

De staat van de winkelstraat: Kinkerstraat, Ten Katestraat

Dit document beschrijft de status van de Kinkerstraat, Ten Katestraat 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 een 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

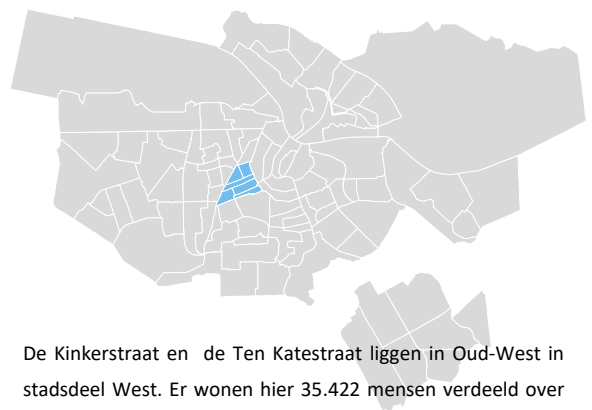
1 Vestigingsdynamiek	2 Typering winkelgebied	3 Koopkrachtbinding en afvloeiing	4 Bereik winkelgebied	5 Waardering winkelgebied
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spreiding vestigingen ▪ Winkelvestigingen & vloeroppervlakte 2019 ▪ Horecavestigingen & vloeroppervlakte 2019 ▪ Ontwikkeling winkels & horeca, 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 Oud-West, 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019	AMS 2019
totale bevolking	35.172	35.286	35.292	35.451	35.422	862.987
aandeel onder 17 jaar (%)	13	13	13	13	12	17
aandeel boven 65 jaar (%)	10	10	10	11	11	13
aandeel nieuwe stedeling* (%)	46	46	45	45	44	29
aandeel met niet-westerse achtergrond (%)	18	18	19	19	20	36
aandeel met westerse achtergrond (%)	22	22	23	24	25	19
aantal huishoudens	21.538	21.560	21.400	21.679	21.483	467.208
aandeel eenpersoonshuishoudens (%)	61	61	60	60	59	53
aandeel eenoudergezinnen	6	6	6	6	6	9
aandeel stel met kinderen	11	11	11	11	11	16
gemiddeld besteedbaar inkomen	40.783	41.667	-	-	-	-

*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.



De Kinkerstraat en de Ten Katestraat liggen in Oud-West in stadsdeel West. Er wonen hier 35.422 mensen verdeeld over 21.483 huishoudens.

Het aandeel jongeren tot 17 jaar ligt met 12% onder het stedelijk gemiddelde van 17%. Het aantal 65-plussers ligt met 11% onder het gemiddelde van 13%.

Het aantal nieuwe stedelingen ligt met 44% ver boven het gemiddelde van 29%.

1| Vestigingsdynamiek

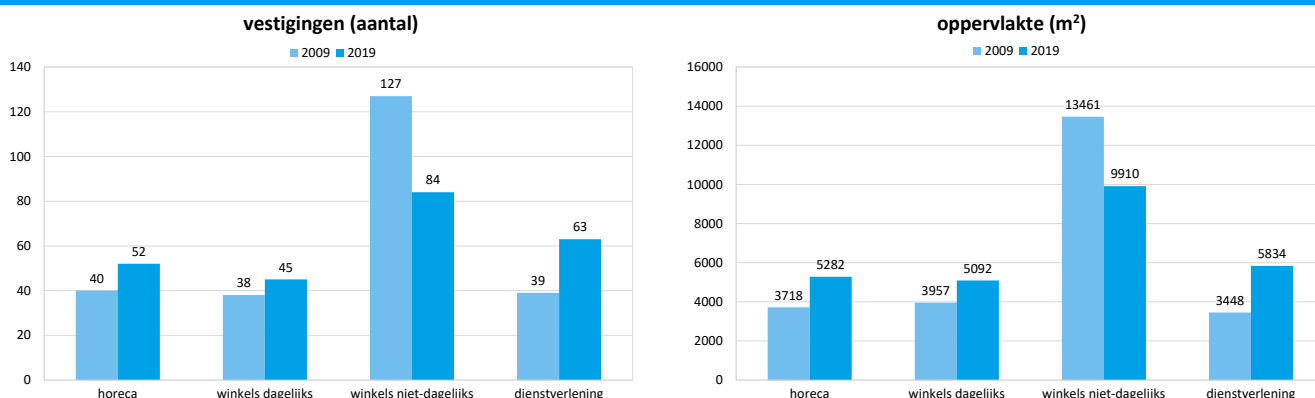
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch 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 Kinkerstraat, Ten Katestraat 2009 -2019 (o.b.v. ARRA-data)

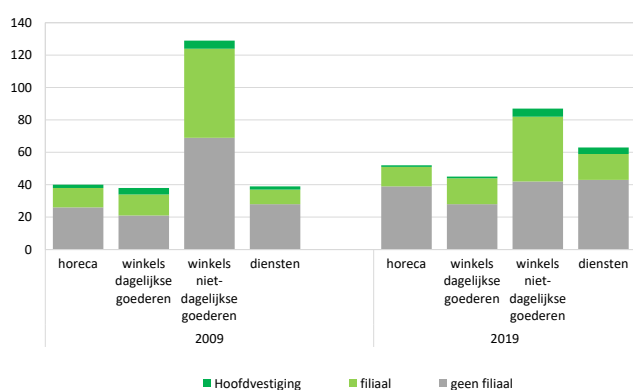
	Kinkerstraat				Ten Katestraat			
	vestigingen		oppervlakte		vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019	2009	2019	2009	2019
horeca								
hotels	1	1	320	126	0	0	0	0
restaurants	5	16	365	1908	0	2	0	182
snackbar, lunchroom, ijssalons	19	17	1984	1703	3	4	203	254
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	8	8	565	672	2	3	147	347
catering	2	1	134	90	0	0	0	0
winkels voor dagelijkse boodschappen								
voeding en genot	30	36	2147	2894	6	7	375	763
supermarkten	2	2	1435	1435	0	0	0	0
winkels voor niet-dagelijkse boodschappen								
apotheken, drogisterijart ed	10	12	1252	2231	2	0	86	0
kleding- en modeartikelen	40	23	3587	2166	2	2	92	85
meubels, woningtextiel ed	8	3	630	276	2	0	553	0
witgoed, bruingoed ed	19	16	1859	1125	0	0	0	0
doe-het-zelf artikelen	1	2	36	281	0	0	0	0
boeken, tijdschriften ed	3	1	392	168	0	0	0	0
overige artikelen	31	19	3446	1849	3	2	209	101
tweedehands goederen	4	2	215	212	1	0	53	0
warenhuizen	1	2	1051	1416	0	0	0	0
dienstverlening								
wasserettes ed	3	3	190	190	0	0	0	0
haarverzorging, kappers	11	13	568	684	3	1	286	59
schoonheidssalons, pedicures	4	15	681	1481	0	1	0	32
sauna's, solariums	3	4	297	1150	0	0	0	0
overig diensten (o.a. tattooshops)	3	4	330	374	0	0	0	0
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	12	21	1096	1774	0	1	0	90
totaal								
horeca	35	43	3368	4499	5	9	350	783
winkels dagelijks	32	38	3582	4329	6	7	375	763
winkels niet-dagelijks	117	80	12468	9724	10	4	993	186
dienstverlening	36	60	3162	5653	3	3	286	181
ontwikkeling 2009-2019 (%)								
horeca		23%		34%		80%		124%
winkels dagelijks		19%		21%		17%		103%
winkels niet-dagelijks		-32%		-22%		-60%		-81%
dienstverlening		67%		79%		0%		-37%
West								
horeca		83%		11%				
winkels dagelijks		-10%		34%				
winkels niet-dagelijks		-25%		-11%				
dienstverlening		37%		-17%				
Amsterdam								
horeca		64%		71%				
winkels dagelijks		3%		32%				
winkels niet-dagelijks		-16%		8%				
dienstverlening		53%		-16%				

Tussen 2009 en 2019 is het aantal winkels niet-dagelijkse boodschappen flink gedaald, zowel qua vestigingen als qua oppervlakte. Hier tegenover staat dat aantal horecavestigingen en vestigingen in het dienstverleningssegment zijn gestegen.

Winkel- en horecavestigingen en vloeroppervlakte Kinkerstraat, Ten Katestraat 2009 en 2019



Filialen per segment in 2009 en 2019 Kinkerstraat en Ten Katestraat (aantallen)

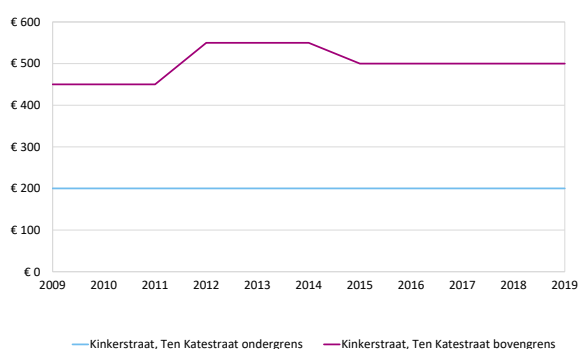


De daling van het aantal winkels in het niet-dagelijkse boodschappen-segment heeft de verhouding tussen filialen en zelfstandige winkels niet veranderd. In beide jaren is de helft een filiaal.

Huur en winkelleegstand, 2009, 2019

Winkelleegstandscijfers en winkelhuurdata zijn beschikbaar op het niveau van de Kinkerstraat en de Ten Katestraat.

- Leegstand units Kinkerstraat : 4 (3,3%) (SD West: 5,7%)
- Leegstand vloeroppervlakte Kinkerstraat: 387 m² (3,1%) (SD West: 6,1%)
- Leegstand units Ten Katestraat : 1 (6,3%)
- Leegstand vloeroppervlakte Ten Katestraat: 43 m² (4,5%)
- Ondergrens huur Kinkerstraat/Ten Katestraat 200 euro
- Bovengrens huur Kinkerstraat/Ten Katestraat 500 euro



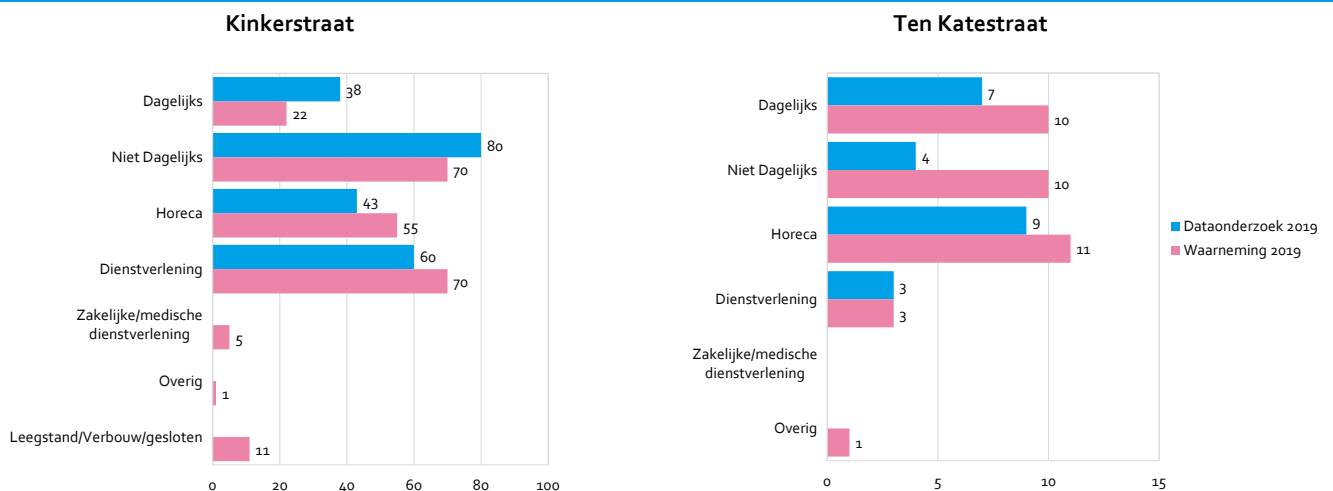
Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

2| Typering van het winkelgebied

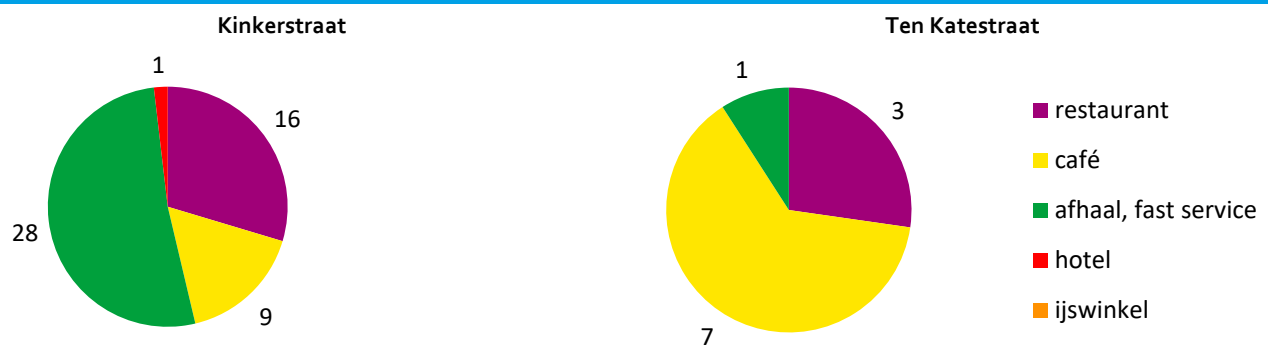
Dit deel beschrijft de uitkomsten van het observatieonderzoek. Een observatieonderzoek biedt de mogelijkheid om, meer dan met KvK-gegevens, te achterhalen om wat voor vestiging het precies gaat, in welke niche deze opereert. Soms zijn vestigingen voor dagelijkse boodschappen in de praktijk afhaalzaken,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

In de Kinkerstraat kunnen 22 van de 38 vestigingen volgens de observant bestempeld worden als verkooppunt voor dagelijkse boodschappen en 70 van de 80 als verkooppunt voor niet-dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er juist meer verkooppunten gevonden die in de categorie horeca zouden moeten vallen. In de Ten Katestraat zijn juist meer 'echte' detailhandelszaken gevonden dan vermeld in ARRA. Binnen de categorie horeca zijn 28 verkooppunten in de Kinkerstraat bestempeld als afhaal- of fast service restaurant. In de Ten Katestraat zijn zeven cafés gevonden en drie restaurants.

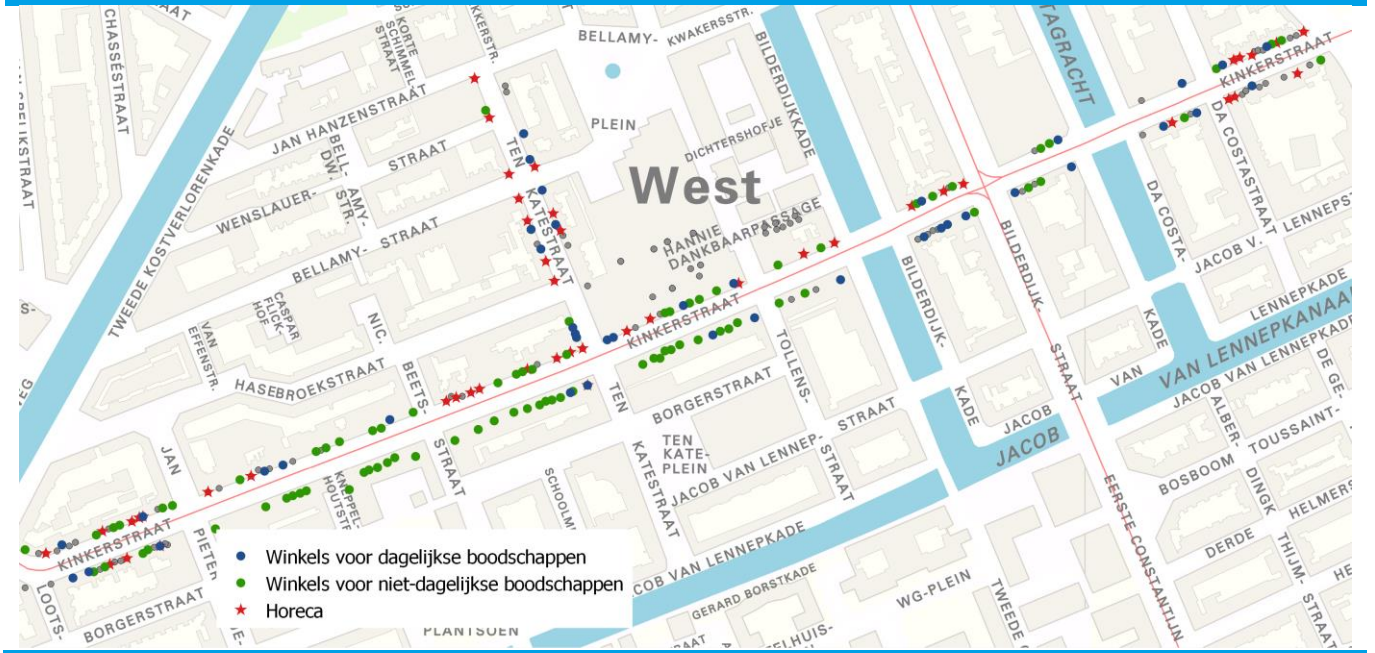
Typering verkooppunten op basis van waarneming, 2019



Typering horeca op basis van waarneming, 2019



Winkelvestigingen en horecavestigingen Kinkerstraat, Ten Katestraat



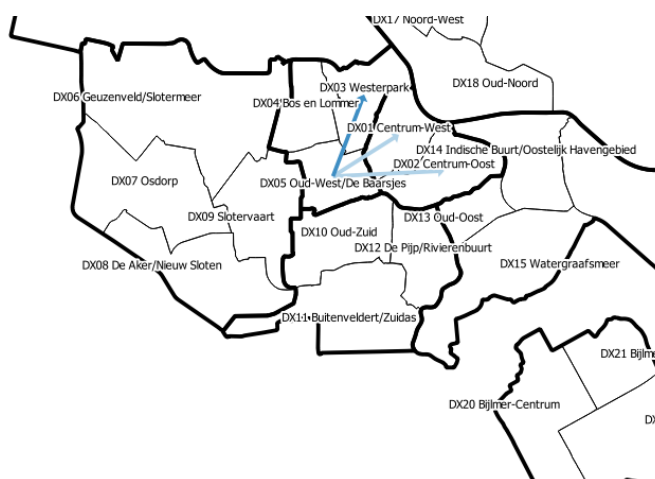
3| Koopkrachtbinding en afvloeiing

In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeiing besproken voor het gebied Oud-West /De Baarsjes waar de winkelstraten Kinkerstraat en Ten Katestraat in liggen. 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 het niveau van Oud-West.

Aankooplocaties van bewoners Oud-West/De Baarsjes bij laatste aanschaf, 2018

	dagelijkse boodschappen	niet-dagelijkse boodschappen
Jan Evertsenstraat e.o.	20	0,3
Kinkerstraat	18	0,5
Overtoom	11	1,1
Postjesweg e.o.	7	1,0
Bilderdijkstraat	6	2,3
Jan van Galenstraat	5	0,4
J.P. Heijestraat	3	7,6
Ten Katestraat	2	0,8
1e Constantijn Huyjgensstraat	1	0,3
Binding met gebied 'Oud-West/De Baarsjes' (DX05)	77%	15%

Waar winkelen bewoners Oud-West/De Baarsjes: Afvloeiing niet-dagelijkse boodschappen naar andere gebieden in Amsterdam



De bewoners in Oud-West/De Baarsjes doen hun dagelijkse boodschappen in de Jan Evertsenstraat (18%) en Kinkerstraat (18%). Elf procent gaat naar de Overtoom.

Voor niet-dagelijkse boodschappen gaan bewoners naar Westerpark en naar stadsdeel Centrum. In Westerpark worden huishoudelijke artikelen, woonartikelen, doe-het-zelf en vrije tijdsartikelen aangeschaft; in het Centrum kleding.

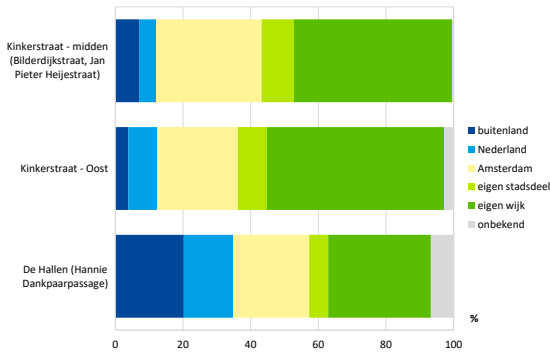
Bijna een kwart (24%) geeft aan dat de laatste aanschaf online is gedaan. Vanwege de substantiële afvloeiing naar andere stadsdelen en naar online winkels bedraagt de koopkrachtbinding met het eigen gebied 15%.

bron: Monitor Detailhandel 2018

4| Bereik winkelgebieden

In februari en maart 2019 zijn in de Hallen 89 passanten geïnterviewd; in het oostelijk deel van de Kinkerstraat 105 en in het middendeel (Bilderdijkstraat – Jan Pieter Heijestraat) 199. Aan hen is gevraagd wat hun voornaamste bezigheid in het winkelgebied is, wat zij van de straat vinden en waar zij vandaan komen. Vanwege de markt is in de Ten Katestraat niet geïnterviewd.

Herkomst passanten, 2019 (%)



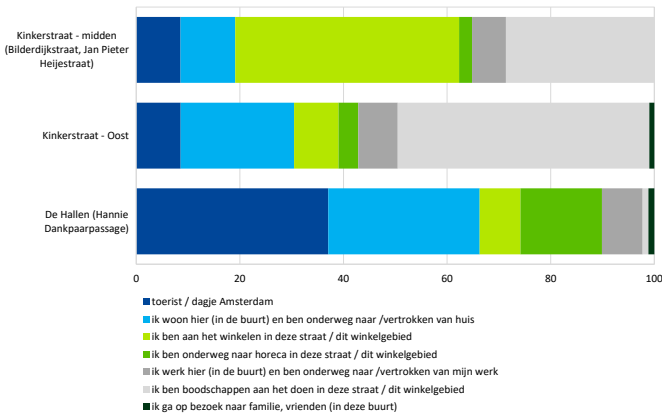
In het oostelijk deel van de Kinkerstraat komt 52% van de passanten uit de eigen wijk en 22% uit 'overig Amsterdam'. In het middendeel van de Kinkersstraat komt 47% uit de eigen wijk en 31% uit "overig Amsterdam". In beide delen is het aandeel van buiten de stad laag. In De Hallen komt 30% uit de eigen wijk en 20% uit het buitenland.

In het oostelijk deel van de Kinkerstraat geeft bijna 60% aan meerdere keren per week de straat te bezoeken. In de Hallen geeft bijna 80% aan één keer per maand of minder vaak het winkelgebied te bezoeken.

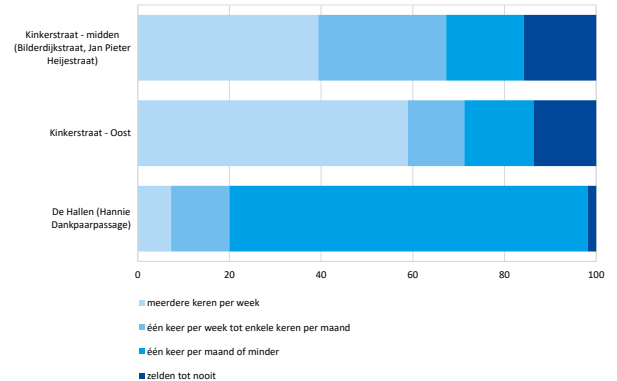
Vooral het oostelijk deel van de Kinkerstraat wordt bezocht om gericht boodschappen te doen. In het middendeel van de Kinkerstraat is ook een substantieel deel (28%) te vinden dat aangeeft alleen te willen te kijken. In de Hallen zijn vooral passanten te vinden die in eerste instantie komen om te kijken.

In het middendeel van de Kinkerstraat geeft een kwart aan (misschien) horeca te bezoeken in hetzelfde gebied. In de Hallen is dat bijna negen van de tien geïnterviewde passanten.

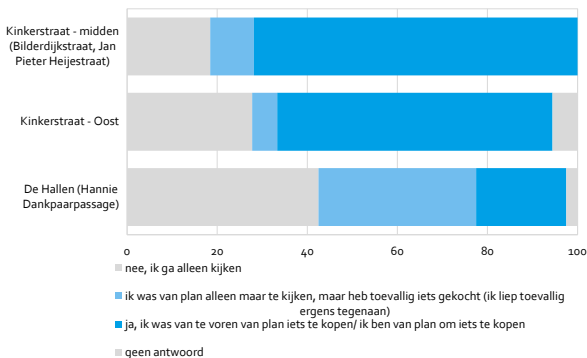
Bezigheid passanten (%)



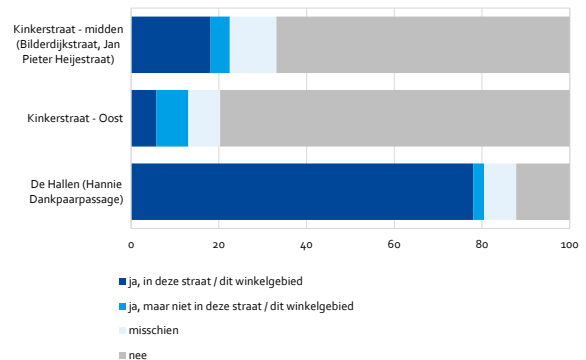
Bezoekfrequentie passanten (%)



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



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



5| Waardering winkelgebied

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

Bewoners in Oud-West/De Baarsjes zijn zeer tevreden over het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen bij hen in de buurt. Zij geven een 8,3 als rapportcijfer voor dit aanbod. Gemiddeld geven Amsterdammers een 7,6. Het aanbod van horeca wordt beoordeeld met een 8,2 (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 Kinkerstraat hoe zij deze beoordelen. Als totaaloordeel geven zij een 7,6. Op deelonderdelen zijn de respondenten kritischer: de aankleding van het winkelgebied en de parkeermogelijkheden worden laag beoordeeld. Er zijn onvoldoende respondenten in de consumentenenquête die aangaven hun boodschappen regelmatig te doen in de Hallen en de Ten Katestraat. Daarom zijn van deze winkelgebieden geen rapportcijfers bekend.

Rapportcijfers winkelgebied Kinkerstraat, 2018

aanbod daghoreca	7,3
veiligheid winkelomgeving	7,4
divers aanbod food	7,6
bereikbaarheid	7,6
prijsniveau	7,5
bediening	7,2
divers aanbod non-food	7,0
sfeer	7,0
aankleding winkelgebied	6,5
uiterlijk winkels	6,6
parkeermogelijkheden fiets	5,9
parkeermogelijkheden auto	4,6
<i>gemiddeld rapportcijfer</i>	<i>6,8</i>
totaal	7,6

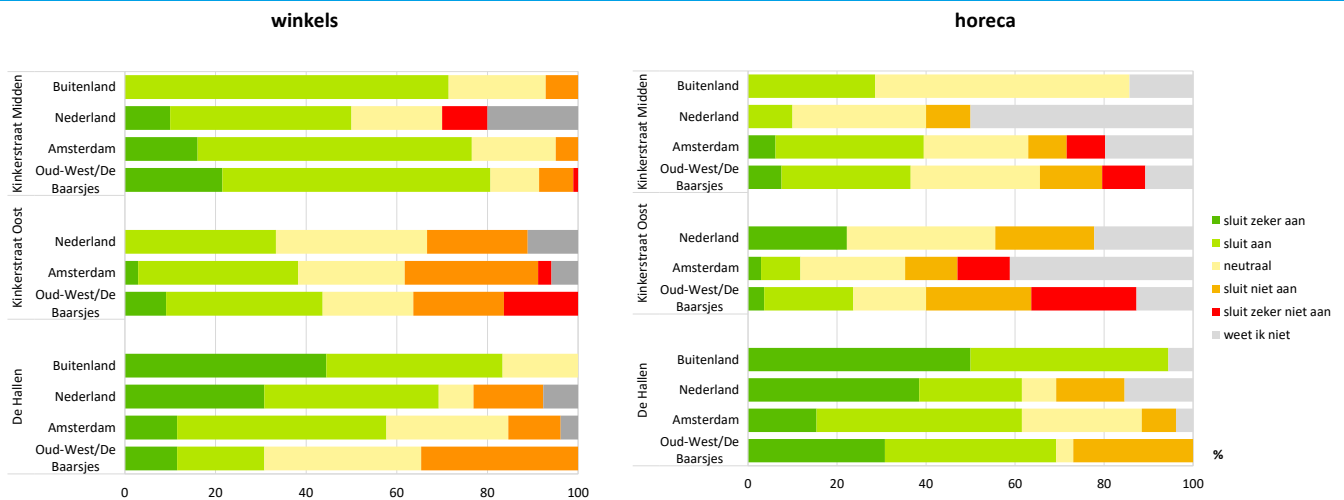
Bron: Monitor Detailhandel 2018

Van de passanten geeft 6% aan dat het aanbod van winkels in de Kinkerstraat Oost zeker aansluit bij persoonlijke interesses; 10% vindt juist dat het aanbod in dit deel van de Kinkerstraat zeker niet aansluit bij persoonlijke interesses. Vooral buurtbewoners zijn sterk verdeeld. Een vergelijkbare tendens is zichtbaar bij de vraag of horeca aansluit bij persoonlijke interesses; 30% van de buurtbewoners is hierover positief en 30% negatief.

Van de passanten geeft 17% aan dat winkels in Kinkerstraat Midden aansluiten bij persoonlijke behoefte. Buurtbewoners zijn iets positiever dan andere groepen. Ook over horeca zijn buurtbewoners iets positiever dan andere groepen.

Het meest positief zijn de passanten over De Hallen: 23% vindt dat winkels zeker aansluiten bij persoonlijke interesses en 34% vindt dat horeca hier zeker bij aansluit. Het is opvallend dat in het geval van de Kinkerstraat buurtbewoners positiever zijn en dat bij de Hallen passanten van buiten de stad en buitenland positiever zijn.

Sluiten winkels en horeca aan bij persoonlijke interesse bezoekers? (%) naar herkomst passanten

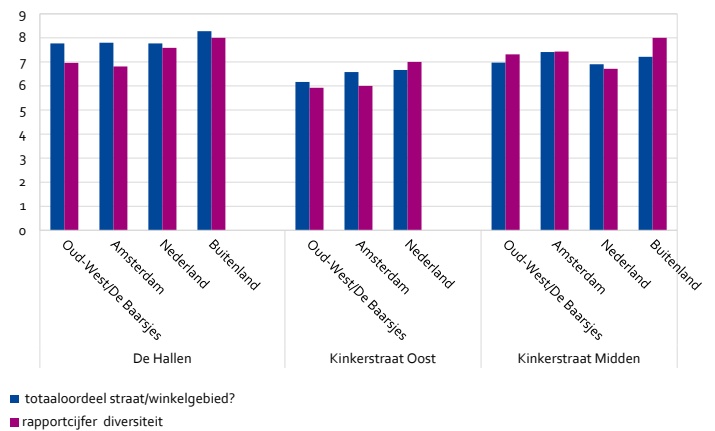


Als rapportcijfer geven de passanten een 6,4 en een 6,1 voor de Kinkerstraat Oost als totaaloordeel en voor de mate van diversiteit. Passanten in de Kinkerstraat midden geven respectievelijk een 7,2 en een 7,4. Voor de Hallen geven de passanten een 7,9 en een 7,2. De verschillen tussen de groepen zijn marginaal.

Genoemde namen van winkels en horeca die goed aansluiten bij de persoonlijke behoeften, 2018



Rapportcijfers volgens passanten



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