

# De staat van de winkelstraat: Van Woustraat Zuid

Dit document beschrijft de status van de Van Woustraat Zuid 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

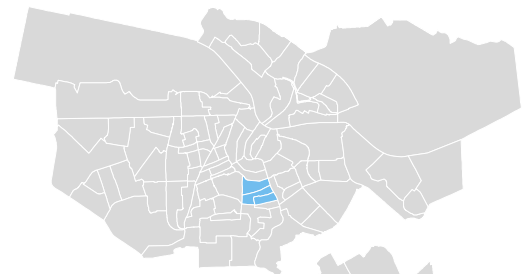
1  Vestigingsdynamiek	2  Typering winkelgebied	3  Koopkrachtbinding en afvloeiing	4  Bereik winkelgebied	5  Waardering winkelgebied
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spreiding vestigingen</li> <li>▪ Winkelvestigingen &amp; vloeroppervlakte 2019</li> <li>▪ Horecavestigingen &amp; vloeroppervlakte 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 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 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.

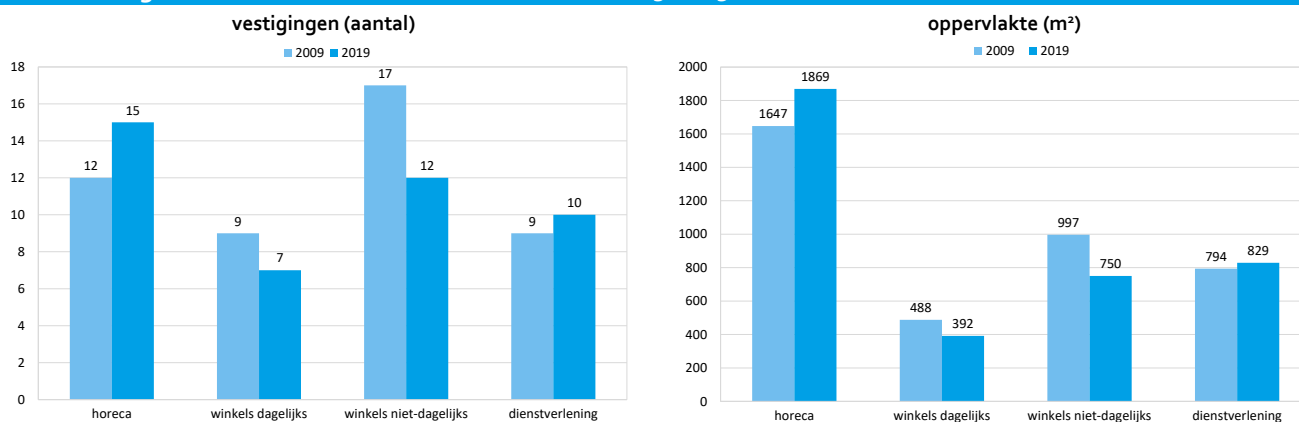
In dit deel wordt de vestigingsdynamiek besproken aan de hand van aantallen vestigingen en de vloeroppervlakte in 2009 en 2019. De data is afkomstig uit ARRA, het bedrijvenregister van OIS, waarvan het Handelsregister van de KvK de basis vormt. De data is een momentopname en probeert zo'n realistisch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

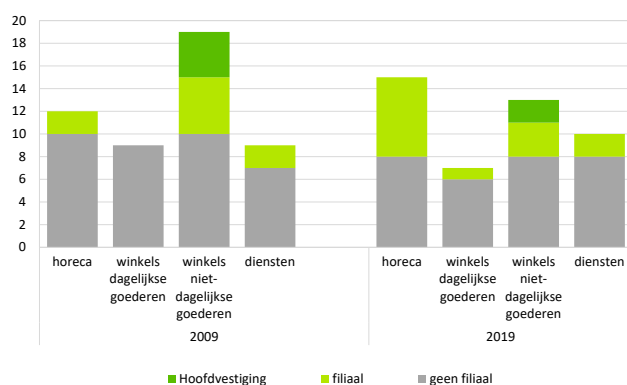
	vestigingen		oppervlakte	
	2009	2019	2009	2019
<b>horeca</b>				
hotels	0	0	0	0
restaurants	5	7	821	1277
snackbar, lunchroom, ijssalons	5	7	643	524
koffiehuizen, cafés, zalenverhuur	2	1	183	68
catering	0	0	0	0
<b>winkels voor dagelijkse boodschappen</b>				
voeding en genot	9	7	488	392
supermarkten	0	0	0	0
<b>winkels voor niet-dagelijkse boodschappen</b>				
apotheken, drogisterijart ed	3	2	291	205
kleding- en modeartikelen	3	2	165	112
meubels, woningtextiel ed	0	0	0	0
witgoed, bruigoed ed	1	1	52	52
doe-het-zelf artikelen	1	0	92	0
boeken, tijdschriften ed	1	1	31	31
overige artikelen	7	6	346	350
tweedehands goederen	1	0	20	0
warenhuizen	0	0	0	0
<b>dienstverlening</b>				
wasserettes ed	1	1	57	66
haarverzorging, kappers	3	5	394	376
schoonheidssalons, pedicures	3	1	241	178
sauna's, solariums	0	2	0	159
overig diensten (o.a. tattooshops)	0	0	0	0
belwinkels, telefoonreparatie, computerreparatie	2	1	102	50
<b>totaal</b>				
horeca	12	15	1647	1869
winkels dagelijks	9	7	488	392
winkels niet-dagelijks	17	12	997	750
dienstverlening	9	10	794	829
<b>ontwikkeling 2009-2019 (%)</b>				
horeca		25%		13%
winkels dagelijks		-22%		-20%
winkels niet-dagelijks		-29%		-25%
dienstverlening		11%		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 winkelgebieden in de Pijp is het aantal vestigingen en de winkelvloeroppervlakte in de Van Woustraat Zuid in het niet-dagelijkse boodschappensegment afgenomen (met -29% en -25%). Ook in het dagelijkse boodschappensegment is het aantal winkelmeters gedaald (met -22%). De totale vloeroppervlakte in de horecabranche is juist toegenomen (13%).

### Ontwikkeling winkels en horeca Van Woustraat Zuid 2009-2019

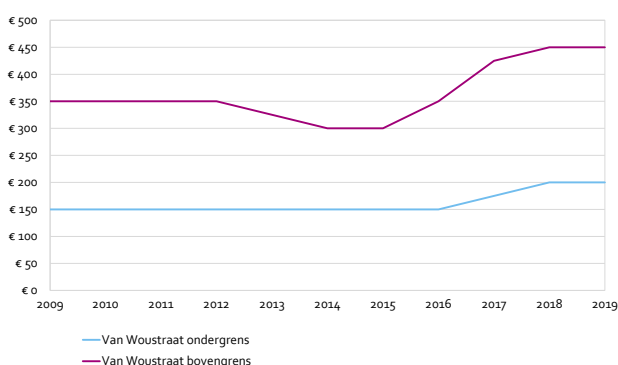


### Filialen in de Van Woustraat Zuid per segment in 2009 en 2019 (aantallen)



In het zuidelijk deel van de Van Woustraat is bij de detailhandel de verhouding filiaal/niet filiaal niet substantieel veranderd. In het horecasegment is juist het aantal filialen toegenomen.

### Huur en leegstand 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 Vantal Woustraat: 6 units (6,8%), gemiddelde SD Zuid: 3,6%
- Leegstand vloeroppervlakte Van Woustraat: 516m<sup>2</sup> (6,8%), gemiddelde SD Zuid: 3,6%

#### Huren

- Ondergrens huur Van Woustraat: 200 euro per m<sup>2</sup> per jaar
- Bovengrens huur Van Woustraat: 450 euro per m<sup>2</sup> per jaar

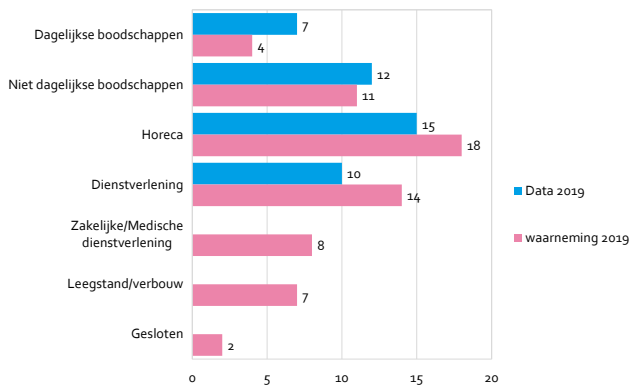
NB: Locatus en C&W rapporteren alleen over het 'winkelgebied' 'Van Woustraat én Ceintuurbaan-Oost, zoals ingedeeld door EZ/OIS in 2016

Bron: EZ/Locatus/Cushman&Wakefield

## 2| Typering van het winkelgebied

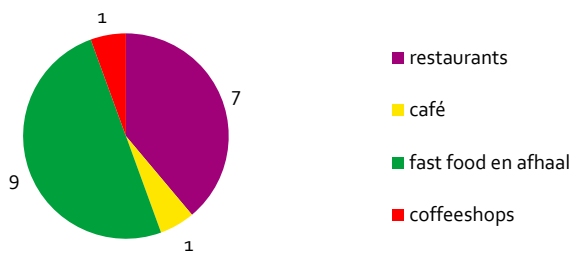
Dit deel beschrijft de uitkomsten van het observatieonderzoek. Een observatieonderzoek biedt de mogelijkheid om, meer dan met KvK-gegevens, te achterhalen om wat voor vestiging het precies gaat, in welke niche deze opereert. Soms zijn vestigingen voor dagelijkse boodschappen in de praktijk afhaalzaken, terwijl winkels voor niet-dagelijkse boodschappen soms mengformules huisvesten. Elektronicawinkels kunnen in de praktijk soms computer- of telefoonreparatiezaken zijn en 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, 2019



In het zuidelijk deel van de Van Woustraat zijn vier vestigingen door de observant bestempeld als verkooppunt voor dagelijkse verkoop in plaats van zeven. Daarnaast zijn er meer vestigingen dan vermeld in ARRA bestempeld als horeca en dienstverlening.

### Typering horeca op basis van waarneming, 2019



Van de gevonden horecazaken zijn er 9 bestempeld fast foodrestaurant of afhaalrestaurant.

### Winkelvestigingen en horecavestigingen in de Van Woustraat

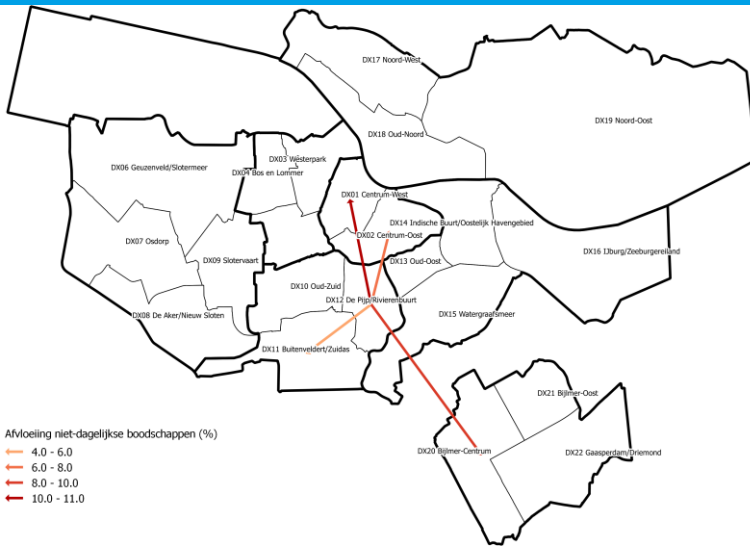


In dit deel wordt de koopkrachtbinding en afvloeiing besproken voor het gebied waar het winkelgebied Van Woustraat in ligt. De data is afkomstig uit de consumentenenquête van OIS, onderdeel van de Monitor Detailhandel 2018. Omdat de data afkomstig is uit een enquête is het alleen mogelijk om betrouwbare 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: 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.

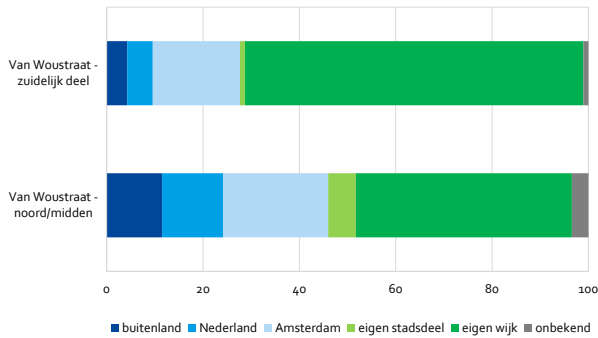
Voor *niet-dagelijkse boodschappen* gaan bewoners naar het Centrum, bijvoorbeeld om kleding te kopen. Naar Zuidoost gaat men onder meer voor woon- en interieurartikelen.

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 en Maart 2019 zijn in het winkelgebied Van Woustraat Zuid 94 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 Noord en Midden.

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

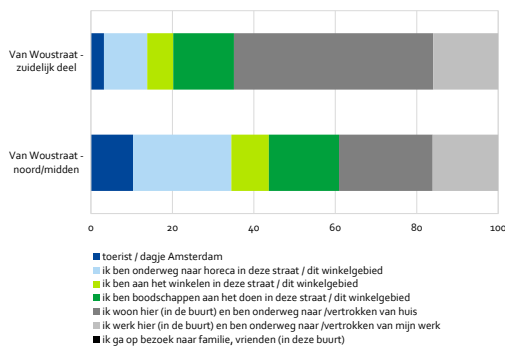


In de Van Woustraat Zuid komt ongeveer 70% uit de eigen wijk (De Pijp). Een klein deel van de passanten (10%) komt van buiten de stad of uit het buitenland.

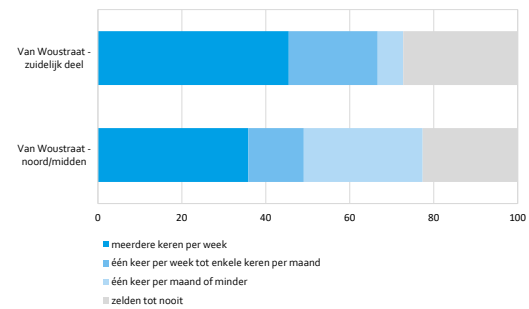
Het merendeel van de passanten in de Van Woustraat Zuid (55%) geeft aan van huis of werk te komen. Ongeveer 10% is boodschappen aan het doen of winkelen

Veel passanten komen zeer regelmatig in de Van Woustraat Zuid. 42% komt er meerdere keren per week; 20% komt 1 keer per week. Iets minder dan één-vijfde is van plan horeca te bezoeken in de van Woustraat Zuid.

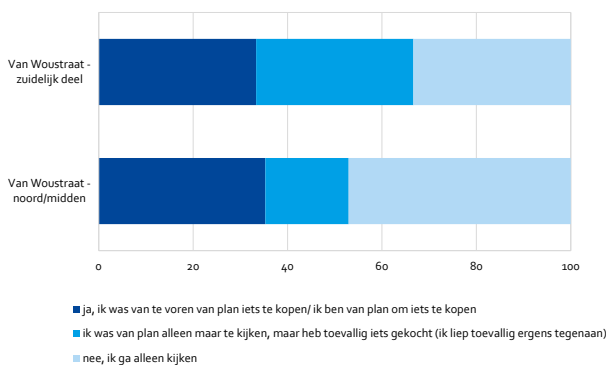
### Bezigheid passanten Van Woustraat, 2019 (%)



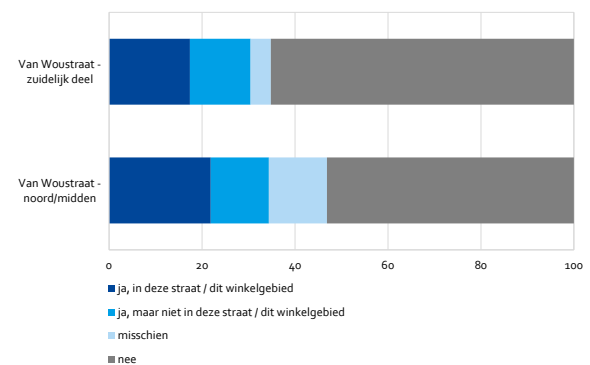
### Bezoekfrequentie passanten Van Woustraat (%)



### 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 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 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

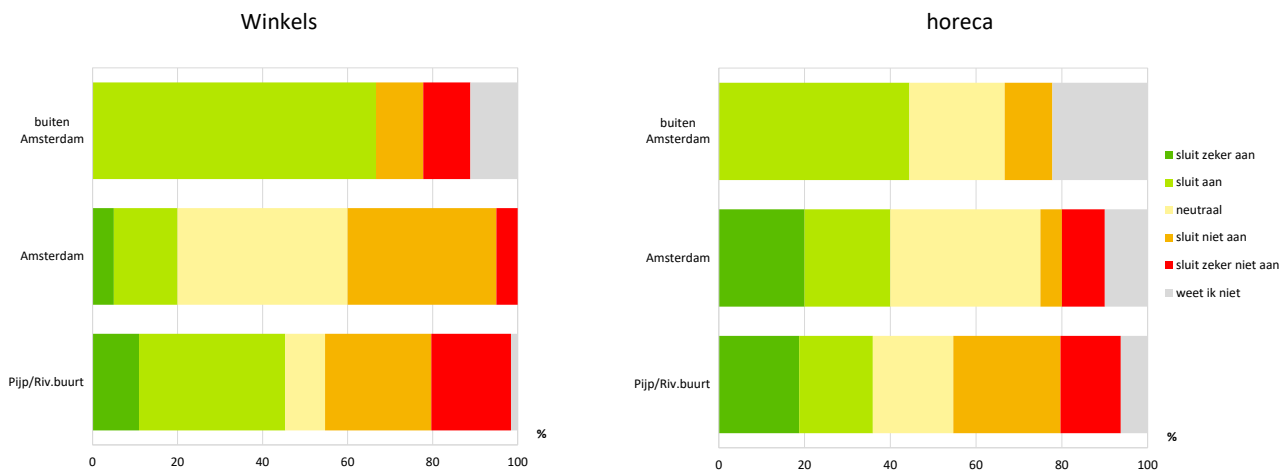
aanbod dag-horeca	7,2
veiligheid winkelomgeving	7,0
divers aanbod winkels food	8,0
bereikbaarheid	7,9
prijsniveau	6,9
bediening	7,3
divers aanbod winkels non-food	6,0
sfeer	7,0
aankleding winkelgebied	6,3
uiterlijk winkels	6,8
parkeermogelijkheden fiets	5,7
parkeermogelijkheden auto	5,2
<i>gemiddeld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



Uit het passantenonderzoek blijkt dat passanten in de Van Woustraat Zuid erg verdeeld zijn. 9% vindt dat het aanbod van winkels zeker aansluit bij de persoonlijke behoefte; 15% vindt dat het aanbod zeker niet aansluit. Vooral passanten uit de eigen buurt zijn of erg positief of zeer negatief. 17% van de horecazaken sluit zeker aan bij de persoonlijke behoeften volgens de passanten; 12% vindt dat horeca zeker niet aansluit.

### Sluiten winkels en horeca in de Van Woustraat Zuid aan bij persoonlijke interesse bezoekers?

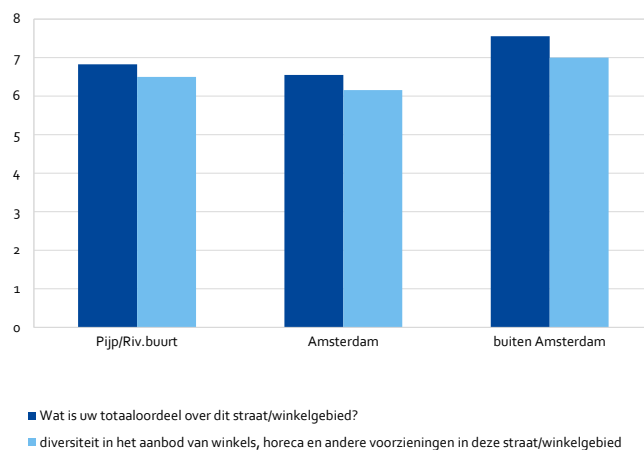
naar herkomst bezoekers, waarbij bezoekers van buiten Amsterdam zijn samengevoegd met bezoekers uit buitenland



In de Van Woustraat Zuid geven geïnterviewde passanten een 6,8 als totaaloordeel en een 6,5 voor de mate van diversiteit. De verschillen tussen de verschillende herkomstgroepen zijn marginaal.

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

### Rapportcijfers Van Woustraat Zuid 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](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)