

De staat van de winkelstraat: Ceintuurbaan

Dit document beschrijft de status van de Ceintuurbaan als winkelstraat. 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 typering van 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

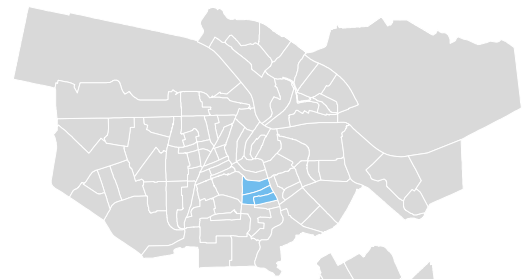
1 Vestigingsdynamiek	2 Typering winkelgebied	3 Koopkrachtbinding en afvloeiing	4 Bereik winkelgebied	5 Waardering winkelgebied
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spreiding vestigingen ▪ Winkelvestigingen & vloeroppervlakte 2019 ▪ Horecavestigingen & vloeroppervlakte 2019 ▪ Ontwikkeling winkels & horeca,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

Samenstelling bevolking De Pijp, 2015-2018

De Pijp	2015	2016	2017	2018	2019	AMS 2019
totale bevolking	35.461	35.553	35.271	35.361	35.345	862.987
aandeel onder 17 jaar (%)	12	12	11	11	11	17
aandeel boven 65 jaar (%)	10	10	11	11	12	13
aandeel nieuwe steding* (%)	45	45	44	44	43	29
aandeel niet-westerse achtergrond (%)	22	22	23	23	24	36
aandeel westerse achtergrond (%)	20	21	21	23	24	19
aantal huishoudens	22.193	22.254	22.132	22.201	22.122	467.208
aandeel eenpersoonshuishoudens(%)	62	62	62	61	61	53
aandeel eenoudergezinnen (%)	7	7	7	7	7	9
aandeel stel met kinderen (%)	9	9	9	9	9	16
gemiddeld besteedbaar inkomen	32.767	33.933	-	-	-	-

*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 Ceintuurbaan ligt in De Pijp. In dit gebied wonen in 2019 ruim 35.000 Amsterdammers verdeeld over ruim 22.000 huishoudens. Het aandeel jongeren tot 17 jaar is relatief laag (11% tegenover 17% gemiddeld).

Het aandeel bewoners met een niet-westerse achtergrond is relatief laag (24%) terwijl het aandeel nieuwe stedelingen juist hoog is (43%). Het aandeel gezinnen is lager dan het stedelijk gemiddelde, terwijl het aandeel eenpersoonshuishoudens juist hoger dan gemiddeld is.

1| Vestigingsdynamiek

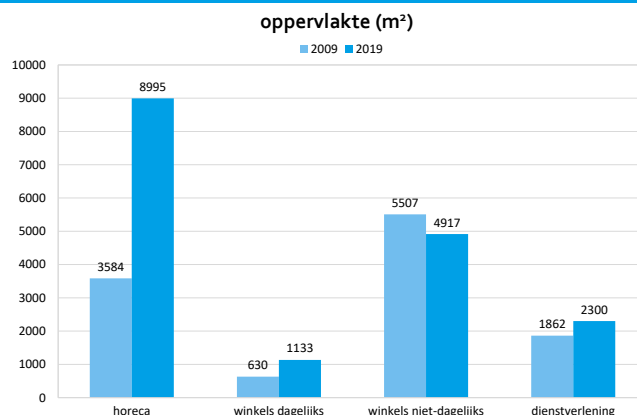
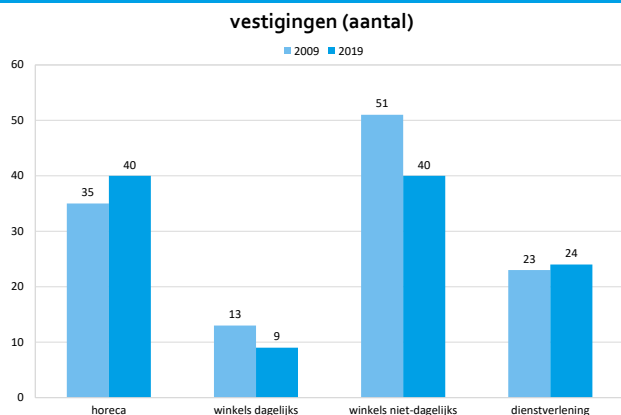
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch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

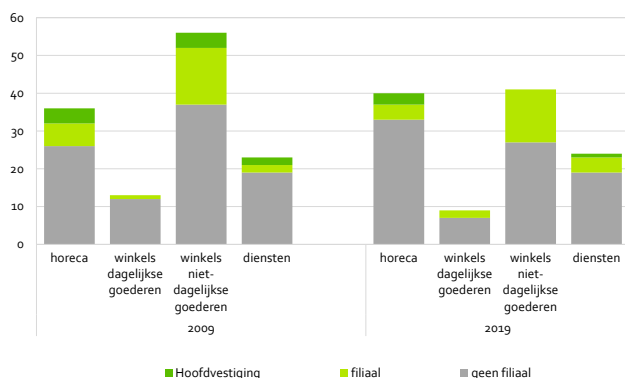
	vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019
horeca				
hotels	0	1	0	3093
restaurants	17	24	2170	4462
snackbar, lunchroom, ijssalons	6	9	469	1022
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	10	6	763	418
catering	2	0	182	0
winkels voor dagelijkse boodschappen				
voeding en genot	13	8	630	580
supermarkten	0	1	0	553
winkels voor niet-dagelijkse boodschappen				
apotheken, drogisterijart ed	1	0	225	0
kleding- en modeartikelen	12	11	1092	1212
meubels, woningtextiel ed	9	3	1548	968
witgoed, bruingoed ed	4	7	279	739
doe-het-zelf artikelen	3	2	473	144
boeken, tijdschriften ed	2	3	247	392
overige artikelen	19	12	1594	1355
tweedehands goederen	1	2	49	107
warenhuizen	0	0	0	0
dienstverlening				
wasserettes ed	2	1	201	100
haarverzorging, kappers	8	9	601	846
schoonheidssalons, pedicures	4	5	272	519
sauna's, solariums	1	0	85	0
overig diensten (o.a. tattooshops)	4	1	451	97
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	4	8	252	738
totaal				
horeca	35	40	3584	8995
winkels dagelijks	13	9	630	1133
winkels niet-dagelijks	51	40	5507	4917
dienstverlening	23	24	1862	2300
ontwikkeling 2009-2019 (%)				
horeca		14%		151%
winkels dagelijks		-31%		80%
winkels niet-dagelijks		-22%		-11%
dienstverlening		4%		24%
Zuid				
horeca		54%		50%
winkels dagelijks		-5%		22%
winkels niet-dagelijks		-15%		4%
dienstverlening		43%		3%
Amsterdam				
horeca		64%		71%
winkels dagelijks		3%		32%
winkels niet-dagelijks		-16%		8%
dienstverlening		53%		-16%

Net als in andere winkelgebieden in De Pijp is het aantal vestigingen en de totale vloeroppervlakte in de horecabranche toegenomen (met 14% en 151%). De forse stijging van het vloeroppervlak in de horecasector is te danken aan de vestiging van een hotel. Opvallend is ook de toename van de vloeroppervlakte in het segment dienstverlening (met 24%). Het aantal vestigingen in het niet-dagelijkse boodschappensegment is gedaald met -22%.

Winkel- en horecavestigingen en vloeroppervlakte in 2009 en 2019

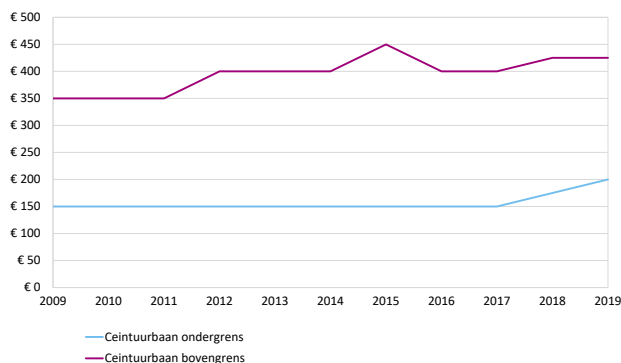


Filialen in de Ceintuurbaan per segment in 2009 en 2019 (aantallen)



In de horecabranche zijn vooral veel vestigingen bijgekomen die niet tot een keten behoren of filiaal zijn; in het niet-dagelijkse boodschappensegment is het aantal vestigingen dat niet tot een keten behoort gedaald.

Huur en winkelleegstand Ceintuurbaan-West, 2009, 2019



De winkelleegstand in de Ceintuurbaan-West ligt in 2019 boven het gemiddelde van Zuid. Sinds 2011 stijgt de gevonden huurprijs voor winkelpanden. In 2019 ligt de bovengrens op 425 euro per m² per jaar.

Winkelleegstand

- Leegstand Ceintuurbaan-West: 4 units (8,6%), stadsdeel Zuid: 3,6%
- Leegstand vloeroppervlakte Ceintuurbaan-West: 395 m² (7,9%), stadsdeel Zuid: 4,0%

Huren winkelpanden

- Ondergrens huur Ceintuurbaan-West: 200 euro per m² per jaar
- Bovengrens huur Ceintuurbaan-West: 425 euro per m² per jaar

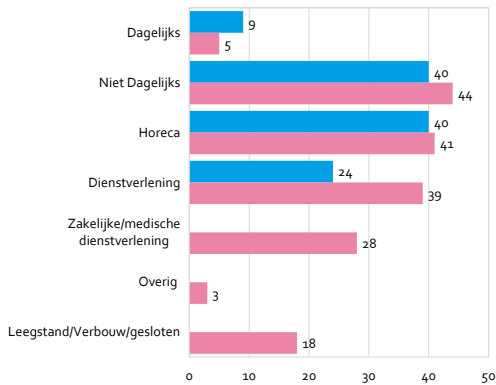
NB: Locatus en C&W rapporteren alleen over het 'winkelgebied' 'Ceintuurbaan-West', zoals ingedeeld door EZ/OIS, en niet over de straat Ceintuurbaan

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, netellawinkels) zijn (net als coffeeshops) onder verschillende secties geregistreerd, waaronder horeca of dagelijkse boodschappen.

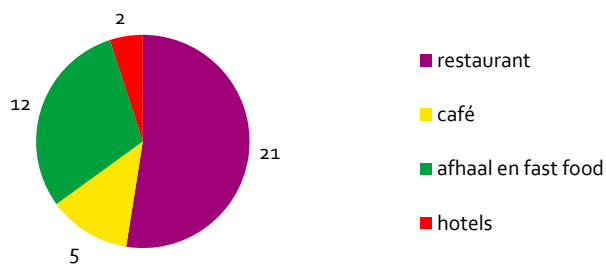
Typering op basis van waarneming, 2019



Volgens de observant kunnen er 5 verkooppunten bestempeld worden als verkooppunt voor dagelijkse boodschappen tegenover 9 uit ARRA.

De observant heeft juist meer vestigingen bestempeld als dienstverlening (39) dan was aangenomen op basis van ARRA (24).

Typering horeca op basis van waarneming, 2019



De observant heeft 12 horecazaken bestempeld als afhaal- of fast food zaak en 21 als restaurant.

Winkelvestigingen en horecavestigingen in de Ceintuurbaan



3| Koopkrachtbinding en afvloeiing

In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeiing besproken voor het gebied waar het winkelgebied Ceintuurbaan 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 gebiedsniveau De Pijp/Rivierenbuurt (DX12) en niet op een lager schaalniveau.

Aankooplocaties van bewoners De Pijp/Rivierenbuurt (DX12) bij laatste aanschaf, 2018

	dagelijkse boodschappen	niet-dagelijkse boodschappen
Rijnstraat	23%	3%
F. Bolstraat / M. Heinekenplein	19%	4%
Van Woustraat	10%	2%
Maasstraat	6%	1%
Albert Cuypstraat	5%	1%
online aangeschaft	1%	28%
Binding met gebied 'De Pijp/Rivierenbuurt' (DX12)	91%	20%

Waar winkelen bewoners in de Pijp/Rivierenbuurt: Afvloeiing niet dagelijkse boodschappen naar andere gebieden in Amsterdam



De bewoners in de Pijp/Rivierenbuurt doen hun *dagelijkse boodschappen* in de Rijnstraat (23%) en de Ferdinand Bolstraat (19%). Tien procent gaat naar de Van Woustraat.

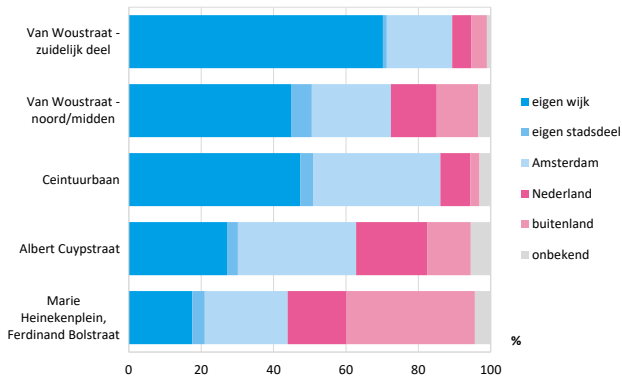
Voor *niet-dagelijkse boodschappen* gaan bewoners naar het Centrum. Bijvoorbeeld om kleding te kopen. Naar Zuidoost gaat men onder meer voor woon- en interieurartikelen.

Bijna drie van de tien (28%) geeft aan dat de laatste aanschaf van een niet-dagelijks goed online is gedaan. Vanwege de substantiële afvloeiing naar andere stadsdelen en naar online winkels, bedraagt de koopkrachtbinding met het eigen gebied 20%.

4 | Bereik winkelgebieden

In dit deel wordt het bereik of rijkwijdte van het winkelgebied besproken. In Februari 2019 zijn in het winkelgebied Ceintuurbaan 199 passanten geïnterviewd. Aan hen is gevraagd wat hun voornaamste bezigheid in de straat is en waar zij vandaan komen. Om de data in perspectief te plaatsen zijn de bevindingen vergeleken met de bevindingen van de passantenonderzoeken uit de andere winkelgebieden in de Pijp.

Herkomst passanten, 2019 (%)



De helft van de geïnterviewde passanten in de Ceintuurbaan komt uit de eigen wijk.

Ongeveer 10% komt van buiten de stad of uit het buitenland.

Ruim een derde (36%) van de passanten is onderweg naar huis of komt daar vandaan; 20% is aan het winkelen in deze straat en 15% is onderweg naar horeca.

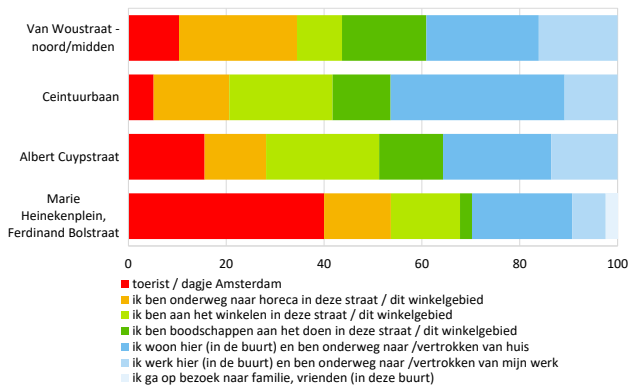
Ongeveer 30% geeft aan meerdere keren per week in de Ceintuurbaan te komen.

Een vergelijkbaar deel komt een keer per week tot enkele keren per maand.

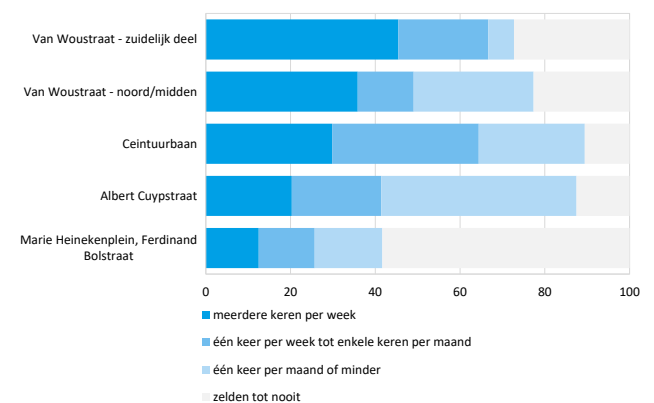
Aan de passanten die eerder aangaven te winkelen en aan bezoekers en toeristen in dit winkelgebied is gevraagd of zij ook van plan zijn iets te kopen. De helft beaamt dit of geeft aan al iets gekocht te hebben.

Iets minder dan een vijfde is van plan horeca te bezoeken in de Ceintuurbaan.

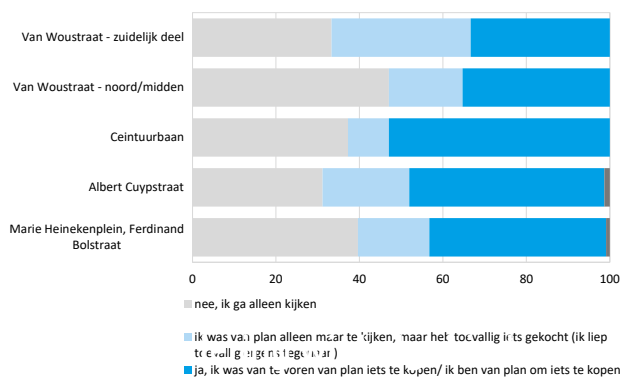
Bezigheid passanten (%)



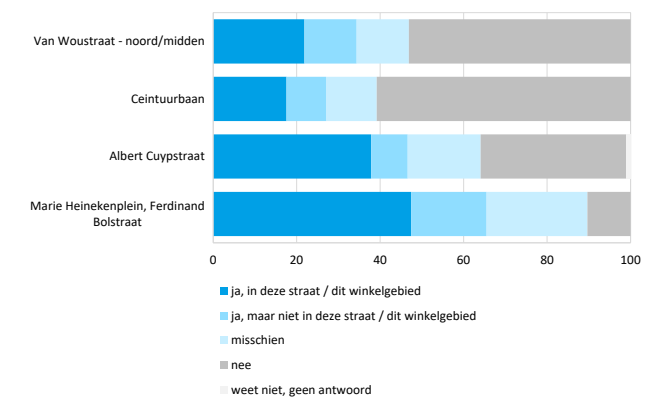
Bezoekfrequentie passanten (%)



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

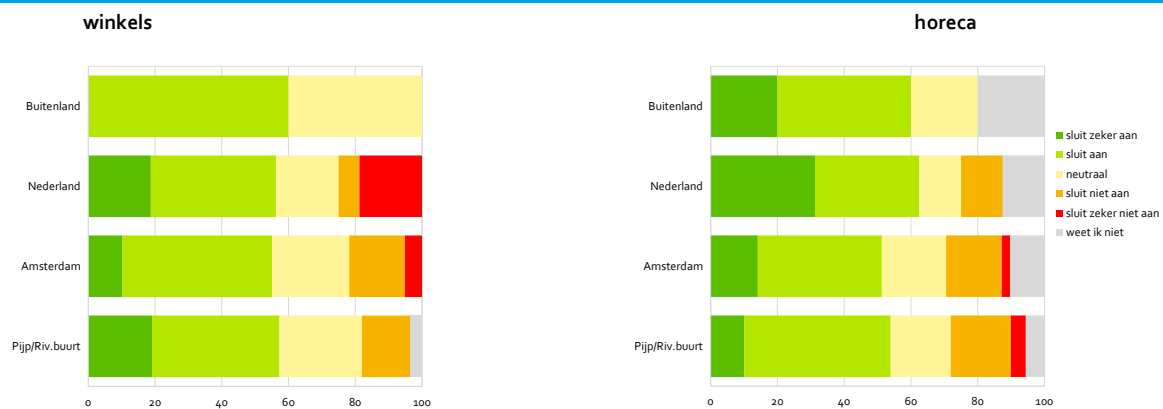
In dit deel wordt weergegeven hoe passanten, buurtbewoners en consumenten het winkelgebied waarderen. De data is afkomstig uit het onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA) en uit het passantenonderzoek.

Bewoners in De Pijp/Rivierenbuurt 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).

14% van de passanten vindt dat de winkels zeker aansluiten bij persoonlijke behoeften. Onder bewoners van de pijp/rivierenbuurt is dat aandeel iets hoger. Bezoekers van buiten de stad zijn naast positief ook negatief: 19% geeft aan dat het aanbod niet aansluit bij persoonlijke behoeften.

14% van de passanten vindt dat het horeca zeker aansluit bij de persoonlijke behoeften. Onder buurtbewoners is dat aandeel juist iets lager en onder passanten van buiten de stad juist iets hoger.

Sluiten winkels en horeca in Ceintuurbaan aan bij persoonlijke interesse bezoekers? naar herkomst bezoekers, (%)

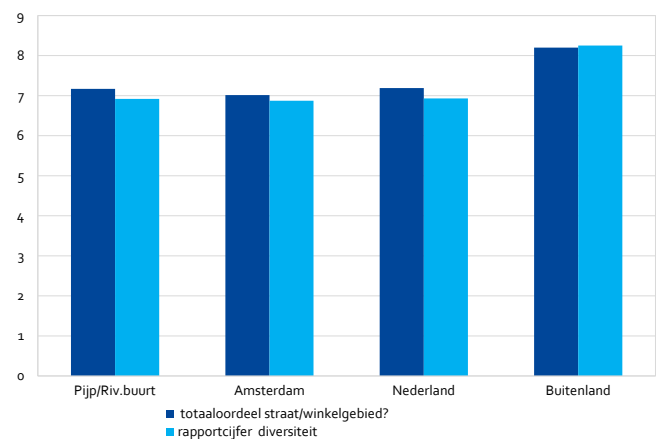


Passanten geven een 7,1 en 6,9 als totaaloordeel en voor de mate van diversiteit in de Ceintuurbaan. Passanten uit het buitenland geven een iets hoger cijfer, maar de verschillen tussen de groepen zijn klein.

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



Rapportcijfers Ceintuurbaan 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