

Historische analyse winkelgebieden Amsterdam (2005-2020)

Een dynamische weergave van stedelijke winkelgebieden

Historische analyse winkelgebieden Amsterdam (2005-2020)

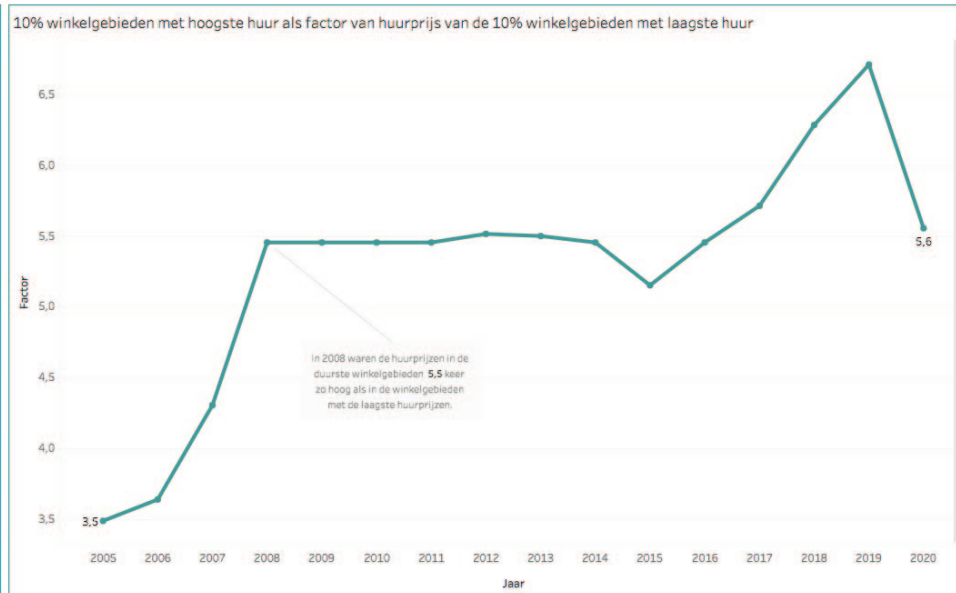
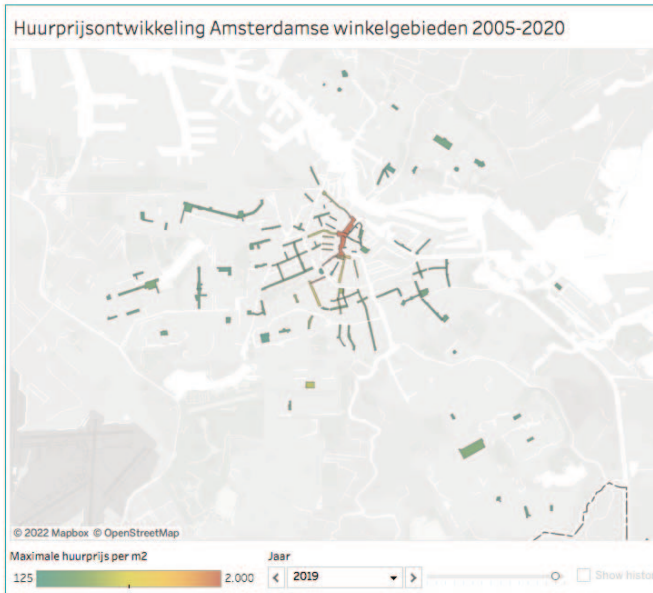
Er treedt polarisatie op tussen Amsterdamse winkelgebieden als het gaat om huurprijzen, vooral in periode voor de economische crisis van 2008. De groeiende polarisatie tussen 2015-2019 is door de coronacrisis teniet gedaan.

Polarisatie is vooral het gevolg van een sterke huurprijsstijging in de kernzone tot 2019. De huurprijzen zijn echter door corona juist in de kern gedaald, terwijl deze in de andere zones gelijk bleef.

Het aandeel niet-dagelijkse winkels neemt af met 28% in de periode 1995-2020. Het aandeel horeca neemt toe. In 2020 heeft horeca voor het eerst gemiddeld het grootste aandeel.

Leegstand concentreert zich in bepaalde winkelgebieden buiten de kern, vooral in de stadszone. Door de coronacrisis neemt ook de leegstand in de kern toe in 2020.

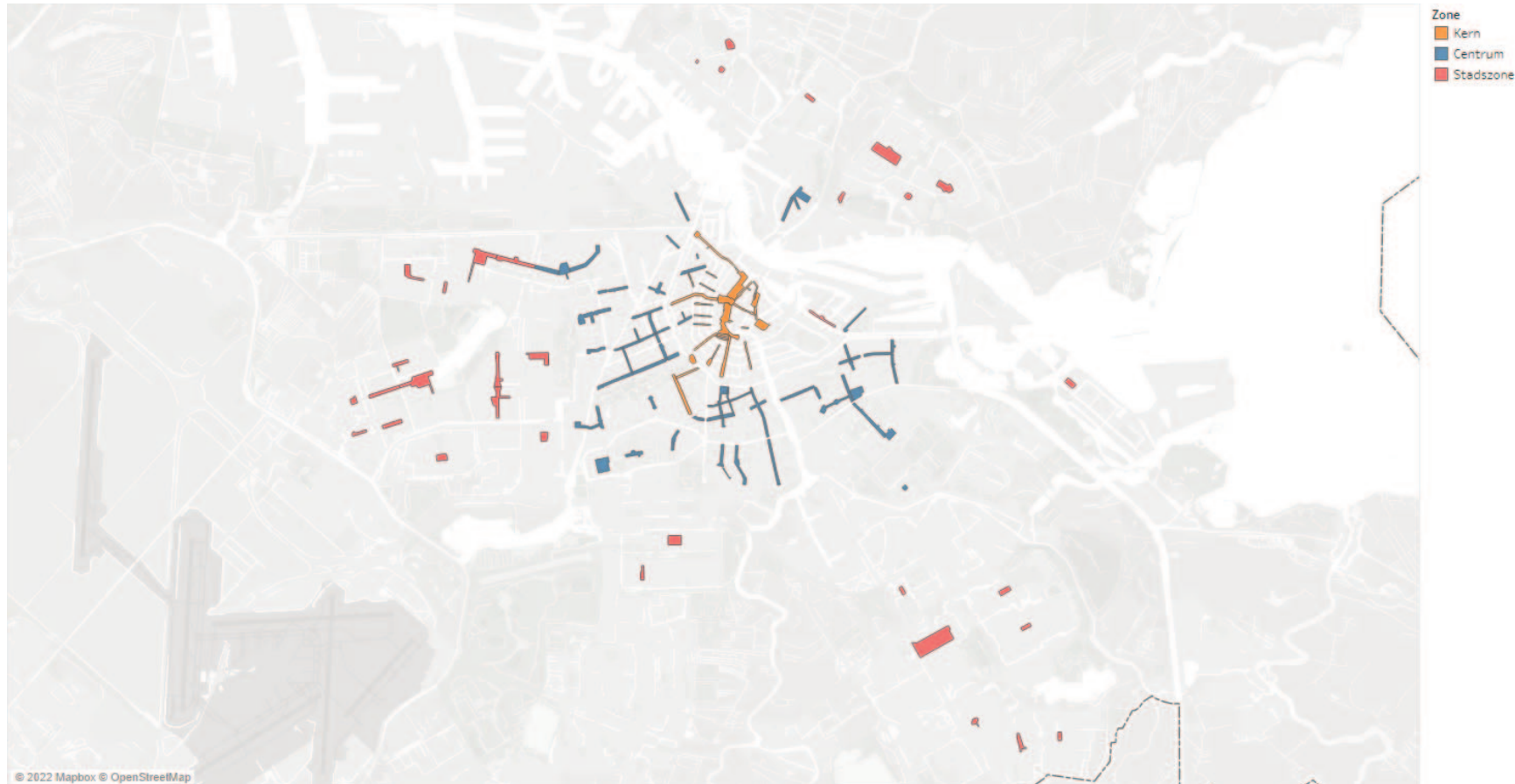
In de kernzone is leegstand tijdens crisisjaren (2010-2015) gedaald terwijl deze in de andere zones toenam. De hoge leegstand in 2020 is grotendeels het gevolg van de coronacrisis



© Centre for Market Insights, Hogeschool van Amsterdam
Onderzoek: Anne Risselada, Iris Hagemans
Data visualisatie: Anne Risselada
Bronnen en achtergrond klik [hier](https://openresearch.amsterdam) voor openresearch.amsterdam

Dit is een publicatie binnen het onderzoeksproject **Toekomstbestendig evenwicht: Balanceren tussen divergerende belangen**

Betrokken bij het project zijn vanuit de Hogeschool van Amsterdam: Dr. Julie Ferguson (PI), Dr. Mieke de Kreek, Dr. Anne Risselada, Drs. Pieter van Vliet, Joachim Meerleer (promovendus), Ir. Hagemans (promovendus), Jessica Schmitz, Dr. Jesse Wolteveden, Dr. Stan Majoor. **Partners:** Centrum 41, Amsterdam City, NV Zeeijk, Gemeente Amsterdam (EZ, DIS, team democratisering nieuw-west, centrum), d'Oude Binnenstad, VNO-NCW, Hotelschool The Hague, Univ. Utrecht, Univ. van Amsterdam, MEB-NL Amsterdam, KHN, BIZ Haarlemmerbuurt, Uurtourist Movement en Stichting 'k Geef om de Jan Eef.



Winkelgebieden zijn constant in ontwikkeling en doorlopen daarbij verschillende stadia. Groeigebieden wat betreft aantal consumenten noemen we *hotspots*, krimpgebieden noemen we *coldspots*. Binnen het centrum van Amsterdam en in sommige winkelstraten daaromheen heerst een dominant beeld van *oververhitting van hotspots*: een concentratie van (te) veel bezoekers in winkelgebieden, steeds minder voorzieningen voor bewoners en regelmatige overlast door bezoekers. Een dominant beeld van de winkelgebieden buiten het centrum, en vooral die buiten de ring A10, is er een van *onderkoeling van coldspots*: te weinig bezoekers door

o.a. online concurrentie, oplopende leegstand, verschraling van het aanbod en overlast op gebied van 'schoon, heel, veilig'.¹ Zowel oververhitting als onderkoeling van winkelgebieden dragen bij aan verminderde leefbaarheid, te wijten aan enerzijds onevenredige *drukte* concentraties en anderzijds *verschraling van het aanbod*. Deze ontwikkeling kan leiden tot polarisatie tussen winkelgebieden, waarbij steeds grotere verschillen ontstaan: *hotspots* worden steeds aantrekkelijker in termen van bezoekers en marktpotentieel, terwijl *coldspots* steeds verder achteruitgaan. Het meten van deze veronderstelde polarisatie blijkt echter lastig. Er is beperkt

structurele data beschikbaar over aantallen en profielen van zowel bezoekers van Amsterdamse winkelgebieden als de bewoners van deze gebieden. In het dashboard 'historische analyse winkelgebieden Amsterdam' hebben we de beschikbare data geïnventariseerd,² met als doel hiermee een beeld te vormen over de ontwikkeling van Amsterdamse winkelgebieden in termen van aantal winkels, huurprijzen, leegstand en de sectorale verdeling binnen de winkelgebieden. Daarnaast laat de analyse zien of de data in lijn loopt met het algemene beeld van, aan de ene kant, de drukte in de binnenstad en, aan de andere kant, het teruglopend aantal bezoekers aan winkelgebieden buiten het centrum. Het dashboard toont tevens de impact van corona dat vanaf maart 2020 via de ingezette lockdowns een stevige impact had op het functioneren van fysieke winkelgebieden.

Hoe zit het dashboard in elkaar?

In deze verzameling van vijf dashboards onder de noemer Historische analyse winkelgebieden Amsterdam (2005-2020) wordt data van 111 winkelgebieden in Amsterdam getoond, in verschillende kaarten en grafieken. De geografische afbakening van de winkelgebieden is gebaseerd op de gemeentelijke indeling.³ De analyse omvat de periode 2005-2020. Daarbij is gekeken naar de ontwikkeling van winkelgebieden voor heel Amsterdam en uitgesplitst naar drie afzonderlijke zones gebaseerd op het bestaande winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebied:

- De *kernzone*, bestaande uit De binnenstad en het Museumkwartier.
- De *centrumzone*, bestaande uit de 19e- en vroeg 20e-eeuwse gordel van West, Zuid, Oost.
- De *stadszone*, bestaande uit de na-oorlogse wijken, vooral gelegen buiten de ring-A10.

In de dashboards kan via de kaart een selectie worden gemaakt van een specifiek, individueel winkelgebied, waarbij de data voor dat specifieke winkelgebied getoond worden. Een individueel winkelgebied wordt altijd vergeleken met het gemiddelde van de zone waarin het winkelgebied zich bevindt. Dit is van belang omdat de drie zones zich verschillend ontwikkelen en een andere winkelstructuur en aanbod kennen. Zo wordt bijvoor-

beeld de huurprijsontwikkeling van Plein '40-'45 niet afgezet tegen de gemiddelde ontwikkeling van heel Amsterdam, maar tegen het gemiddelde van de winkelgebieden in die specifieke stadzone (zie het voorbeeld op de volgende pagina).

Resultaten uit het dashboard historische analyse winkelgebieden Amsterdam

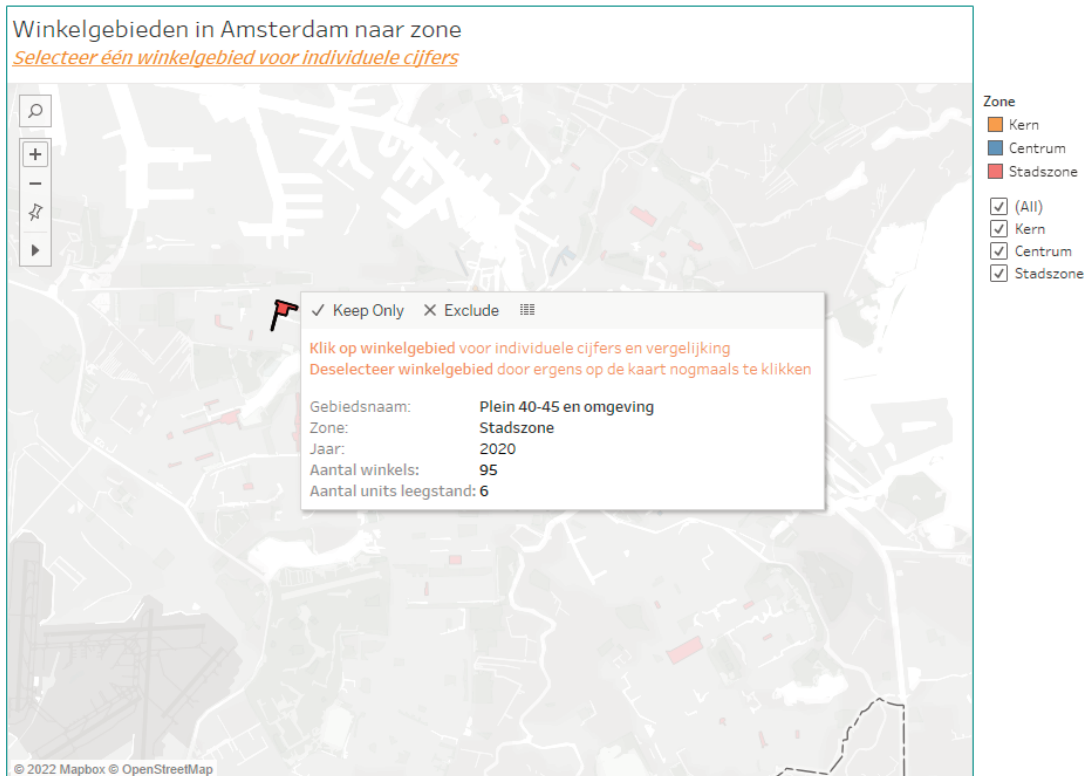
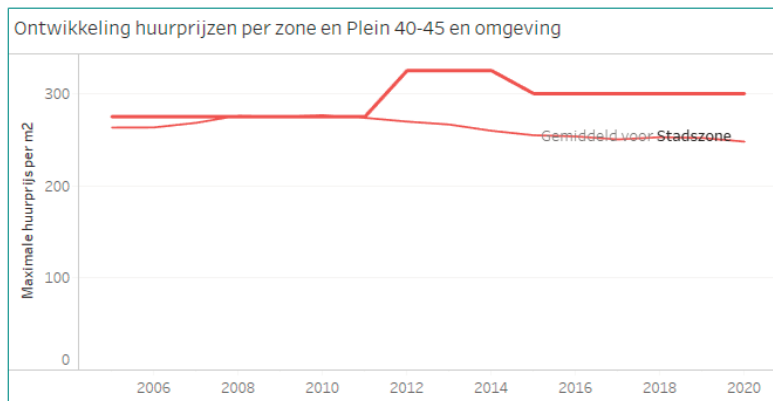
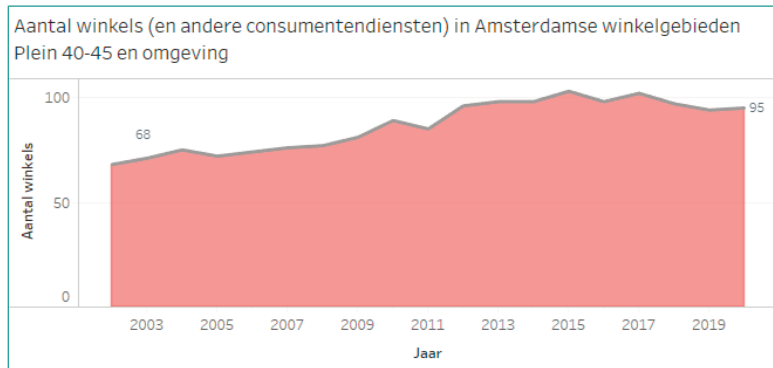
Elk van de vijf grijze 'tegels' bovenaan het dashboard vertelt een eigen verhaal.

Tegel 1: Polarisatie tussen winkelgebieden

De eerste tegel analyseert de subvraag: vindt er polarisatie plaats tussen de Amsterdamse winkelgebieden? De datavisualisaties over winkelhuren laten zien dat dit inderdaad het geval is. Vooral in de periode voor de economische crisis van 2008 zien we dat de huurprijs van panden in winkelgebieden met hoge huurprijzen steeds hoger worden, ook ten opzichte van panden in winkelgebieden met lage huurprijzen. Zo waren in 2005 de huurprijzen in de duurste winkelgebieden maar liefst 3,5 keer zo hoog als in de winkelgebieden met de laagste huurprijzen. In 2008 was deze factor zelfs gestegen tot 5,5. In de periode 2015-2019 neemt polarisatie toe tot een factor 6,7. Om vervolgens door de impact van de coronacrisis terug te vallen naar een factor 5,6 in 2020.

Tegel 2: Huurprijzdynamiek in kernwinkelgebied

De tweede tegel visualiseert de uitkomsten van de subvraag: wat is de aanleiding voor de polarisatie tussen winkelgebieden? Onze analyse van deze dynamiek toont dat sterke huurprijsstijging in het kernwinkelgebied (de Wallen, de Utrechtsestraat, het Damgebied, etc.) een belangrijke aanleiding is geweest voor polarisatie tussen winkelgebieden. De huren in de centrum- en stadzones blijven vrij stabiel over de tijd heen genomen en ook de coronacrisis heeft hier veel minder impact in termen van huurprijs. Hier lijkt vooral het drukteargument (oververhitte *hotspots*) in de binnenstad te spelen, die met de plotselinge intrede van corona ook weer gelijk teniet werd gedaan; van leegloop in gebieden buiten de kern lijkt minder sprake. Huurprijsdaling zien we vooral in een paar winkelgebieden waar grootscheepse renovaties hebben plaatsgevonden.



Tegel 3: Veranderende winkelprofielen

In de derde tegel is de verandering in sectorale mix te zien. Het aandeel niet-dagelijkse winkels neemt flink af in de periode 2005-2020. Ook het aandeel dagelijkse winkels krimpt licht. Het aandeel horeca neemt toe, evenals het aandeel 'overig', bestaande uit o.a. paramedische praktijken, kinderdagverblijven en fitnesscentra.

Tegel 4 en 5: Winkelleegstand

De vierde en vijfde tegel visualiseren winkelleegstand, waarbij tegel vier de geografische spreiding van leegstand laat zien en tegel vijf de ontwikkeling van leegstand gedurende de periode per zone laat zien, waarbij het ook mogelijk is om een individueel winkelgebied te selecteren. Leegstand in Amsterdam concentreert zich in bepaalde winkelgebieden buiten de kern, vooral in winkelgebieden in de stadszone. Leegstand neemt af na economische crisisjaren beginnend in 2008 maar de ontwikkeling verschilt per zone. In de kernzone is de leegstand juist tijdens crisisjaren (2008-2015) gedaald maar door corona is de leegstand in de kern ook weer het sterkst gestegen.

Wat heeft de praktijk aan dit dashboard?

Data bieden kansen om maatschappelijke problemen op te lossen en het openbaar bestuur efficiënter en effectiever in te richten. De nationale overheid heeft daarvoor zelfs een speciale agenda opgezet 'NL DIGITAAL: Data Agenda Overheid'. NL DIGITAAL ondersteunt gemeenten met meer datagestuurd werken (NL Digitaal, 2019).

Technologiepartijen en gemeenten zetten zich al sterk in op data-verzameling en -opslag, maar er wordt nog relatief weinig gebruik van gemaakt ter ondersteuning van het maken van beslissingen en ontwikkelen van strategie (Balduyck, 2015). Hetzelfde geldt voor beleid rondom winkelgebieden. Veel gemeenten willen beter kunnen monitoren hoe winkelgebieden zich individueel en ten opzichte van elkaar ontwikkelen. Zo kunnen zij hun kwalitatieve beeld van de winkelstraat (dat ontstaat door bezoek aan het gebied en het gesprek met lokale ondernemers en bewoners) aanvullen met een kwantitatieve analyse. Op die manier kunnen gemeenten meer data-gedreven beleidsbeslissingen nemen en hun detail-handelsbeleid onderbouwen met data.

In de praktijk blijkt het echter zeer lastig om een dynamische en inzichtelijke manier van monitoring vorm te geven. Er zijn bijvoorbeeld belangrijke indicatoren, zoals parkeerdata en druktemetingen, die op dit moment slechts in een klein aantal steden structureel worden bijgehouden. Ook Amsterdam heeft geen structureel kwantitatief inzicht in drukte in de stad, want dit wordt incidenteel gemeten. Een ander probleem is dat data wel worden verzameld maar vaak niet makkelijk toegankelijk, koppelbaar of bewerkbaar zijn.

“Het is van cruciaal belang dat we drukte kunnen staven aan objectieve metingen en cijfers. Dat laatste is nog niet in voldoende mate het geval.” (Gemeente Amsterdam, 2015. p. 47).

Startpunt voor dashboard ontwikkeling

In verschillende gesprekken met Economische Zaken (EZ) en OIS hebben onderzoekers van het project *Toekomstbestendig Evenwicht* besproken welke data er in een dashboard winkelgebieden idealiter opgenomen zijn, en welke randvoorwaarden van toepassing zijn (zie hier het gespreksverslag). Daarbij was voor EZ het volgende leidend: “Een dashboard geeft idealiter een snel overzicht van kwaliteiten en functioneren van een gebied. Dit betekent kernachtig en grafisch aantrekkelijke weergave van informatie op een selectief aantal indicatoren.”

Het dashboard *‘Historische analyse winkelgebieden Amsterdam (2005-2020)’* is een voorbeeld van hoe een dergelijk dashboard in de praktijk kan worden gerealiseerd. Het biedt gemeenten een startpunt voor het ontwikkelen van hun eigen dashboard met de volgende vragen in het achterhoofd voordat je aan de slag gaat:

- Waarom een dashboard en wie wil het gebruiken? Voor wie maken we de data inzichtelijk?
- Welke data hebben we in onze gemeente beschikbaar en hoe ontsluit je de data?
- Zijn de data op hetzelfde schaal niveau? Welke data moeten we aggregeren, en op welk schaalniveau?
- Is er binnen de gemeente een geografische afbakening van de winkelgebieden? En kunnen we de data hierop geocoderen?
- Hoe kunnen we data koppelen? Hoe en op welke termijn wordt data automatisch ge-update?
- Wie beheert de data? Met welk visualisatieprogramma maken we de data inzichtelijk?

Binnen de gemeente Amsterdam is er door de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) is er in dezelfde periode van het onderzoek ook een interactief dashboard ontwikkeld waarin je winkelgebieden over de tijd kan volgen. Dit dashboard is toegankelijk en bewerkbaar voor zowel beleidsmakers als voor ondernemers en winkelstraatmanagers. Het dashboard van de gemeente vind je hier: <https://onderzoek.amsterdam.nl/interactief/dashboard-winkelgebieden>

Welke data is gebruikt en hoe zie de datastructuur eruit?

In dit voorbeeld is gekozen om een werkend dashboard neer te zetten op basis van beschikbare data. Het dashboard geeft aanleiding tot verdere uitwerking door gemeenten en andere instanties. Hieronder wordt de opzet en datastructuur van het dashboard geschetst. Op dit moment wordt de data niet automatisch geupdate en is dus een weergave van een *historische analyse*. Voor praktijkdoeleinde zou automatische update in de toekomst wel wenselijk zijn.

Amsterdam heeft een geografische afbakening voor de winkelgebieden binnen de stad. Al deze winkelgebieden zijn opgeslagen als [ESRI Shapefile](#). Op basis van deze geografische afgebakende vormen (shapes), zijn verschillende data gegeocodeerd en zijn databronnen gecombineerd en geaggregeerd naar winkelgebiedsniveau. Hierbij zijn primair geraadpleegd de volgende databronnen:

1. **ARRA-data:** ARRA is het Amsterdamse bedrijvenregister in beheer van OIS. Met behulp van geocoderen is gekeken welke bedrijven er allemaal binnen de winkelgebieden van Amsterdam vallen. Op basis van [SBI-codes](#) (de Standaard BedrijfsIndeling gebruikt door de Kamer van Koophandel) is hier een sectorale verdeling van gemaakt en zijn niet-consumentgerichte diensten buiten beschouwing gelaten. De data in het ARRA bronbestand zijn op bedrijfsniveau weergegeven, maar zijn voor het dashboard geaggregeerd op winkelgebiedsniveau. De ARRA-brondata is verkregen van OIS, in spreadsheetvorm.

2. **Huurprijzenschatting van Cushman en Wakefield:** Dit zijn schattingen van vastgoedbedrijf Cushman & Wakefield, in opdracht van de gemeente Amsterdam. Deze data zijn te vinden in jaarlijkse rapporten en zijn handmatig toegevoegd aan de geaggregeerde ARRA-data op winkelgebiedsniveau.

3. **Leegstanddata van Locatus:** Locatus is een onderzoeksbureau gericht op retail dat in heel Nederland informatie verzameld over alle winkels en consumentgerichte dienstverleners en ook bijhoudt wat de leegstand is. Veel gemeenten kopen deze data in van Locatus, zo ook de gemeente Amsterdam.

Verschillende aanvullende databronnen kunnen interessant zijn voor het dashboard, maar zijn voor deze analyse niet opgenomen, omdat ze niet structureel voor elk winkelgebied worden bijgehouden. Bijvoorbeeld:

- Drukmetingen (passantentellingen en ook drukte-ervaring via enquête)
- (Geïndexeerde) omzetgegevens van retailers/horeca
- Ondernemersenquête in winkelgebieden
- Consumentenenquête in winkelgebieden

Aan de slag!

Deze bijsluiters geeft een achtergrond van het motief voor, de methode achter en de inhoud van het dashboard '[Historische analyse winkelgebieden Amsterdam \(2005-2020\)](#)'. Hiermee nodigen we de lezer uit om nu zelf aan de slag te gaan met het dashboard. Vragen over de inhoud, suggesties voor verbetering of voor samenwerking? We horen graag van je!

Namens Team Toekomstbestendig Evenwicht,
Anne Risselada, Iris Hagemans, Julie Ferguson.

Bronnen

- Gemeente Amsterdam (2015) Stad in Balans. Amsterdam: Gemeente Amsterdam
- NL DIGITAAL: Data Agenda Overheid (2019) Geraadpleegd op 4 april 2020 via <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/02/28/rapport-nl-digitaal-data-agenda-overheid>
- Balduyck (2015) KMO's nog niet bezig met big data. Geraadpleegd op 4 april 2020 via www.madeinantwerpen.be/nieuws/kmos-nog-niet-bezig-met-big-data/

Noten

- 1 Zie o.a. beleid Gemeente Amsterdam. (2016) Koers 2025: Ruimte voor de Stad. https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/869895/koers_2025_-_ruimte_voor_de_stad_versie_april_20161.pdf
- 2 Gebruikte bronnen ARRA-data, Cushman & Wakefield en Locatus worden hier nader beschreven.
- 3 Zie detailhandelsbeleid Amsterdam 2018: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/445928/detailhandelsbeleid_2018-2022.pdf