

De staat van de winkelstraat: Albert Cuypstraat

Dit document beschrijft de status van de Albert Cuypstraat 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, 2015-2019

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 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
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 Albert Cuypstraat 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

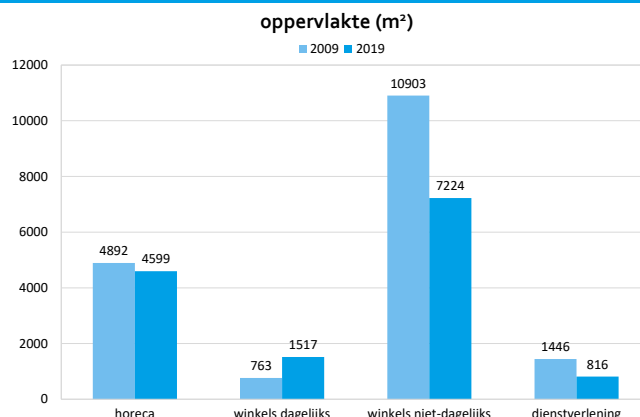
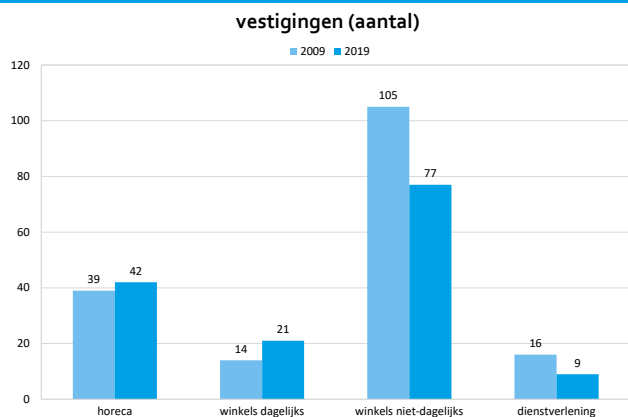
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch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

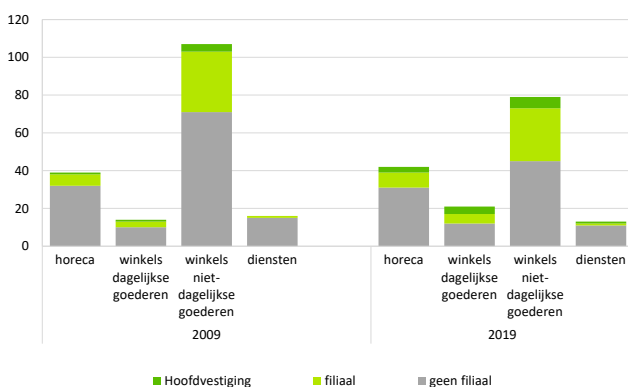
	vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019
horeca				
hotels	0	0	0	0
restaurants	17	27	2470	3389
snackbar, lunchroom, ijssalons	7	7	667	674
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	12	7	1561	475
catering	3	1	194	61
winkels voor dagelijkse boodschappen				
voeding en genot	14	21	763	1517
supermarkten	0	0	0	0
winkels voor niet-dagelijkse boodschappen				
apotheken, drogisterijart ed	5	4	342	223
kleding- en modeartikelen	56	44	4925	3791
meubels, woningtextiel ed	9	3	1046	756
witgoed, bruingoed ed	4	1	411	50
doe-het-zelf artikelen	0	0	0	0
boeken, tijdschriften ed	1	1	670	319
overige artikelen	26	22	3158	1956
tweedehands goederen	4	2	351	129
warenhuizen	0	0	0	0
dienstverlening				
wasserettes ed	1	0	89	0
haarverzorging, kappers	4	7	194	411
schoonheidssalons, pedicures	4	2	236	164
sauna's, solariums	0	1	0	70
overig diensten (o.a. tattooshops)	2	2	1270	147
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	5	1	219	72
totaal				
horeca	39	42	4892	4599
winkels dagelijks	14	21	763	1517
winkels niet-dagelijks	105	77	10903	7224
dienstverlening	16	9	1446	816
ontwikkeling 2009-2019 (%)				
horeca		8%		-6%
winkels dagelijks		50%		99%
winkels niet-dagelijks		-27%		-34%
dienstverlening		-44%		-44%
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 veel andere winkelgebieden in de Pijp is het aantal winkels en de winkelvloeroppervlakte in de Albert Cuypstraat in het niet-dagelijkse boodschappensegment afgenomen (met 27% en 34%). Er zijn juist meer winkelvestigingen (50%) bijgekomen in het dagelijkse boodschappensegment. Het aantal horecavestigingen is gestegen met 8%.

Winkel- en horecavestigingen en vloeroppervlakte in 2009 en 2019

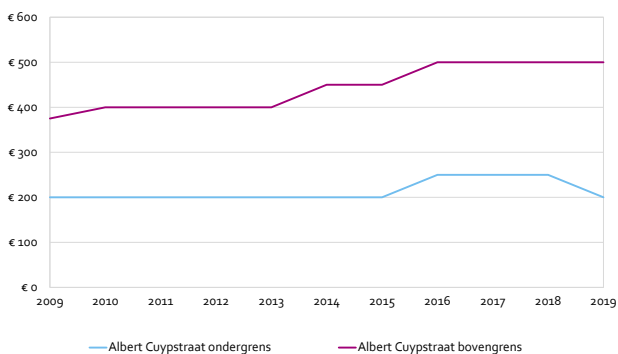


Filialen in de Albert Cuypstraat per segment in 2009 en 2019 (aantallen)



In de Albert Cuypstraat is het aantal filialen tussen 2009 en 2019 toegenomen in het dagelijkse boodschappensegment. Het gaat hier niet om grote ketens, maar om kleine ondernemers (vishandel, tabakszaken) met enkele vestigingen verspreid in Amsterdam.

Huur en winkelleegstand, 2009, 2019



De winkelleegstand in de Albert Cuypstraat is in 2019 met 1 unit en 100 m² lager dan gemiddeld in het stadsdeel. De gevonden bovengrens van de winkelhuur is in 2019 500 euro.

Winkelleegstand

Leegstand Albert Cuypstraat: 2 units (1,6%); Gemiddelde SD Zuid: 3,6%
 Leegstand vloeroppervlakte Albert Cuypstraat: 100 m² (1,3%);
 Gemiddelde SD Zuid: 4,0%

Huren van winkelpanden

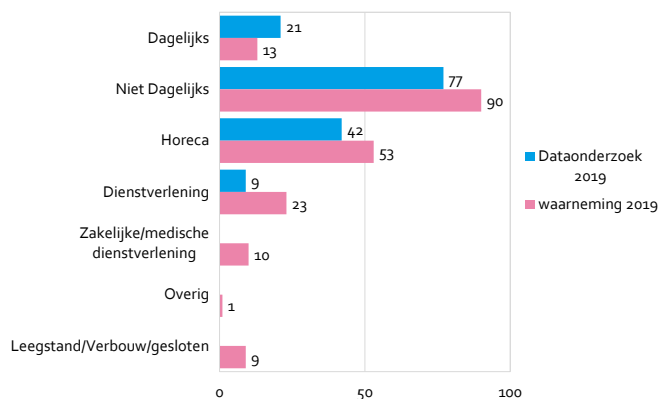
Ondergrens huur Albert Cuypstraat: 200 euro per m² per jaar
 Bovengrens huur Albert Cuypstraat: 500 euro per m² per jaar

Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

2| Typering van het winkelgebied

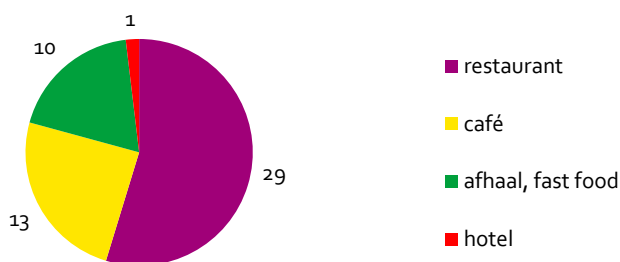
Dit deel beschrijft de uitkomsten van het observatieonderzoek. Een observatieonderzoek biedt de mogelijkheid om, meer dan met KvK-gegevens, te achterhalen om wat voor vestiging het precies gaat, in welke niche deze opereert. Soms zijn vestigingen voor dagelijkse boodschappen in de praktijk afhaalzaken, terwijl winkels voor niet-dagelijkse boodschappen soms mengformules huisvesten. Elektronicawinkels kunnen in de praktijk soms computer- of telefoonreparatiezaken zijn en tabakszaken 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



Op basis van het observatieonderzoek is geconstateerd dat er minder winkels voor dagelijkse boodschappen zijn en juist meer winkels voor niet-dagelijkse boodschappen, horeca en diensten.

Typering horeca op basis van waarneming, 2019



Van de geobserveerde horecazaken fungeren er 10 als afhaalrestaurant of fastfood zaak. Er is één hotel gevonden dat niet in de ARRA-dataset gevonden is.

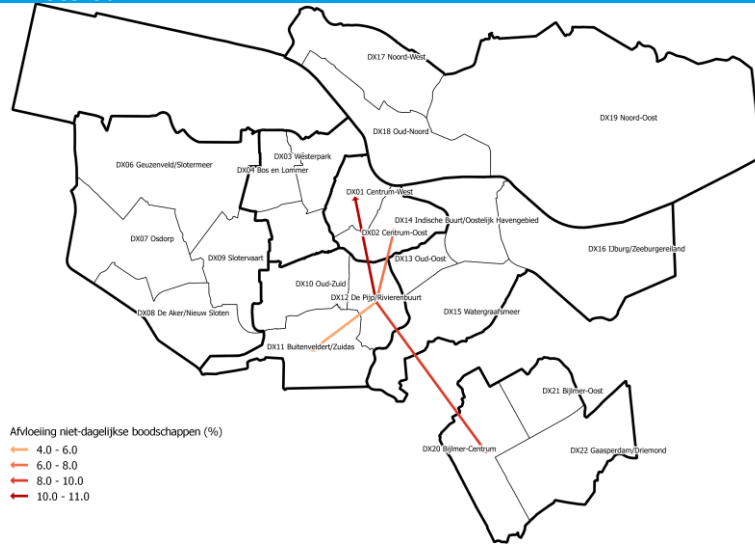
Winkelvestigingen en horecavestigingen in de Albert Cuypstraat



3| Koopkrachtbinding en afvloeiing

In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeiing besproken voor het gebied De Pijp/Rivierenbuurt waar het winkelgebied Albert Cuypstraat 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.

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%.

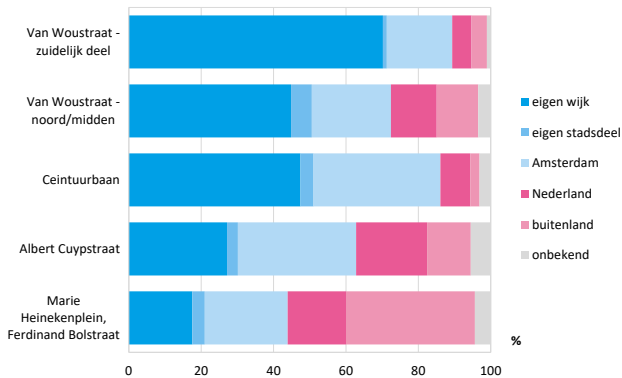
Aankooplocaties van bewoners De Pijp/Rivierenbuurt (DX12) bij laatste aanschaf, 2018

	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%

4| Bereik winkelgebieden

In dit deel wordt het bereik of rijkwijdte van het winkelgebied besproken. In februari 2019 zijn in het winkelgebied de Albert Cuypstraat 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 uitkomsten van het passantenonderzoek uit de andere winkelgebieden in de Pijp.

Herkomst passanten in De Pijp, 2019 (%)



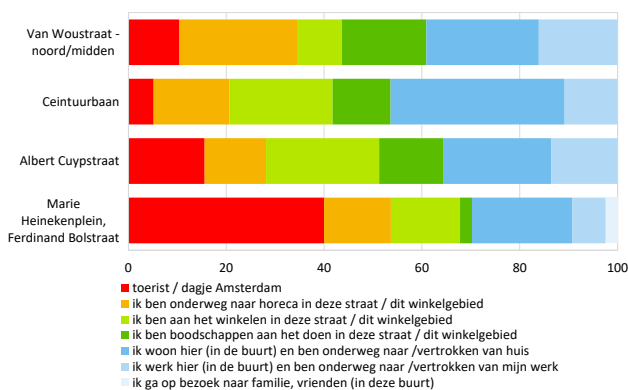
Een kwart van de passanten (27%) komt uit de eigen wijk; 33% uit overig Amsterdam; 12% komt uit het buitenland. Van hen geeft 16% aan toerist te zijn; een kwart (23%) is aan het winkelen én 12% doet boodschappen.

Aan het winkelend publiek (en aan bezoekers/ toeristen) is gevraagd of ze in de Albert Cuypstraat zijn voor de winkels of de markt; 52% komt voor beiden; 32% alleen voor de markt; 15% alleen voor de winkels (niet weergegeven in een grafiek).

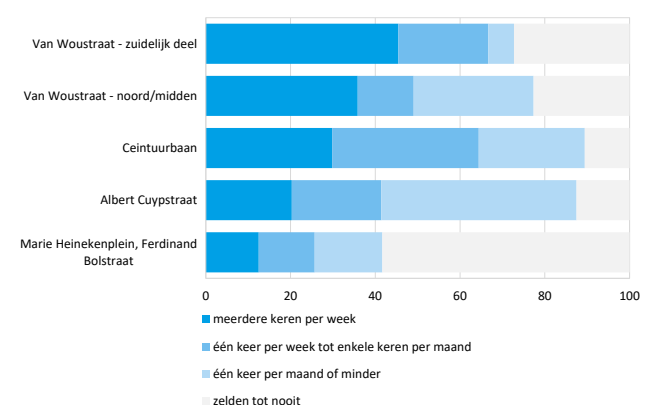
Eén op de vijf passanten komt één keer per week naar de Albert Cuypstraat; een vergelijkbaar deel één keer per week of enkele keren per maand.

Bijna 40% geeft aan van plan te zijn horeca te bezoeken in de Albert Cuypstraat.

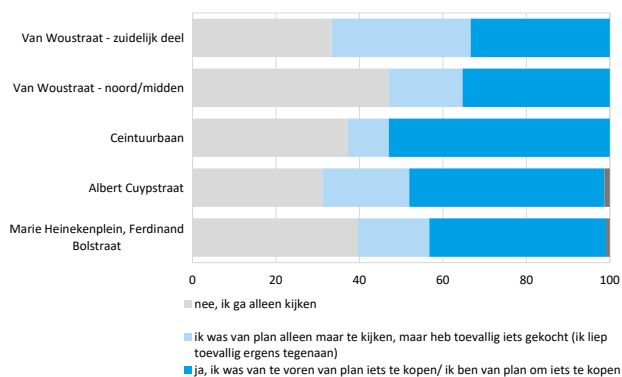
Bezigheid passanten in De Pijp (%)



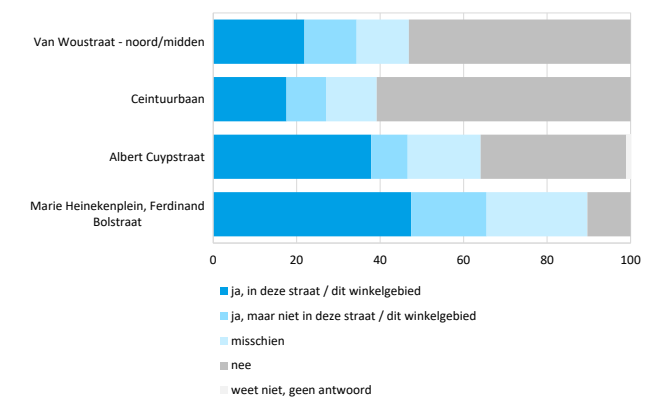
Bezoekfrequentie passanten in De Pijp (%)



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



Aandeel passanten in De Pijp 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 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).

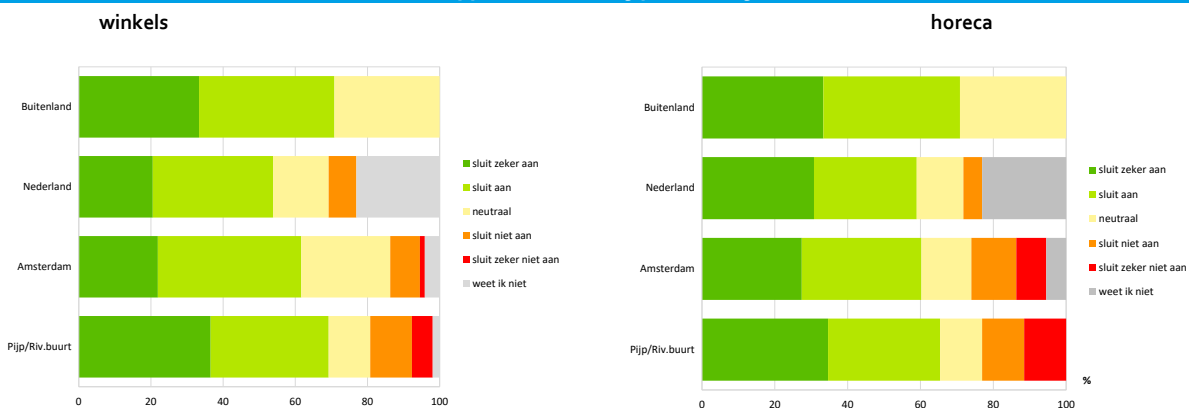
Daarnaast is aan bewoners in de consumentenenquête (onderdeel Monitor Detailhandel) gevraagd die regelmatig boodschappen doen in de Albert Cuypstraat hoe zij deze beoordelen. Als totaaloordeel geven zij een 7,9. Aanbod dag-horeca, veiligheid winkelomgeving en sfeer worden zeer goed beoordeeld. Uiterlijk van de winkels en parkeermogelijkheden worden minder positief beoordeeld.

Rapportcijfers winkelgebied Albert Cuypstraat, 2018

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

Bijna 70% van de passanten uit de Pijp/Rivierenbuurt vindt dat horeca en winkels aansluiten bij persoonlijke behoeften; onder overige Amsterdammers en passanten van buiten de stad is dat aandeel iets lager; hiertegenover staat dat ongeveer 20% van de passanten uit de wijk het aanbod van winkels en horeca juist niet vindt aansluiten bij persoonlijke behoeften.

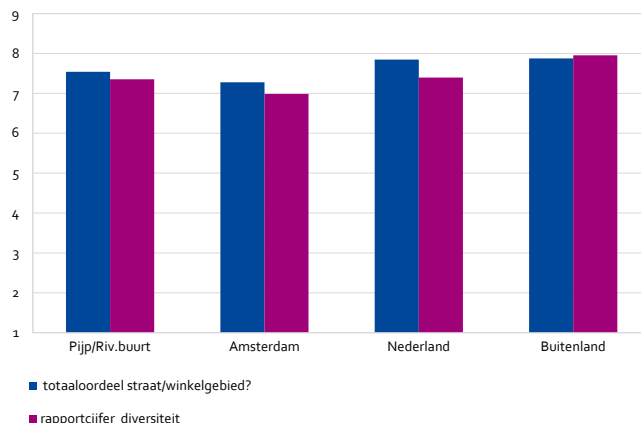
Sluiten winkels en horeca in de Albert Cuypstraat aan bij persoonlijke interesse bezoekers? naar herkomst bezoekers, (%)



Passanten geven een 7,5 en 7,3 als totaaloordeel en voor de mate van diversiteit in de Albert Cuypstraat. Passanten van buiten de stad en uit het buitenland geven een iets hoger cijfer, maar de verschillen tussen groepen zijn klein.

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

Rapportcijfers volgens passanten



Diversiteit winkelgebieden

De gegevens van dit overzicht 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