

De staat van de winkelstraat: Roelof Hartstraat, Van Baerlestraat

Dit document beschrijft de status van de Van Baerlestraat en Roelof Hartstraat als winkelgebied. Van de Van Baerlestraat is alleen het deel genomen dat *niet* bij de BIZ Museumkwartier hoort, dus het deel vanaf de De Laiessestraat tot aan het Roelof Hartplein. 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 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 Museumkwartier, 2015-2019

Museumkwartier	2015	2016	2017	2018	2019	AMS 2019
totale bevolking	12.883	12.866	12.841	12.628	12.731	862.987
aandeel onder 17 jaar (%)	18	19	19	18	18	17
aandeel boven 65 jaar (%)	17	18	19	19	19	13
aandeel nieuwe stedeling* (%)	39	38	37	36	36	29
aandeel met niet-westerse achtergrond (%)	9	9	9	10	10	36
aandeel met westerse achtergrond (%)	27	28	29	30	31	19
aantal huishoudens	6.774	6.761	6.727	6.660	6.747	467.208
aandeel eenpersoonshuishoudens (%)	50	51	50	50	51	53
aandeel eenoudergezinnen	5	5	5	5	6	9
aandeel stel met kinderen	18	19	19	19	18	16
gemiddeld besteedbaar inkomen	81.300	78.700	-	-	-	-

*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 Baerlestraat ligt in het Museumkwartier, in Oud Zuid. Er wonen hier 12.731 mensen verdeeld over 6.747 huishoudens.

Het aandeel jongeren tot 17 jaar ligt rond het stedelijk gemiddelde van 17%. Het aantal 65-plussers ligt met 19% boven het gemiddelde van 13%.

Het aantal nieuwe stedelingen ligt met 36% ver boven het gemiddelde.

1| Vestigingsdynamiek

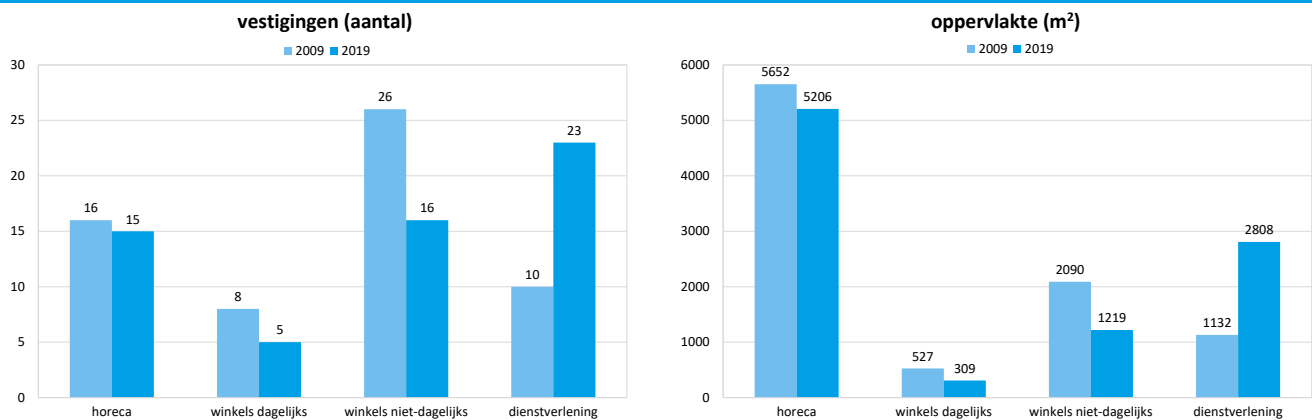
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch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

	vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019
horeca				
hotels	1	1	3438	3340
restaurants	11	11	1780	1490
snackbar, lunchroom, ijssalons	1	2	112	210
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	2	1	215	166
catering	1	0	107	0
winkels voor dagelijkse boodschappen				
voeding en genot	8	5	527	309
supermarkten	0	0	0	0
winkels voor niet-dagelijkse boodschappen				
apotheken, drogisterijart ed	1	1	100	75
kleding- en modeartikelen	7	4	534	286
meubels, woningtextiel ed	2	1	250	73
witgoed, bruingoed ed	0	1	0	105
doe-het-zelf artikelen	0	1	0	72
boeken, tijdschriften ed	1	1	137	137
overige artikelen	13	6	946	421
tweedehands goederen	2	1	123	50
warenhuizen	0	0	0	0
dienstverlening				
wasserettes ed	0	1	0	86
haarverzorging, kappers	5	9	692	1213
schoonheidssalons, pedicures	4	13	328	1509
sauna's, solariums	0	0	0	0
overig diensten (o.a. tattooshops)	0	0	0	0
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	1	0	112	0
totaal				
horeca	16	15	5652	5206
winkels dagelijks	8	5	527	309
winkels niet-dagelijks	26	16	2090	1219
dienstverlening	10	23	1132	2808
ontwikkeling 2009-2019 (%)				
horeca		-6%		-8%
winkels dagelijks		-38%		-41%
winkels niet-dagelijks		-38%		-42%
dienstverlening		130%		148%
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%

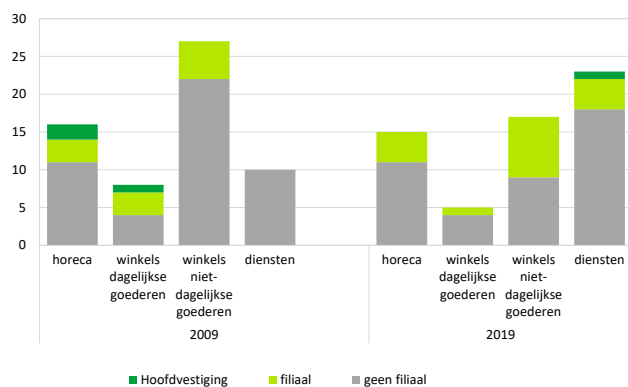
In dit winkelgebied is het aantal winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen gedaald (beide met -38%). Opvallend is de toename van haarverzorgingszaken en schoonheidssalons in dit winkelgebied (met 130%).

Winkel- en horecavestigingen en vloeroppervlakte in 2009 en 2019



Bron: ARRA

Filialen per segment in 2009 en 2019 (aantallen)



De verhouding filialen/niet filialen is in de horecabranche en in het dagelijkse boodschappensegment niet substantieel gewijzigd.

In het niet-dagelijkse boodschappensegment is het aantal filialen wel toegenomen en is juist het aantal niet-filialen fors gedaald.

Huur en winkelleegstand, 2009, 2019

Winkelleegstand 2019

Met betrekking tot winkelleegstand en winkelhuren is informatie beschikbaar voor de totale Van Baerlestraat.

In het winkelgebied in de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat staan 2 units leeg.

- Leegstand Van Baerlestraat: 2 unit (3,2%);
- Leegstand Roelof Hartstraat: 0 units
- *gemiddelde stadsdeel Zuid: 3,6%*

- Leegstand vloeroppervlakte Van Baerlestraat: 562 m² (6,2%);
- Leegstand vloeroppervlakte Roelof Hartstraat: 0 m²
- *gemiddelde stadsdeel Zuid: 4,0%*

Huren van winkelpanden 2019

De bovengrens van de gevonden huren van winkelpanden stijgen in de Van Baerlestraat al een aantal jaar. In de Roelof Hartstraat zijn de huren stabiel

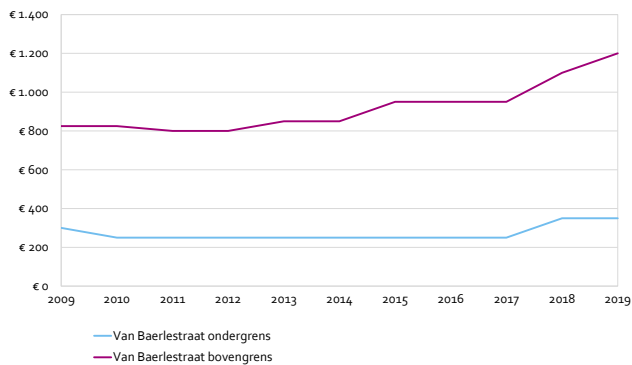
- Ondergrens huur Roelof Hartstraat: 225 euro
- Bovengrens huur Roelof Hartstraat: 300 euro

- Ondergrens Van Baerlestraat: 350 euro per m² per jaar
- Bovengrens Van Baerlestraat: 1.200 euro per m² per jaar

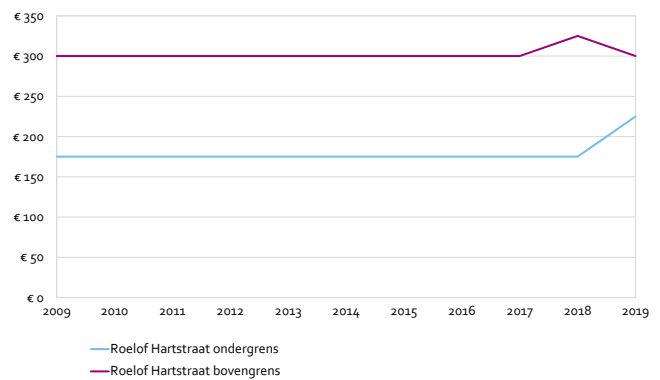
Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

Huurontwikkeling 2009, 2019

Van Baerlestraat



Roelof Hartstraat

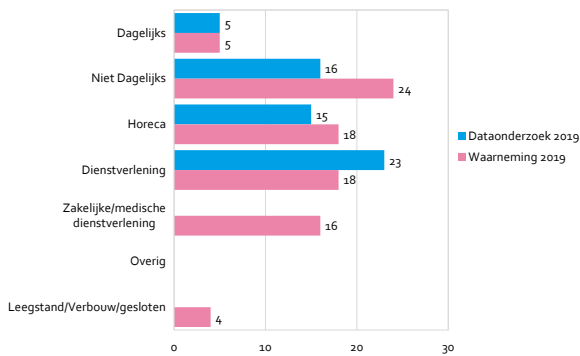


Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

2| typering van het winkelgebied

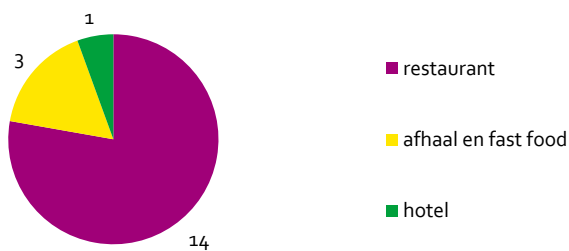
Dit deel beschrijft de uitkomsten van het observatieonderzoek. Een observatieonderzoek biedt de mogelijkheid om, meer dan met KvK-gegevens, te achterhalen om wat voor vestiging het precies gaat, in welke niche deze opereert. Soms zijn vestigingen voor dagelijkse boodschappen in de praktijk afhaalzaken, 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. Waar hier over de Van Baerlestraat gesproken wordt wordt wederom het deel tussen De Lairessestraat en Roelof Hartplein bedoeld.

Typering op basis van waarneming, 2019



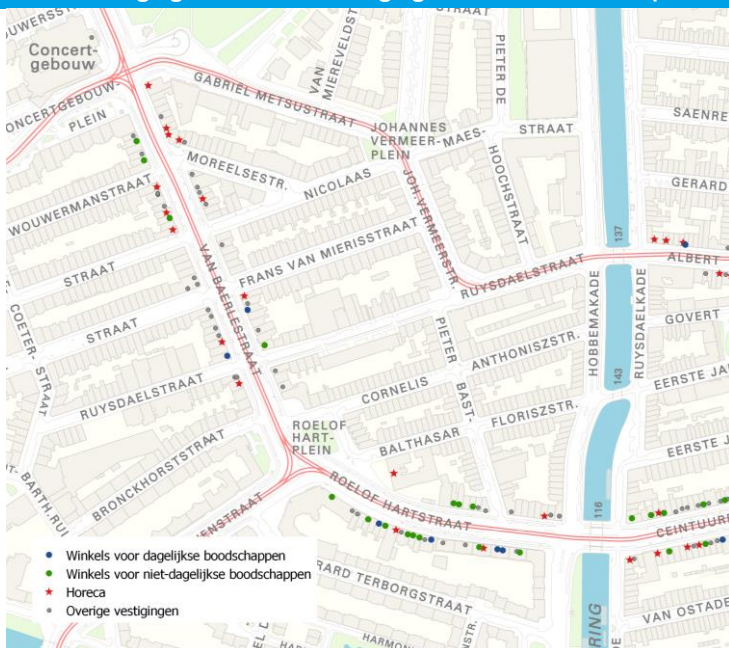
Volgens de observant zijn er in de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat meer winkels voor niet-dagelijkse boodschappen te vinden dan de data in eerste instantie doet vermoeden. Daarnaast zijn er ook meer zaken als horecazaak bestempeld.

Typering horeca op basis van waarneming, 2019



Binnen het gevonden horecasegment zijn er 14 zaken bestempeld als restaurant en drie als afhaal- of fastfood-restaurant

Winkelvestigingen en horecavestigingen Van Baerlestraat (tot aan Lairessestraat) en Roelof Hartstraat



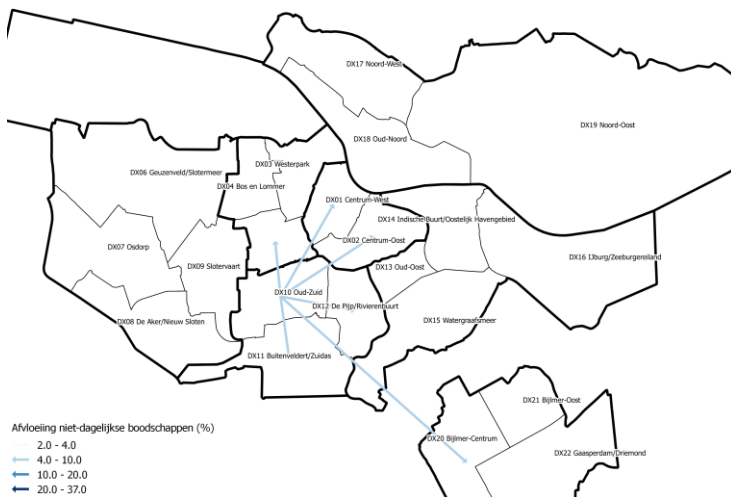
3| Koopkrachtbinding en afvloeiing

In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeiing besproken voor het gebied Oud Zuid waar het winkelgebied Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat 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 van Oud Zuid (DX10) en niet op een lager schaalniveau, bijvoorbeeld op wijkniveau.

Aankooplocaties van bewoners Oud Zuid (DX10) bij laatste aanschaf, 2018

	dagelijkse boodschappen	niet-dagelijkse boodschappen
Zeilstraat / Hoofddorplein	20%	3%
Olympiaplein / Stadionweg / Stadionplein	19%	2%
Beethovenstraat	16%	3%
van Baerlestraat, Roelof Hartstraat/plein	9%	2%
Amstelveenseweg	4%	1%
Online aangeschaft	0%	27%
<i>Binding met gebied 'Oud Zuid' (DX10)</i>	<i>76%</i>	<i>15%</i>

Waar winkelen bewoners Oud Zuid: Afvloeiing niet-dagelijkse boodschappen naar andere gebieden in Amsterdam



De bewoners van Oud Zuid doen hun boodschappen in de Zeilstraat/Hoofddorplein (20%) of op of rond de Stadionweg (19%).

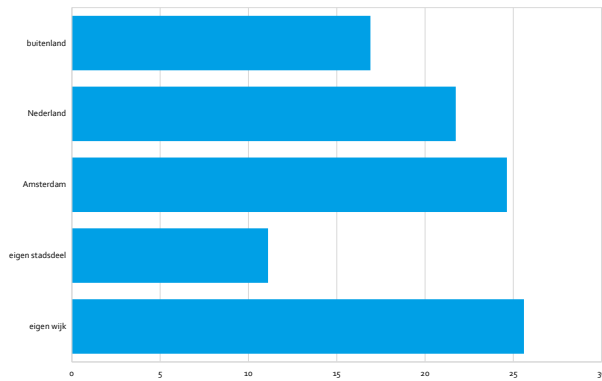
Niet-dagelijkse boodschappen worden in stadsdeel Centrum gekocht, maar ook in Zuidoost (elektronica en woonspullen) en Buitenveldert (Gelderlandplein).

Meer dan een kwart (27%) van de niet-dagelijkse boodschappen zijn online aangeschaft.

4| Bereik winkelgebieden

In dit deel wordt het bereik van rijkwijdte van het winkelgebied besproken. In februari en maart 2019 zijn in het winkelgebied Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat 199 passanten geïnterviewd. Aan hen is gevraagd wat hun voornaamste bezigheid in de straat is en waar zij vandaan komen. Er is geen onderscheid gemaakt tussen Roelof Hartstraat, het plein en de Van Baerlestraat.

Herkomst passanten Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat, 2019 (%)

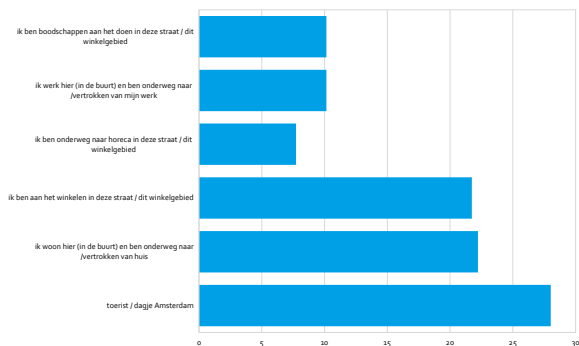


Een kwart (26%) van de geïnterviewde passanten komt uit de eigen wijk, gebied Oud-Zuid. Een vergelijkbaar deel komt uit Amsterdam (24%). Daarnaast komt een groot deel uit het buitenland (17%).

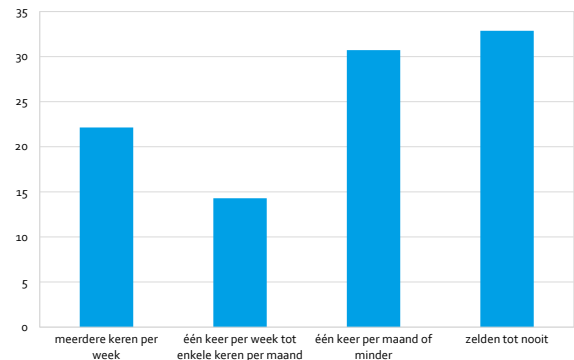
In het winkelgebied geeft een groot deel van de geïnterviewde passanten (27%) aan toerist of bezoeker te zijn. Een vijfde deel woont in de buurt en nog een vijfde deel is aan het winkelen in dit gebied. Een groot deel van de passanten (64%) komt één keer per maand of nog minder vaak naar de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat.

Aan 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. Iets meer dan de helft geeft aan in principe alleen rond te kijken. Iets meer dan een kwart is van plan horeca in dit winkelgebied te bezoeken.

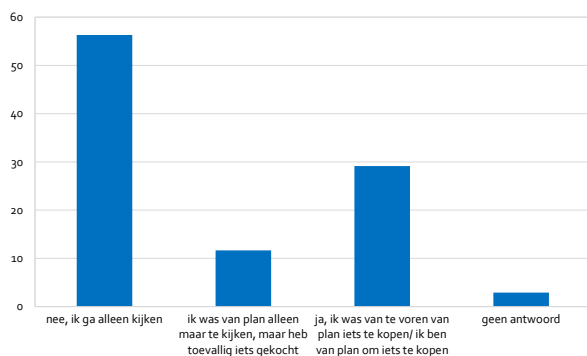
Bezigheid passanten Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat, 2019 (%)



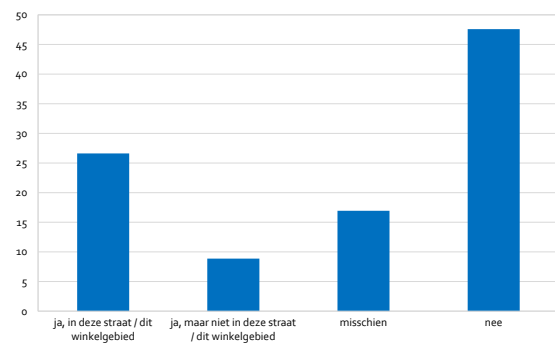
Bezoekfrequentie passanten Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat (%)



Aandeel passanten Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat dat van plan is iets te kopen of alleen te kijken (%)



Aandeel passanten Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat 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 (net als bij het passantenonderzoek) het hele winkelgebied Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat onderzocht.

Bewoners in gebied Oud Zuid 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 7,9. Het aanbod van horeca wordt beoordeeld met een 8,2 (gemiddeld is dat een 7,9) (bron: WIA 2017).

Daarnaast is aan bewoners in de consumentenenquête (onderdeel Monitor Detailhandel) gevraagd die regelmatig boodschappen doen in de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat hoe zij deze beoordelen. Als totaaloordeel geven zij een 7,2. Veiligheid, bereikbaarheid worden goed beoordeeld, parkeermogelijkheden voor de auto onvoldoende.

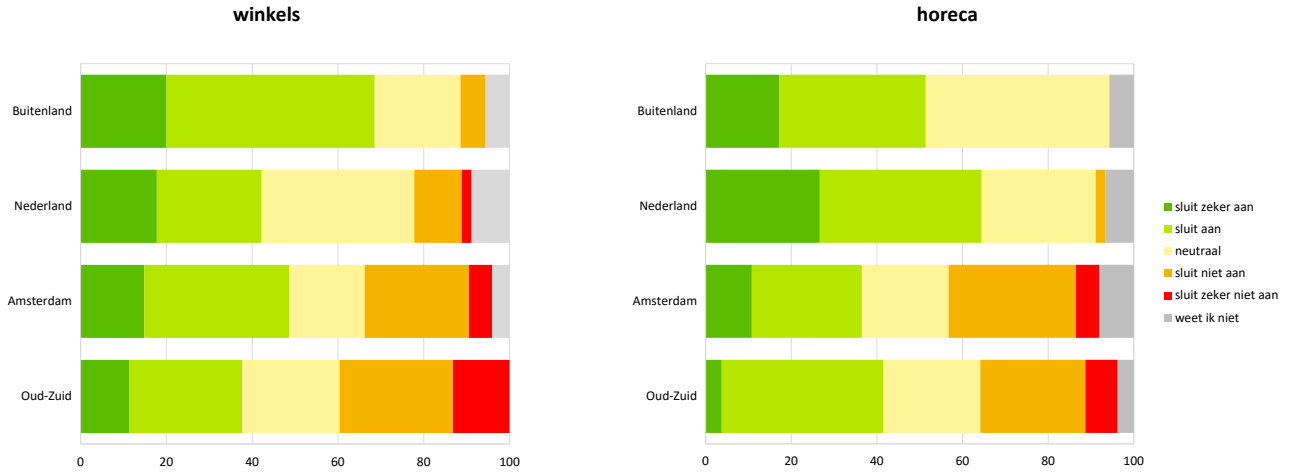
Rapportcijfers winkelgebied Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat en plein, 2018

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

Bron: Monitor Detailhandel 2018

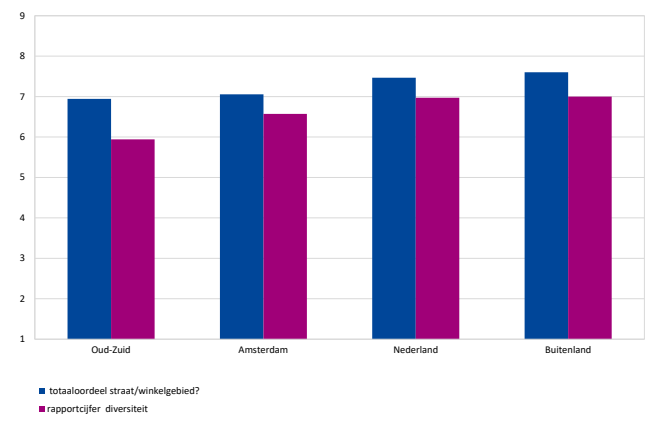
Uit het passantenonderzoek blijkt dat de helft van de passanten (zeker) vindt dat winkels (48%) en horeca (46%) aansluiten bij persoonlijke behoeften. Onder passanten die in gebied Oud Zuid wonen is dat aandeel iets lager (ongeveer 40%). In beide gevallen is ook een substantieel deel te vinden dat aangeeft dat het aanbod van winkels en horeca (zeker) niet aansluit bij persoonlijke voorkeuren (respectievelijk 40% en 32%).

Sluiten winkels en horeca in de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat aan bij persoonlijke interesse bezoekers?



Passanten geven een 7,5 en een 6,5 als totaaloordeel en voor de mate van diversiteit in de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat. Passanten van buiten de stad geven een iets hoger cijfer, maar de verschillen tussen de groepen zijn erg klein.

Genoemde namen van winkels en horeca die goed aansluiten bij de persoonlijke behoeften, 2019 **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