

# De staat van de winkelstraat: Van Woustraat Noord en Midden

Dit document beschrijft de status van de Van Woustraat Noord en Midden 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 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. In dit document wordt - daar waar mogelijk - onderscheid gemaakt tussen de Van Woustraat Noord en Midden (Stadhouderskade – Tolstraat) en Zuid (Tolstraat – Josef Israëlskade).

## Leeswijzer

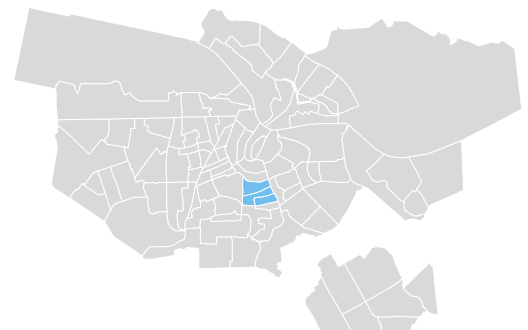
1  Vestigingsdynamiek	2  Typering winkelgebied	3  Koopkrachtbinding en afvloeiing	4  Bereik winkelgebied	5  Waardering winkelgebied
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spreiding vestigingen</li> <li>▪ Winkelvestigingen &amp; vloeroppervlakte 2019</li> <li>▪ Horecavestigingen &amp; vloeroppervlakte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

## Samenstelling bevolking De Pijp, 2015-2019

De Pijp	2015	2016	2017	2018	2019	AMS 2019
<b>totale bevolking</b>	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
<b>aantal huishoudens</b>	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
<b>gemiddeld besteedbaar inkomen</b>	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 Van Woustraat ligt in De Pijp. In dit gebied wonen in 2019 35.345 Amsterdammers verdeeld over ruim 22.122 huishoudens. Het aandeel jongeren tot 17 jaar is relatief laag.

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

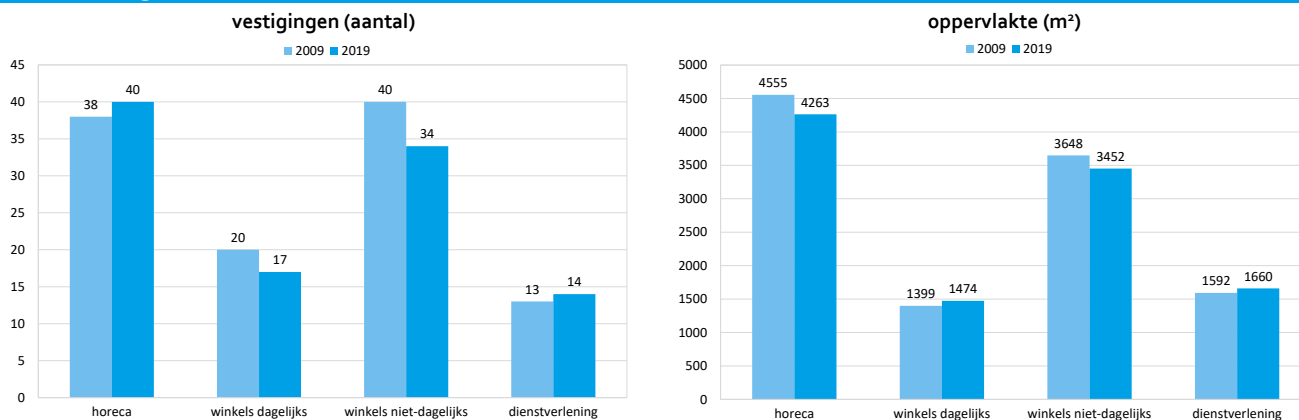
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch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

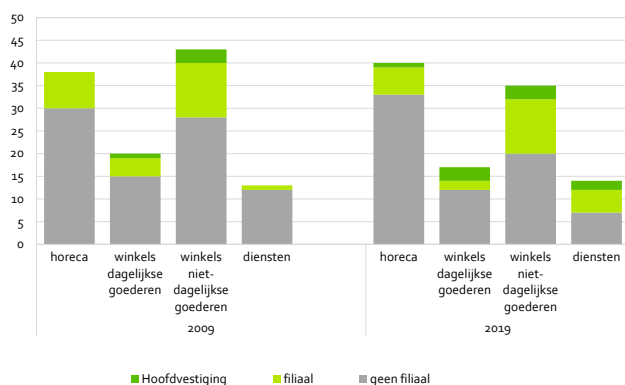
	vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019
<b>horeca</b>				
hotels	0	0	0	0
restaurants	7	11	842	1549
snackbar, lunchroom, ijssalons	17	14	1597	1177
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	14	11	2116	1134
catering	0	4	0	403
<b>winkels voor dagelijkse boodschappen</b>				
voeding en genot	18	16	1050	1260
supermarkten	2	1	349	214
<b>winkels voor niet-dagelijkse boodschappen</b>				
apotheken, drogisterijart ed	6	6	907	794
kleding- en modeartikelen	15	9	922	548
meubels, woningtextiel ed	2	3	158	442
witgoed, bruingoed ed	7	3	644	298
doe-het-zelf artikelen	2	3	133	368
boeken, tijdschriften ed	1	2	82	152
overige artikelen	7	8	802	850
tweedehands goederen	0	0	0	0
warenhuizen	0	0	0	0
<b>dienstverlening</b>				
wasserettes ed	2	2	182	182
haarverzorging, kappers	2	4	112	392
schoonheidssalons, pedicures	2	2	686	104
sauna's, solariums	0	3	0	545
overig diensten (o.a. tattooshops)	1	0	136	0
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	6	3	476	437
<b>totaal</b>				
horeca	38	40	4555	4263
winkels dagelijks	20	17	1399	1474
winkels niet-dagelijks	40	34	3648	3452
dienstverlening	13	14	1592	1660
<b>ontwikkeling 2009-2019 (%)</b>				
horeca		5%		-6%
winkels dagelijks		-15%		5%
winkels niet-dagelijks		-15%		-5%
dienstverlening		8%		4%
<b>Zuid</b>				
horeca		54%		50%
winkels dagelijks		-5%		22%
winkels niet-dagelijks		-15%		4%
dienstverlening		43%		3%
<b>Amsterdam</b>				
horeca		64%		71%
winkels dagelijks		3%		32%
winkels niet-dagelijks		-16%		8%
dienstverlening		53%		-16%

Net als in veel andere delen van de Pijp is het aantal vestigingen in de Van Woustraat Noord en Midden in het niet-dagelijkse boodschappensegment afgenomen (met -15%) en is het aantal vestigingen in de horecabranche toegenomen (5%). In het dagelijkse boodschappensegment is het aantal vestigingen gedaald (-15%) en de winkelvloeroppervlakte gestegen (5%).

### Ontwikkeling winkels en horeca Van Woustraat Noord en Midden 2009-2019

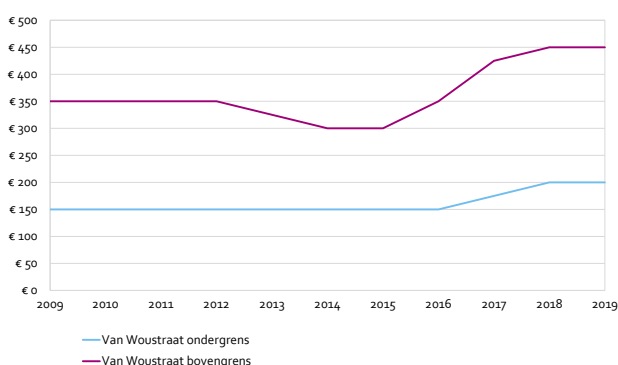


### Filiaal in de Van Woustraat Noord en Midden per segment in 2009 en 2019 (aantallen)



In het noordelijk deel en middendeel van de Van Woustraat is de verhouding filiaal/niet filiaal niet substantieel veranderd. Door de daling van het aantal winkels in het niet-dagelijkse boodschappensegment zijn er relatief minder ondernemingen die niet tot een keten behoren.

### Huur en winkelleegstand Van Woustraat (totaal), 2009, 2019



Met betrekking tot winkelleegstand huurprijsontwikkeling is alleen informatie beschikbaar op het niveau van de Van Woustraat als geheel.

De winkelleegstand in de Van Woustraat is relatief hoog met 6,8% tegenover het gemiddelde van stadsdeel Zuid (3,6%).

#### Winkelleegstand

- Leegstand Van Woustraat: 6 units (6,8%), gemiddelde SD Zuid: 3,6%
- Leegstand vloeroppervlakte Van Woustraat: 516m² (6,8%), gemiddelde SD Zuid: 3,6%

#### Huren

- Ondergrens huur Van Woustraat: 200 euro per m2 per jaar
- Bovengrens huur Van Woustraat: 450 euro per m2 per jaar

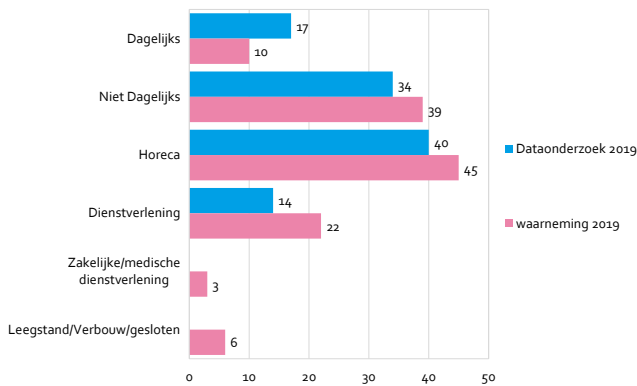
NB: Locatus en C&W rapporteren alleen over het 'winkelgebied' 'Van Woustraat én Ceintuurbaan-Oost', zoals ingedeeld door EZ/OIS in 2016

Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

## 2| Typering van het winkelgebied

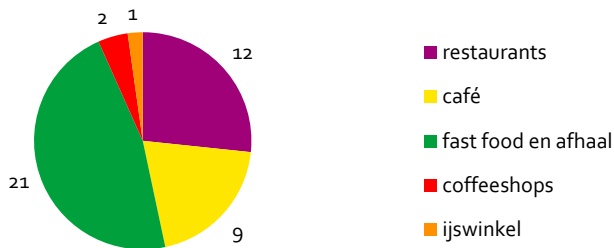
Dit deel beschrijft de uitkomsten van het observatieonderzoek. Een observatieonderzoek biedt de mogelijkheid om, meer dan met KvK-gegevens, te achterhalen om wat voor vestiging het precies gaat, in welke niche deze opereert. Soms zijn vestigingen voor dagelijkse boodschappen in de praktijk afhaalzaken, 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, 2019



Van de 17 winkels voor dagelijkse boodschappen in de Van Woustraat Noord en Midden zijn er 10 door de observant bestempeld als verkooppunt voor dagelijkse boodschappen. 45 vestigingen vallen volgens de observant in de categorie horeca.

### Typering horeca op basis van waarneming, 2019



De observant heeft 21 van 45 horecazaken bestempeld als fastfood- of afhaalrestaurant. Daarnaast zijn er 9 cafés geteld en 12 restaurants.

### Winkelvestigingen en horecavestigingen in de Van Woustraat



### 3| Koopkrachtbinding en afvloeing

In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeing besproken voor het gebied waar het winkelgebied Van Woustraat 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 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%
<i>Binding met gebied 'De Pijp/Rivierenbuurt' (DX12)</i>	<i>91%</i>	<i>20%</i>

#### Waar winkelen bewoners in De Pijp: Afvloeing 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.

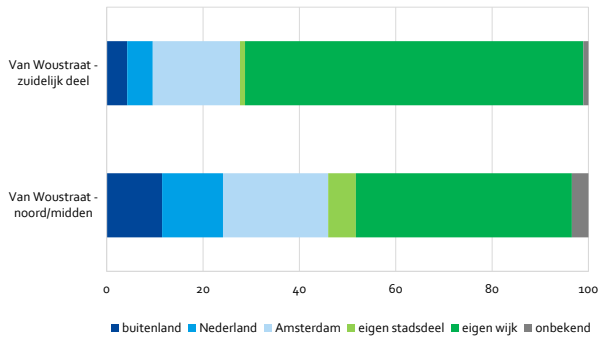
Voor *niet-dagelijkse boodschappen* gaan bewoners naar het Centrum. Bijvoorbeeld om kleding te kopen. Naar Zuidoost gaat men onder meer voor woon- en interieurartikelen.

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

## 4 | Bereik winkelgebieden

In dit deel wordt het bereik of rijkwijdte van het winkelgebied besproken. In Februari en Maart 2019 zijn in het winkelgebied Van Woustraat Noord en Midden 87 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 die van de Van Woustraat Zuid.

### Herkomst passanten Van Woustraat, 2019 (%)

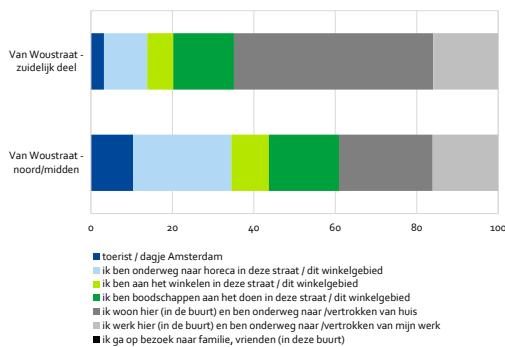


In de Van Woustraat Noord en Midden komt ongeveer 40% van de geïnterviewde passanten uit de eigen wijk (De Pijp). Bijna een kwart (24%) komt van buiten de stad of uit het buitenland.

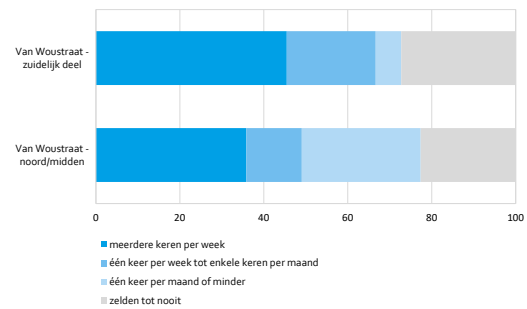
Ongeveer 40% van de passanten geeft aan van huis of werk te komen. 10% is toerist; 20% komt naar de Van Woustraat Noord en Midden om horeca in dit winkelgebied te bezoeken.

Ongeveer 35% komt meerdere keren per week in de Van Woustraat Noord en Midden. Eén op de vijf is van plan horeca te bezoeken in dit deel van de Van Woustraat.

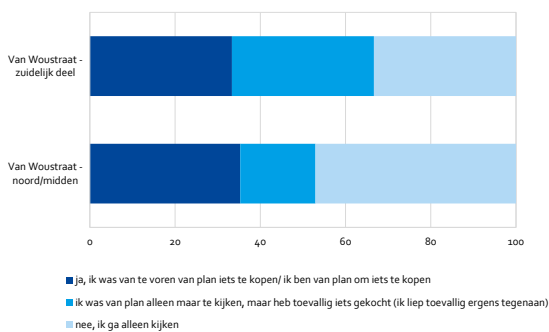
### bezigheid passanten in de Van Woustraat, 2019 (%)



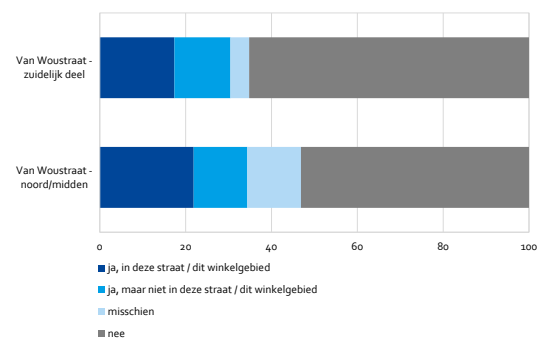
### Bezoekfrequentie passanten Van Woustraat (%)



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



### Aandeel passanten Van Woustraat 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. In de Monitor Detailhandel is het hele winkelgebied Van Woustraat onderzocht.

Bewoners in De Pijp/Rivierenbuurt zijn zeer tevreden over het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen bij hun in de buurt. Zij geven een 8,3 als rapportcijfer voor dit aanbod. Gemiddeld geven Amsterdammers 7,6. Het aanbod van horeca wordt beoordeeld met een 8,2 (gemiddeld is dat een 7,1) (bron: WIA 2017).

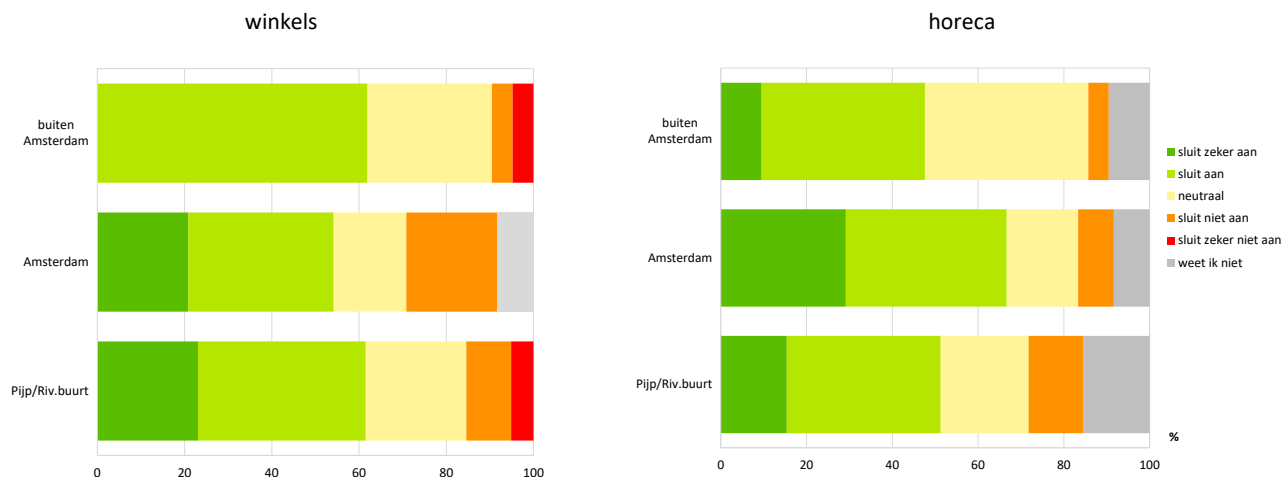
Daarnaast is aan bewoners in de consumentenenquête (onderdeel Monitor Detailhandel) gevraagd die regelmatig boodschappen doen in de Van Woustraat hoe zij deze beoordelen. Als totaaloordeel geven zij een 7,4. Op de onderdelen zijn zij kritischer. Het diverse aanbod van winkels non-food wordt beoordeeld met een 6,0; aankleding met een 6,3. Parkeermogelijkheden worden onvoldoende beoordeeld.

### Rapportcijfers winkelgebied Van Woustraat, 2018

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

Uit het passantenonderzoek in de Van Woustraat Noord en Midden blijkt dat 16% van de passanten het aanbod van winkels zeker aan vindt sluiten bij de persoonlijke behoefte; 17% van de horecazaken sluit zeker aan bij de persoonlijke behoeften volgens de passanten. Onder passanten uit de buurt is dit aandeel iets hoger en onder bezoekers lager.

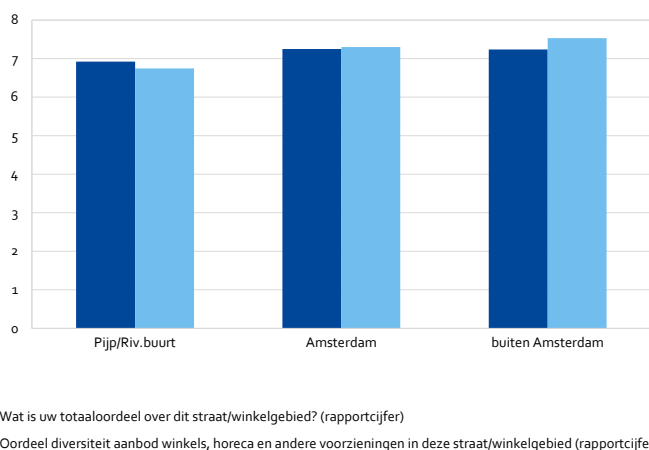
### Sluiten winkels en horeca in de Van Woustraat Noord en Midden aan bij persoonlijke interesse bezoekers? naar herkomst bezoekers, waarbij bezoekers van buiten Amsterdam zijn samengevoegd met bezoekers uit buitenland



In de Van Woustraat Noord en Midden geven geïnterviewde passanten een 7,1 zowel als totaaloordeel als voor de mate van diversiteit in dit winkelgebied. De verschillen tussen de verschillende herkomstgroepen zijn marginaal.

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

### Rapportcijfers passanten Van Woustraat Noord en Midden





## 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](http://www.amsterdam.nl)

### Auteurs

Rogier van der Groep  
Laura de Graaff

### Contact

[rogier.van.der.groep@amsterdam.nl](mailto:rogier.van.der.groep@amsterdam.nl)