

# De staat van de winkelstraat: Ferdinand Bolstraat, Marie Heinekenplein

Dit document beschrijft de status van de Ferdinand Bolstraat en Marie Heinekenplein als winkelgebied. 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 de 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

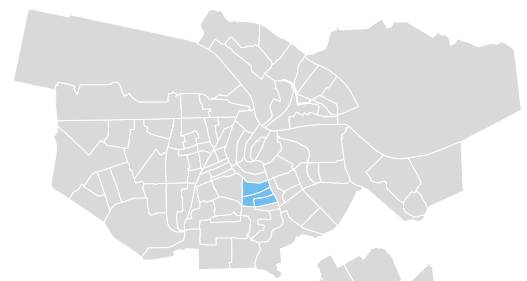
1  Vestigingsdynamiek	2  Typering winkelgebied	3  Koopkrachtbinding en afvloeiing	4  Bereik winkelgebied	5  Waardering winkelgebied
<ul style="list-style-type: none"> <li>Spreiding vestigingen</li> <li>Winkelvestigingen &amp; vloeroppervlakte 2019</li> <li>Horecavestigingen &amp; vloeroppervlakte 2019</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 stedeling* (%)	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
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 Ferdinand Bolstraat 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

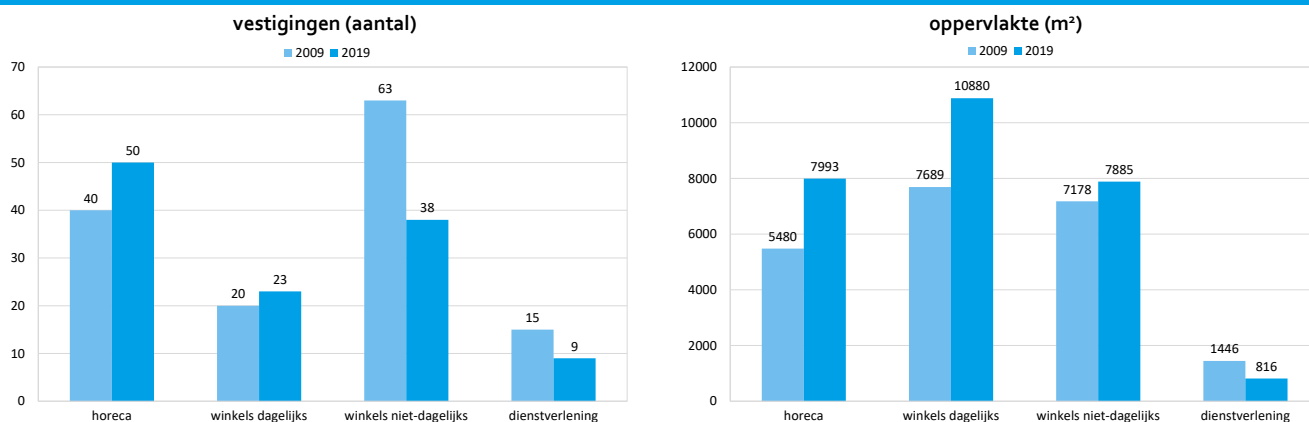
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch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

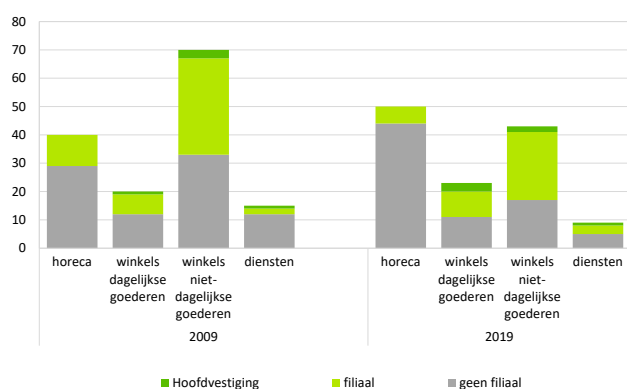
	vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019
<b>horeca</b>				
hotels	0	0	0	0
restaurants	16	24	2465	3856
snackbar, lunchroom, ijssalons	9	14	846	2100
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	14	11	2095	1963
catering	1	1	74	74
<b>winkels voor dagelijkse boodschappen</b>				
voeding en genot	18	20	4475	5734
supermarkten	2	3	3214	5146
<b>winkels voor niet-dagelijkse boodschappen</b>				
apotheken, drogisterijart ed	7	5	1093	3276
kleding- en modeartikelen	21	13	1742	1286
meubels, woningtextiel ed	5	2	949	445
witgoed, bruingoed ed	7	3	622	180
doe-het-zelf artikelen	1	1	83	83
boeken, tijdschriften ed	3	2	196	146
overige artikelen	15	10	988	956
tweedehands goederen	3	1	296	76
warenhuizen	1	1	1209	1437
<b>dienstverlening</b>				
wasserettes ed	1	1	164	186
haarverzorging, kappers	5	4	516	393
schoonheidssalons, pedicures	1	1	43	37
sauna's, solariums	2	0	188	0
overig diensten (o.a. tattooshops)	0	0	0	0
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	6	3	535	200
<b>totaal</b>				
horeca	40	50	5480	7993
winkels dagelijks	20	23	7689	10880
winkels niet-dagelijks	63	38	7178	7885
dienstverlening	15	9	1446	816
<b>ontwikkeling 2009-2019 (%)</b>				
horeca		25%		46%
winkels dagelijks		15%		42%
winkels niet-dagelijks		-40%		10%
dienstverlening		-40%		-44%
<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%

In 2019 zijn in de Ferdinand Bolstraat en Marie Heinekenplein 50 horecazaken gevestigd. Hoewel in de buurt veel hotels zijn, zijn in dit winkelgebied zelf geen hotels. Het aantal horecazaken is met 46% toegenomen in tien jaar tijd. Het aantal winkels voor niet-dagelijkse boodschappen is afgenomen van 63 naar 38 zaken (een daling van 40%). De winkelvloeroppervlakte is licht gestegen.

### Winkel en horecavestigingen en vloeroppervlakte Ferdinand Bolstraat, Marie Heinekenplein in 2009 en 2019

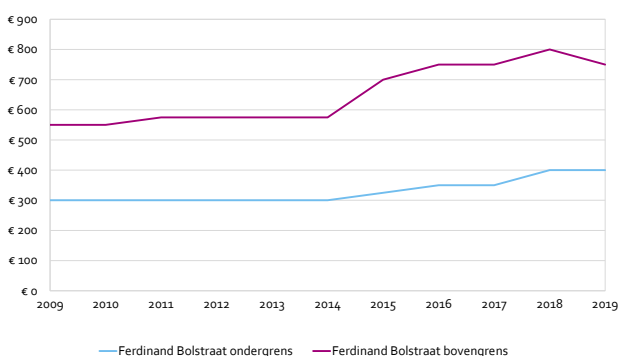


### Filialen in de Ferdinand Bolstraat, Marie Heinekenplein per segment in 2009 en 2019 (aantallen)



In de horecabranche zijn vooral veel vestigingen bijgekomen die niet tot een keten behoren of filiaal zijn. In het niet-dagelijkse boodschappensegment is zowel het aantal filialen als niet-filialen afgenomen.

### Huur en winkelleegstand Ferdinand Bolstraat, Marie Heinekenplein, 2009- 2019



De winkelleegstand is met 5 units hoger dan het gemiddelde in stadsdeel Zuid. Sinds 2014 stijgen de gevonden winkelhuren in dit winkelgebied. In 2019 is de gevonden bovengrens 750 euro per m<sup>2</sup> per jaar. Dit is weer wat lager dan het jaar ervoor.

#### Winkelleegstand

- Winkelleegstand units in F. Bolstraat : 5 units (7,0%) (gem. SD Zuid: 3,6%)
- Winkelleegstand vloeroppervlakte F. Bolstraat: 532 m<sup>2</sup> (4,9%) (gem. SD Zuid: 4,0%)

#### Huren winkelpanden

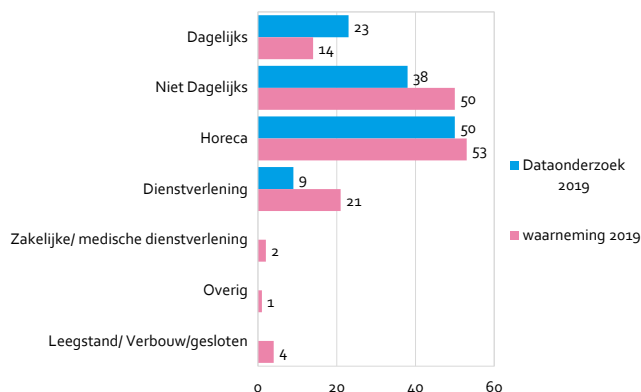
- Ondergrens huur winkelpanden: 400 euro per m<sup>2</sup> per jaar
- Bovengrens huur winkelpanden: 750 euro per m<sup>2</sup> per jaar

Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

## 2 | Typering van het winkelgebied

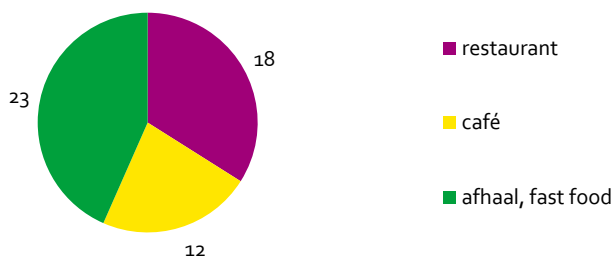
Dit deel beschrijft de uitkomsten van het observatieonderzoek. Een observatieonderzoek biedt de mogelijkheid om, meer dan met KvK-gegevens, te achterhalen om wat voor vestiging het precies gaat, in welke niche deze opereert. Soms zijn vestigingen voor dagelijkse boodschappen in de praktijk afhaalzaken,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



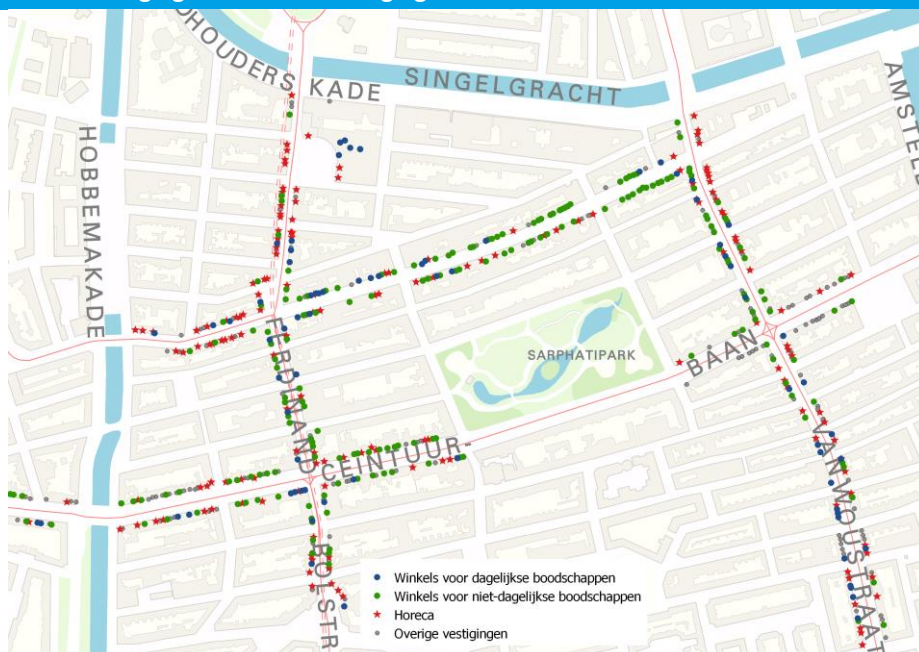
De observant heeft 50 verkooppunten bestempeld als winkel voor niet-dagelijkse boodschappen en 21 zaken in de categorie diensten.

### Typering horeca op basis van waarneming, 2019



In de Ferdinand Bolstraat zijn volgens de observant 23 verkooppunten gevonden gericht op het verkopen van fast food of afhaaletenswaar.

### Winkelvestigingen en horecavestigingen in de Ferdinand Bolstraat en Marie Heinekenplein



### 3 | Koopkrachtbinding en afvloeiing

In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeiing besproken voor het gebied waar het winkelgebied de Ferdinand Bolstraat in ligt. De data is afkomstig uit de consumentenenquête van OIS, onderdeel van de Monitor Detailhandel 2018. Omdat de data uit een enquête komt, 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.

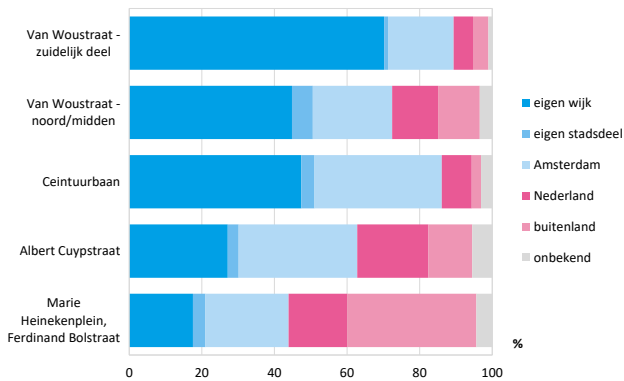
Voor *niet-dagelijkse boodschappen* gaan bewoners naar het Centrum. Bijvoorbeeld om kleding te kopen. Naar Zuidoost gaat men onder meer voor woon- en interieurartikelen.

Bijna drie van de tien (28%) geeft aan dat de laatste aanschaf 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 200 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 data van het passantenonderzoek in de Pijp.

### Herkomst passanten, 2019 (%)



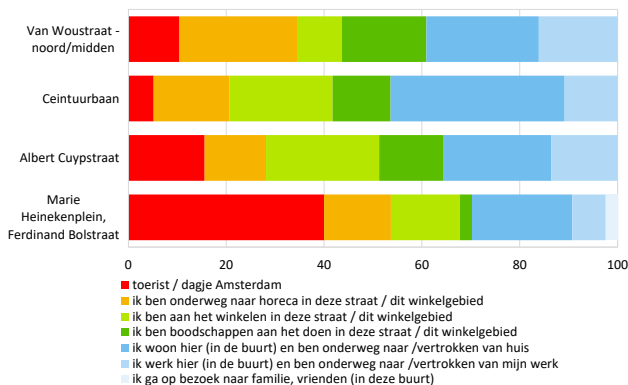
Eén op de vijf passanten in de Ferdinand Bolstraat (19%) komt uit het gebied De Pijp/Rivierenbuurt. Verreweg het grootste deel (30%) komt uit het buitenland.

Van de passanten geeft 40% aan 'een dagje Amsterdam' te doen/toerist te zijn; 20% woont in de buurt en 20% is aan het winkelen.

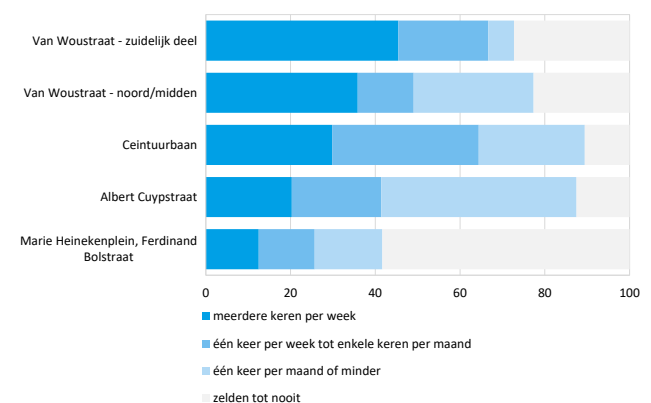
Van het winkelend publiek en toeristen geeft 40% aan alleen te komen kijken, en 42% gaat gericht wat kopen; 18% was van plan niets te kopen, maar liep toevallig ergens tegenaan.

Bijna de helft van de passanten geeft aan horeca in de Ferdinand Bolstraat te bezoeken.

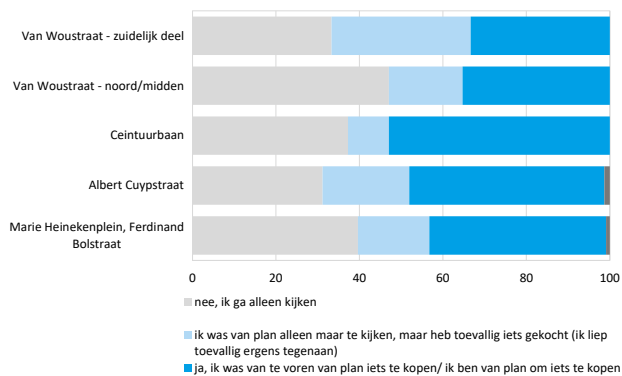
### Bezigheid passanten, 2019 (%)



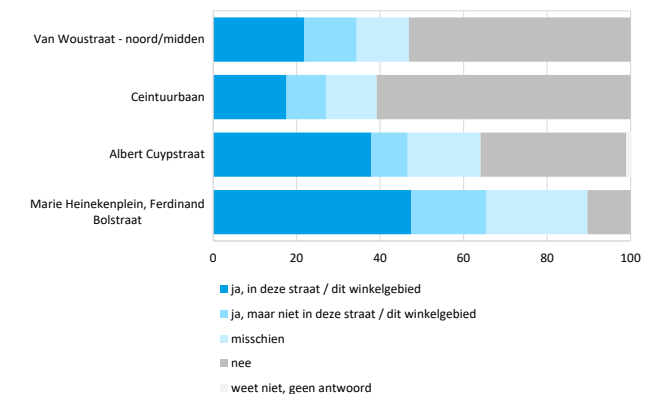
### Bezoekfrequentie passanten (%)



### 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) en uit het passantenonderzoek.

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 Ferdinand Bolstraat hoe zij deze beoordelen. Als totaaloordeel geven zij een 7,6. Aanbod dag-horeca, veiligheid winkelomgeving worden zeer goed beoordeeld. Parkeermogelijkheden worden minder positief beoordeeld.

### Rapportcijfers winkelgebied Ferdinand Bolstraat, 2018

aanbod dag-horeca	7,9
veiligheid winkelomgeving	7,8
divers aanbod winkels food	7,7
bereikbaarheid	7,6
prijsniveau	7,3
bediening	7,2
divers aanbod winkels non-food	7,1
sfeer	7,0
aankleding winkelgebied	6,9
uiterlijk winkels	6,9
parkeermogelijkheden fiets	6,2
parkeermogelijkheden auto	4,9
<i>gemiddeld rapportcijfer</i>	<i>7,1</i>
<b>Totaal</b>	<b>7,6</b>





## 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)