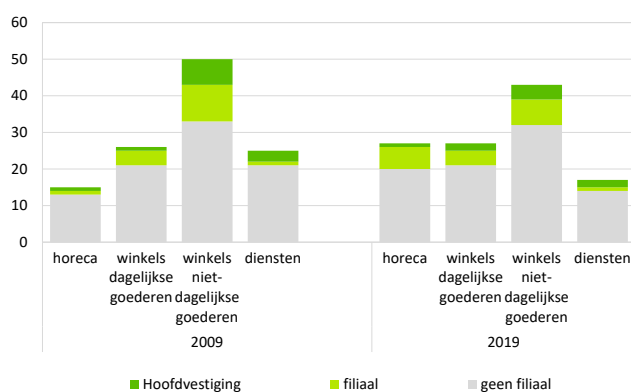
	vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019
horeca				
hotels	0	0	0	0
restaurants	6	12	436	1170
snackbar, lunchroom, ijssalons	2	7	383	642
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	7	7	615	754
catering	0	1	0	99
winkels voor dagelijkse boodschappen				
voeding en genot	26	27	1838	2522
supermarkten	0	0	0	0
winkels voor niet-dagelijkse boodschappen				
apotheken, drogisterijart ed	5	2	455	273
kleding- en modeartikelen	8	8	614	662
meubels, woningtextiel ed	6	9	664	1806
witgoed, bruingoed ed	9	8	861	413
doe-het-zelf artikelen	0	0	0	0
boeken, tijdschriften ed	0	1	0	72
overige artikelen	13	10	1434	1345
tweedehands goederen	3	1	132	71
warenhuizen	0	0	0	0
dienstverlening				
wasserettes ed	3	3	272	326
haarverzorging, kappers	6	5	693	363
schoonheidssalons, pedicures	2	2	176	190
sauna's, solariums	0	0	0	0
overig diensten (o.a. tattooshops)	7	0	856	0
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	7	7	620	884
totaal				
horeca	15	27	1434	2665
winkels dagelijks	26	27	1838	2522
winkels niet-dagelijks	44	39	4160	4642
dienstverlening	25	17	2617	1763
ontwikkeling 2009-2019 (%)				
horeca		80%		86%
winkels dagelijks		4%		37%
winkels niet-dagelijks		-11%		12%
dienstverlening		-32%		-33%
Oost				
horeca		105%		79%
winkels dagelijks		7%		51%
winkels niet-dagelijks		0%		29%
dienstverlening		52%		-6%
Amsterdam				
horeca		64%		71%
winkels dagelijks		3%		32%
winkels niet-dagelijks		-16%		8%
dienstverlening		53%		-16%

De Javastraat wordt (net als in andere delen van de stad) gekenmerkt door een stijging van het aantal horecazaken, van 15 naar 27 in 2019. Het aantal winkels in het niet-dagelijkse boodschappensegment is gedaald, van 43 naar 39. De winkelvloeroppervlakte is wel gestegen in het niet-dagelijkse boodschappensegment.

Winkel- en horecavestigingen en vloeroppervlakte Javastraat in 2009 en 2019



Filialen per segment in 2009 en 2019 (aantallen)

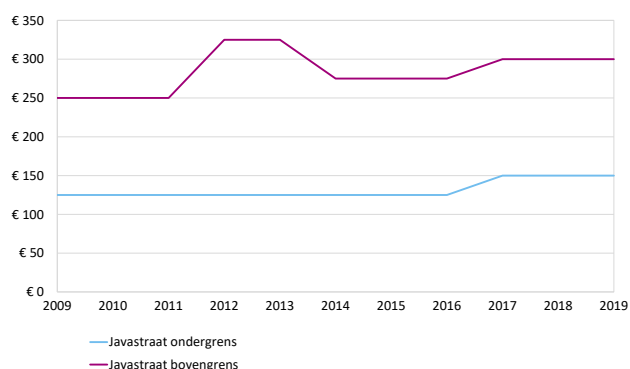


In de horecabranche zijn zowel filialen als niet-filialen bijgekomen. In het niet-dagelijkse boodschappensegment is juist het aantal filialen gedaald en het aantal niet-filialen stabiel gebleven.

Huur en winkelleegstand, 2009-2019

De afgelopen 3 jaar is de gevonden huurprijs van winkelpanden in de Javastraat gelijk gebleven. In 2019 ligt de bovengrens op 300 euro per m² per jaar. Er is geen winkelleegstand geconstateerd in 2019.

- Winkelleegstand units Javastraat : 0 (0%)
(Gemiddelde SD Oost: 4,2%)
- Winkelleegstand vloeroppervlakte Javastraat: 0m² (0%)
(Gemiddelde SD Oost: 4,7%)
- Ondergrens huur winkelpanden Javastraat 150 euro
- Bovengrens huur winkelpanden Javastraat 300 euro

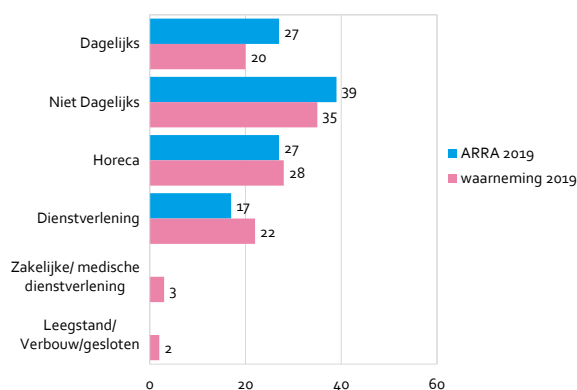


Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

2| Typering van het winkelgebied

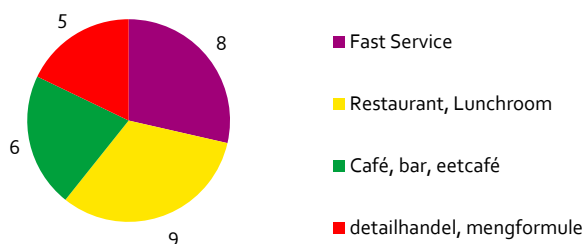
Dit deel beschrijft de uitkomsten van het observatieonderzoek. Een observatieonderzoek biedt de mogelijkheid om, meer dan met KvK-gegevens, te achterhalen om wat voor vestiging het precies gaat, in welke niche deze opereert. Soms zijn vestigingen voor dagelijkse boodschappen in de praktijk afhaalzaken, terwijl winkels voor niet-dagelijkse boodschappen soms mengformules huisvesten. Elektronicawinkels kunnen in de praktijk soms computer- of telefoonreparatiezaken zijn en tabakzaken kunnen in feite soevenirwinkels zijn. Nieuwe formules (vitaminestores, nutellawinkels) zijn (net als coffeeshops) onder verschillende secties geregistreerd, waaronder horeca of dagelijkse boodschappen.

Typering op basis van waarneming



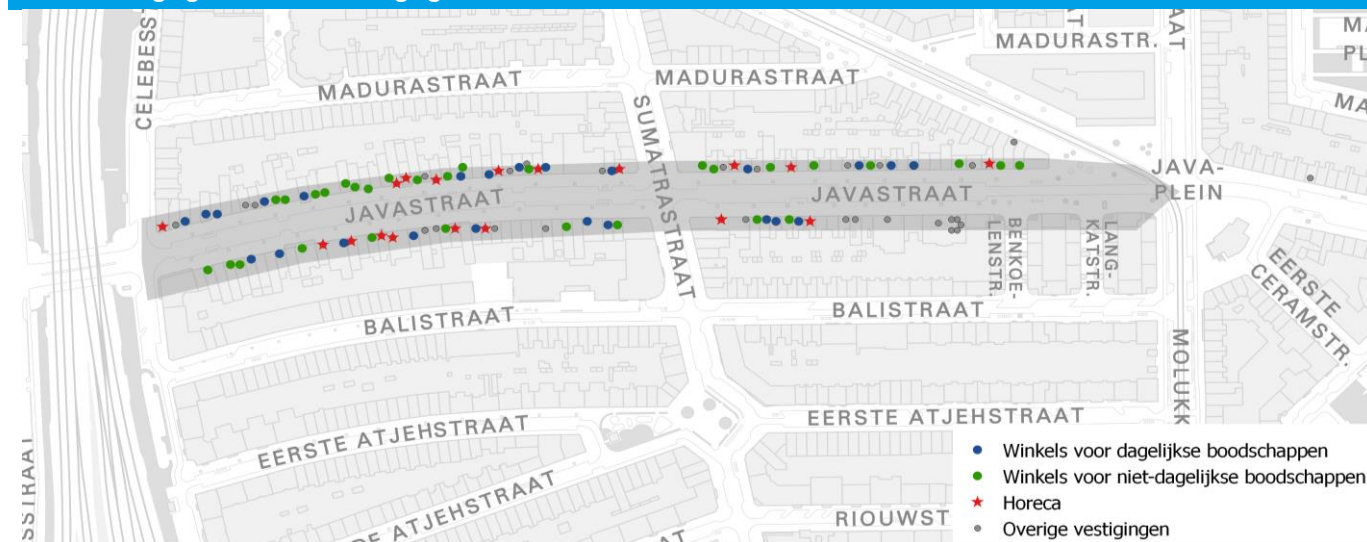
In de Javastraat zijn volgens de observant minder winkels voor dagelijkse boodschappen te vinden dan ingeschreven bij ARRA en juist meer vestigingen die eigenlijk het label dienstverlening zouden moeten krijgen.

Typering horeca op basis van waarneming



Binnen het segment Horeca is door de observant onderscheid gemaakt in fast service afhaalzaken (8 vestigingen), 'echte' restaurants en cafés (9 en 6 vestigingen) en detailhandel met mengformules (5 vestigingen).

Winkelvestigingen en horecavestigingen in de Javastraat



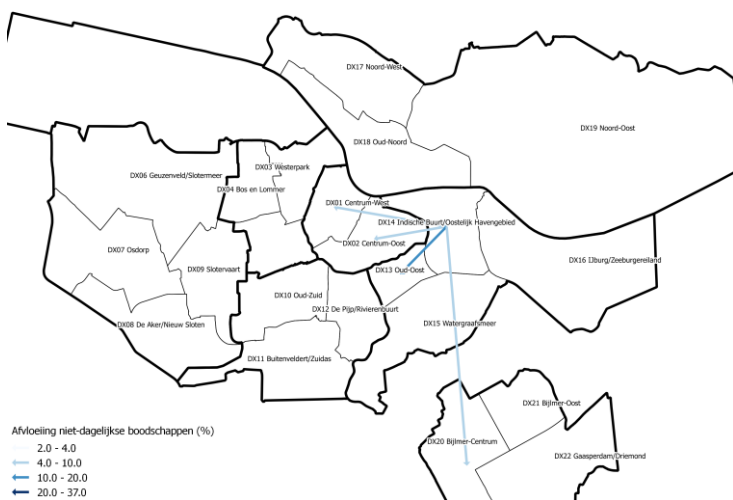
3| Koopkrachtbinding en afvloeiing

In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeiing besproken voor het gebied Indische Buurt/Oostelijk Havengebied waar het winkelgebied Javastraat in ligt. De data is afkomstig uit de consumentenenquête van OIS, onderdeel van de Monitor Detailhandel 2018. Omdat de data afkomstig is uit een enquête is het alleen mogelijk om betrouwbare uitspraken te doen op dit gebiedsniveau en niet op een lager schaalniveau, bijvoorbeeld op wijkniveau.

Aankooplocaties van bewoners Indische Buurt/Oostelijke Havengebied bij laatste aanschaf, 2018

	dagelijkse boodschappen	niet-dagelijkse boodschappen
Brazilië	37%	1%
Javastraat	22%	4%
Molukkenstraat	13%	5%
Winkelcentrum Oostpoort (in Oud-Oost)	2%	9%
Online aangeschaft	2%	30%
<i>Binding met gebied 'Indische Buurt/Oostelijk Havengebied'</i>	76%	11%

Waar winkelen bewoners Indische Buurt: Afvloeiing niet-dagelijkse boodschappen naar andere gebieden in Amsterdam



De bewoners van de Indische Buurt/Oostelijke Havengebied doen hun dagelijkse boodschappen in winkelcentrum Brazilië en in de Javastraat.

Voor niet-dagelijkse boodschappen gaan bewoners naar het Centrum, Oud-Oost (waaronder Oostpoort) en Zuidoost. In het Centrum en Oostpoort kopen bewoners kleding en in Zuidoost kopen zij vooral woon- en interieurartikelen. 30% van alle niet-dagelijkse aanbestedingen vloeit af naar het internet.

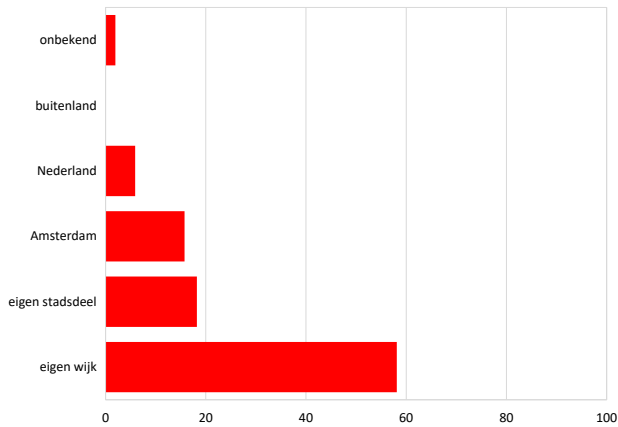
Vanwege de substantiële afvloeiing naar andere stadsdelen en naar online winkels bedraagt de koopkrachtbinding met het eigen gebied 11%.

bron: Monitor Detailhandel 2018

4| Bereik winkelgebieden

In dit deel wordt het bereik of rijkwijdte van het winkelgebied besproken. In februari en maart 2019 zijn in het winkelgebied Javastraat 203 passanten geïnterviewd. Aan hen is gevraagd wat hun voornaamste bezigheid in de straat is en waar zij vandaan komen.

Herkomst passanten Javastraat, 2019 (%)



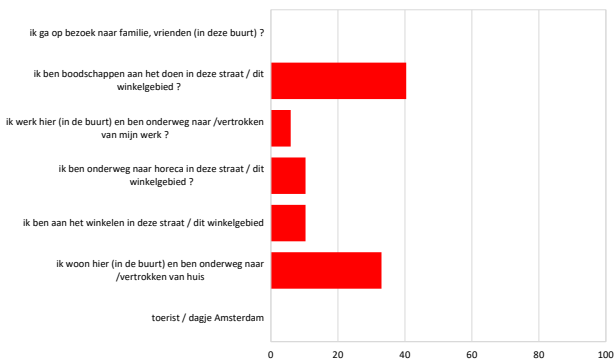
Bijna 60% van de passanten komt uit de eigen wijk, de Indische buurt Oost en West. Eenvijfde (18%) komt uit het eigen stadsdeel en 16% uit overig Amsterdam. Het aandeel bezoekers dat uit de rest van Nederland komt is gering (6%). Er zijn geen buitenlandse bezoekers gevonden om te interviewen.

40% geeft aan boodschappen te doen in de straat; een derde (33%) geeft aan van huis te komen of naar huis te gaan. Het aandeel dat de Javastraat bezoekt om te winkelen ligt rond de 10%.

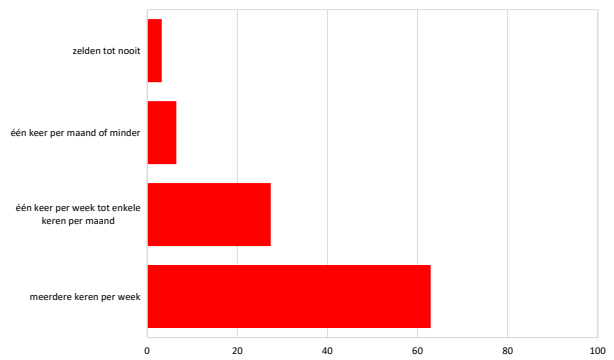
De Javastraat is een straat waar veel bezoekers (60%) meerdere keren per week terug keren; een kwart (27%) komt er enkele keren per maand.

Een vijfde geeft aan van plan zijn horeca in de Javastraat te bezoeken; 71% is dat niet van plan.

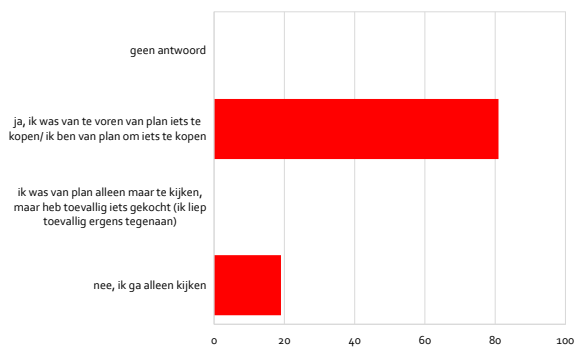
Bezigheid passanten Javastraat, 2019 (%)



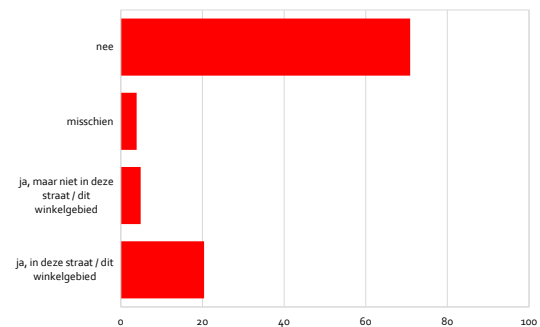
Bezoekfrequentie passanten Javastraat (%)



Aandeel passanten Javastraat dat van plan is iets te kopen of alleen te kijken (%)



Aandeel passanten Javastraat dat van plan is horeca te bezoeken (%)



5| Waardering winkelgebied

In dit deel wordt weergegeven hoe passanten, buurtbewoners en consumenten het winkelgebied waarderen. De data is afkomstig uit het onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA), de Monitor Detailhandel en uit het passantenonderzoek.

Bewoners in Indische Buurt zijn zeer tevreden over het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen bij hun in de buurt. Zij geven een 7,8 als rapportcijfer voor dit aanbod. Gemiddeld geven Amsterdammers een 7,6. Het aanbod van horeca wordt beoordeeld met een 7,6 (gemiddeld is dat een 7,1) (bron: WIA 2017).

Daarnaast is aan bewoners in de consumentenenquête (onderdeel Monitor Detailhandel) gevraagd die regelmatig boodschappen doen in de Javastraat hoe zij deze beoordelen. Als totaaloordeel geven zij een 7,8; op deelonderdelen zijn zij kritischer zoals de parkeermogelijkheden en de mate van diversiteit in het aanbod van non-food.

Rapportcijfers winkelgebied Javastraat, 2018

aanbod daghoreca	7,8
veiligheid winkelomgeving	7,5
divers aanbod food	7,7
bereikbaarheid	8,0
prijsniveau	7,5
bediening	7,4
divers aanbod non-food	6,6
sfeer	7,3
aankleding winkelgebied	6,9
uiterlijk winkels	6,7
parkeermogelijkheden fiets	6,1
parkeermogelijkheden auto	5,5
<i>gemiddeld rapportcijfer</i>	<i>7,1</i>
totaal	7,8

Bron: Monitor Detailhandel 2018

Diversiteit winkelgebieden

De gegevens in dit document zijn afkomstig uit ARRA, het vestigingsregister van OIS waar het registratiebestand van de Kamer van Koophandel de basis van vormt. De data is aangevuld met data uit de Monitor Detailhandel 2018, en WIA, het onderzoek naar woongedrag en woonwensen in Amsterdam.

Daarnaast is een observatieonderzoek gehouden in de winkelstraten die onderdeel zijn van dit onderzoek. Tenslotte zijn in elke winkelstraat ongeveer 200 passanten geïnterviewd.

Januari 2020

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek
Weesperstraat 113
1018 VN Amsterdam
www.amsterdam.nl

Auteurs

Rogier van der Groep
Laura de Graaff

Contact

rogier.van.der.groep@amsterdam.nl