Amsterdam West in beweging
sport en fitness in Bos en Lommer



Springco
urban analytics

21 januari 2021

Inleiding en inhoud

LSREF5 Solit Bolo Retail B.V. is eigenaar van parkeergarage, plein en winkelruimten aan het Bos en Lommerplein te Amsterdam. Propertize voert namens eigenaar actief asset management voor dit object. Het plein bevindt zich in een transitie, waarbij de programmering van het plein wordt aangepast. Als gevolg van de enorme toename van online winkelen is de vraag aan de orde of andere functies de positionering van het plein kunnen versterken. Hierbij wordt onder meer gedacht aan het vergroten van de fitness-functie op deze locatie. Propertize heeft Springco Urban Analytics gevraagd om een analyse uit te voeren van de toegevoegde waarde van fitness op deze plek.

De analyse bestaat uit de volgende onderdelen:

Sectorale trends. Op basis van landelijke cijfers worden trends in de fitness-sector besproken die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan.

Maatschappelijke behoefte. Sportvoorzieningen leveren een belangrijke bijdrage aan een gezonde levensstijl van de bevolking. Op basis van de gezondheidsmonitor brengen we in beeld hoe het staat met de gezondheid van de bevolking in deze buurt en omringende buurten, uitgedrukt in percentage wekelijks sporters en overgewicht.

Marktanalyse.
- *Aanbod*. We onderzoeken aan de hand van het aanbod fitnessvoorzieningen en bijbehorende oppervlaktes welke delen van de stad beter en welke minder worden bediend.
- *Vraag*. Gebruikmakend van de data uit het Nationale Sport Onderzoek (2019, CBS) onderzoeken we de behoefte aan fitness van verschillende doelgroepen. Rekening houdend met de bevolkingsstructuur brengen we in beeld waar de grootste vraag zich bevindt, en bespreken we het toekomstperspectief in de omgeving.

Referentie-analyse. We hebben in Amsterdamse buurten die eenzelfde ontwikkeling als de planlocatie doormaken onderzocht hoeveel m^2 fitness er bestaat per huishouden. We vergelijken de situatie in de omgeving van het Bos en Lommerplein met die buurten.



Artist impressie van het vernieuwde Bos en Lommerplein

In de analyse maken we gebruik van de volgende bronnen:

CBS. Nationaal Sport Onderzoek, 2019

EDM. Consumenten- en woninginformatie

Gemeente Amsterdam. Aanbod van sportscholen

Open street map. Afstandsanalyse

RIVM. Gezondheid en bewegen, 2016

Kadaster. Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Bevindingen

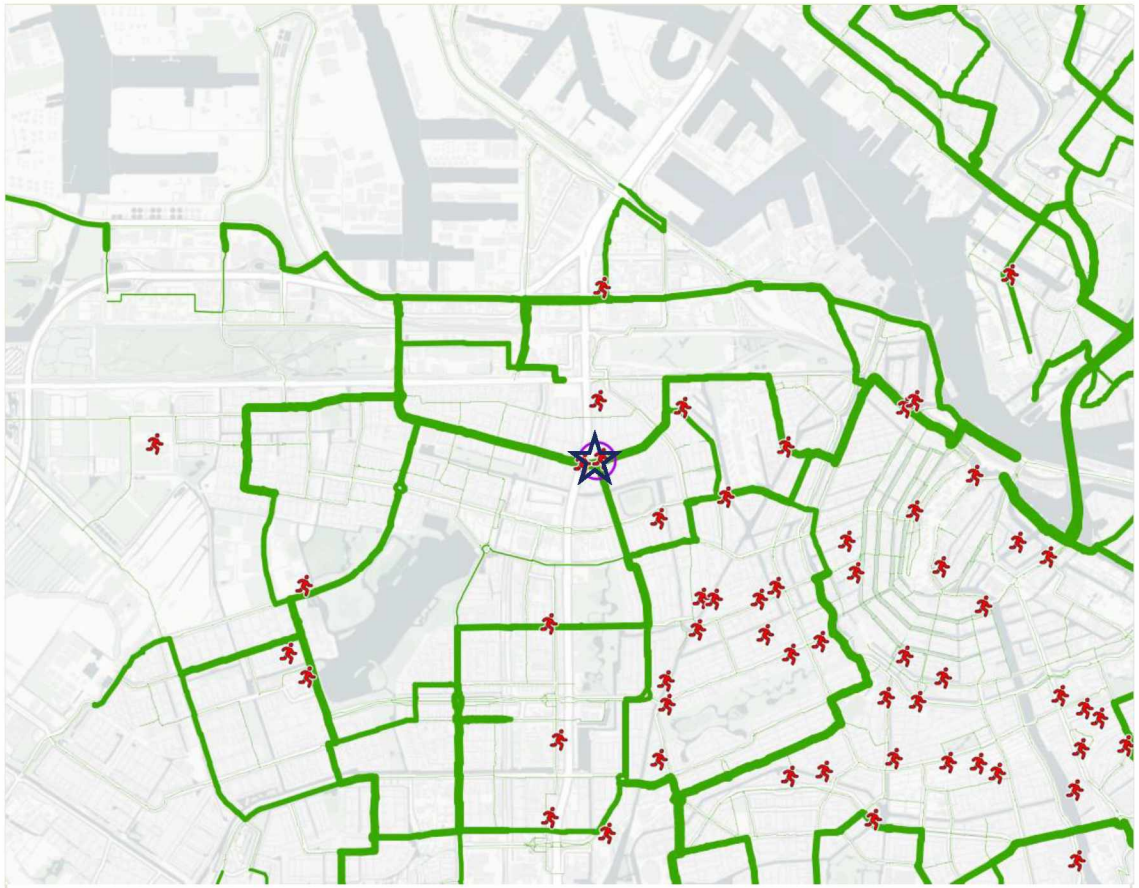
We zien dat de catchment area van de planlocatie (respectievelijk vijf, tien en vijftien minuten fietsen van Bos en Lommerplein) te maken heeft met een relatief hoog percentage van personen met overgewicht. Tegelijkertijd ligt het aantal wekelijkse sporters in dit gebied relatief laag. Vergroting van de mogelijkheden tot bewegen in het gebied zal bijdragen aan positieve effecten op de gezondheid van de bevolking. De locatie is bovendien per OV (zie kaart rechts) en fiets uitstekend bereikbaar.

Het Bos en Lommerplein bevindt zich in een catchment area met een relatief hoge concentratie van doelgroepen die vraag uitoefenen naar fitness. De totale vraag naar fitness is in Nederland de afgelopen jaren sterk gestegen en er is geen reden toe te verwachten dat deze stijging in de komende jaren stagneert.

In de omgeving van Bos en Lommerplein zijn fitnessvoorzieningen gemiddeld tot zwak vertegenwoordigd, zeker omdat de accommodaties die aanwezig zijn een relatief kleine oppervlakte hebben. Een duidelijk zichtbare landelijke trend is juist dat fitnessvoorzieningen steeds groter van aard worden.

Op basis van de uitgevoerde analyses trekken we de conclusie dat het vergroten van de fitness capaciteit op het Bos en Lommerplein aansluit bij de vraag onder de bevolking in het catchment area van de locatie. Zeker gezien het aanbod (m^2 fitness in de omgeving), dat vergeleken met Amsterdamse referentiebuurten zeer klein is, kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende marktruimte bestaat.

Dit geldt niet alleen voor het relatieve aanbod van fitness-accommodaties in het algemeen, maar ook als dit specifiek wordt toegespitst op het *basic*-segment.



OV-intensiteit in Amsterdam (ster geeft Bos en Lommerplein aan en de personen zijn fitness-voorzieningen)

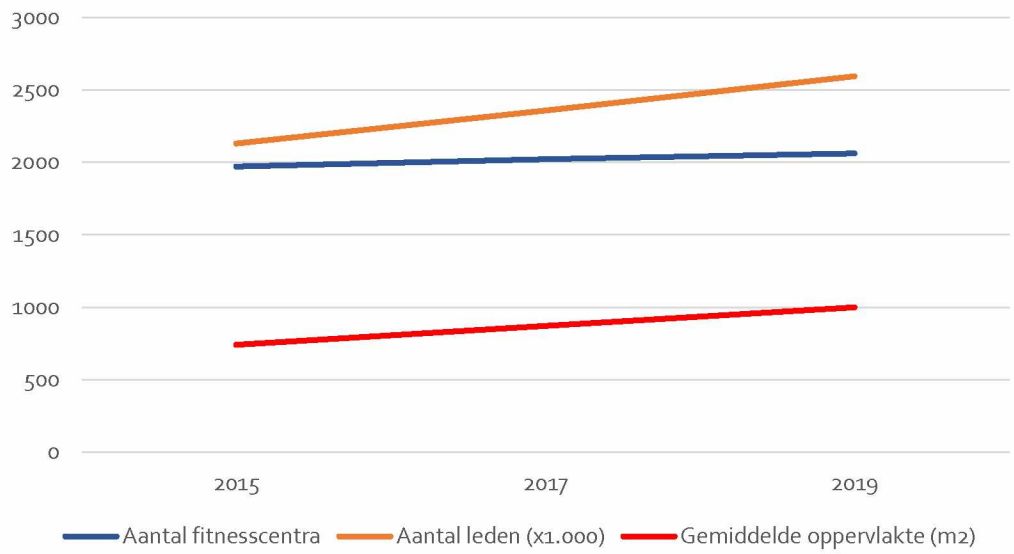
Trends binnen Nederlandse fitness-sector

De lijndiagram aan de rechterkant is gebaseerd op cijfers van het CBS, dat vanaf 2015 fitness als snelgroeiende bedrijfssector onderzoekt. De drie lijnen laten in een oogopslag enkele trends binnen de Nederlandse sector zien.

Allereerst laat de oranje lijn zien hoe snel het aantal leden van fitnesscentra stijgt. Van 2015 tot 2019 met bijna een half miljoen. Dit betekent dat deze groep jaarlijks met gemiddeld 5% stijgt. Daarnaast is te zien aan de blauwe lijn dat het aantal voorzieningen hierbij achterblijft, hoewel nog altijd een lichte stijging (bijna 1,5% per jaar) zichtbaar is. De rode lijn laat zien hoe dit mogelijk is: de gemiddelde oppervlakte van fitnesscentra is binnen korte tijd gegroeid van 740m^2 naar 1.000m^2, een stijging van maar liefst 35%.

De groeiende groep abonnementhouders wordt dus geherbergd in sportscholen die gemiddeld steeds groter worden. Het neemt echter niet weg dat de gemiddelde oppervlakte per abonnementhouder de afgelopen jaren met 14% flink is afgenomen. Dit kan de klachten over toenemende drukte verklaren.

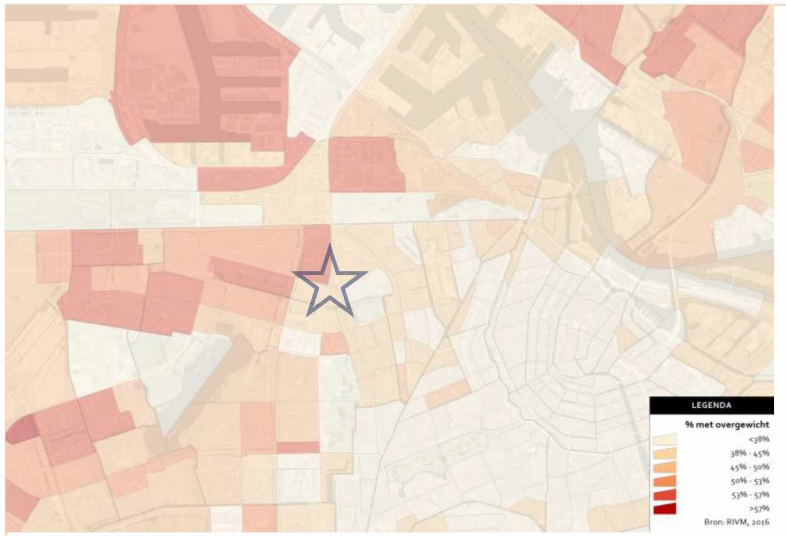
Het lijkt er niet op dat de alsmaar groeiende vraag naar fitness binnenkort stagneert, laat staan daalt, en Trouw verklaart dit door te wijzen op de "*heersende trend, vooral onder jongeren, om gezonder te willen leven*".



Het aantal fitness-gebruikers in Nederland groeit snel, en terwijl het aantal fitnesscentra hierbij achterblijft worden deze accommodaties wel steeds groter van aard

Maatschappelijke behoefte

Overgewicht is een van de grootste gezondheidsproblemen van dit moment (zie een deel van het interview met hoogleraar gezondheidseconomie Jochen Mierau onderaan deze pagina). Op de kaart, gebaseerd op onderzoek van het RIVM uit 2016 – recenter onderzoek is nog niet aanwezig -, zien we waar dat zich in de gemeente Amsterdam manifesteert. We zien dat het gebied rondom het Bos en Lommerplein te maken heeft met een relatief hoog percentage overgewicht vergeleken met de rest van de stad. Tegelijkertijd zien we op de onderste kaart dat het aantal wekelijkse sporters in dit gebied laag ligt. Vergroting van de mogelijkheden tot bewegen in het gebied zal bijdragen aan positieve effecten op de gezondheid van de bevolking.



% overgewicht



% wekelijkse sporters

Rechtsboven het percentage overgewicht onder de bevolking (hoe donkerder, hoe meer overgewicht)
Rechtsonder het percentage wekelijkse sporters (hoe donkerder, hoe meer wekelijkse sporters)
De ster indiceert de planlocatie van de fitness-accommodatie, het Bos en Lommerplein

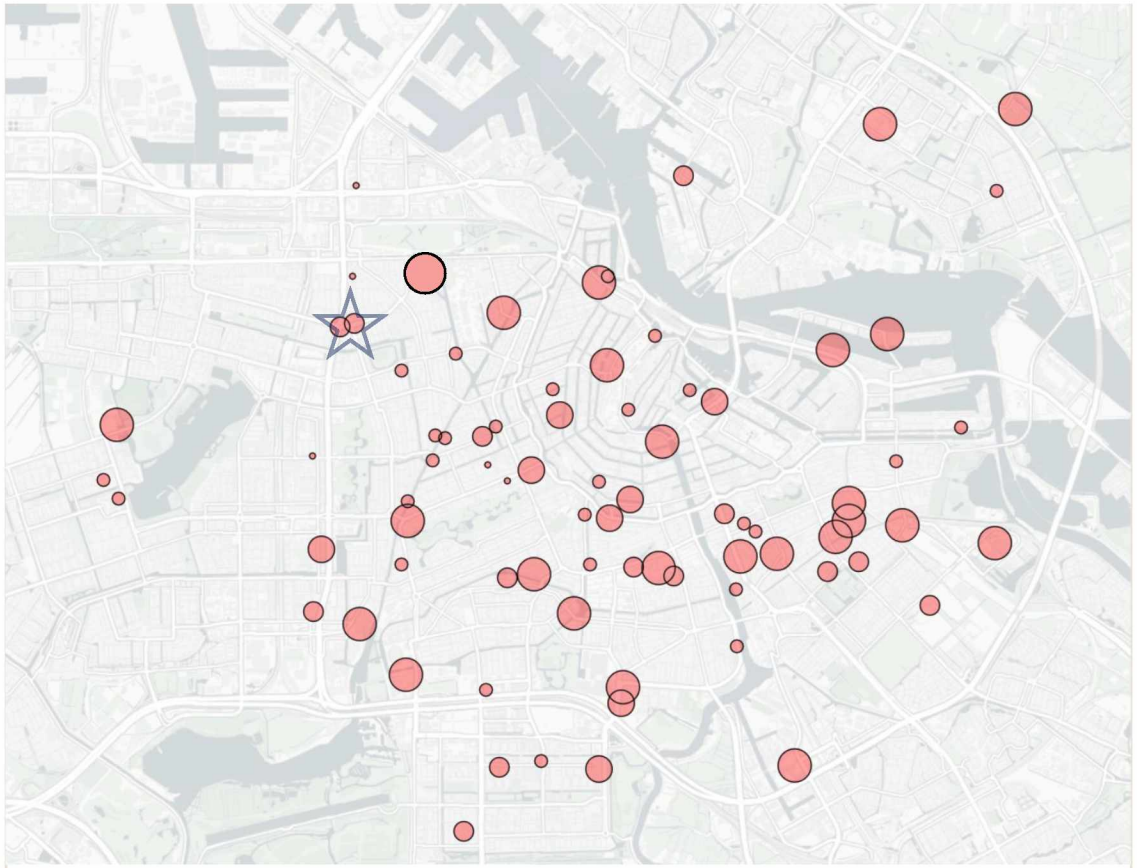
Aanbod van fitness-accommodaties

De kaart toont de fitness-locaties in een groot deel van Amsterdam. De grootte van de cirkel indiceert de oppervlakte van de voorziening, maar om het overzicht te bewaren is gebruik gemaakt van vijf oppervlakteklassen (0-100m², 100-500m², 500-1.000m², 1.000-1.500m², >1.500m²). Er zijn 92 sportscholen in de stad, met een gemiddelde oppervlakte van 1.278m².

In de wijde omgeving van het Bos en Lommerplein zijn een aantal sportscholen, maar deze hebben een bescheiden omvang in vergelijking met de rest van Amsterdam. De dichtstbijzijnde sportschool die qua oppervlakte boven het huidige gemiddelde (stedelijk en landelijk) uitkomt is meer dan 1,5km van het plein verwijderd.

In de directe omgeving van het Bos en Lommerplein (1km) liggen twee fitness-accommodaties van dezelfde uitbater (Fitness4me XL en Ladies Only Bruggebouw). Deze zijn met 750m² en 614m² van relatief kleine omvang en komen gezamenlijk net boven het stedelijk gemiddelde uit. Ze richten zich op het goedkope *basic* segment, en Ladies Only biedt zoals de naam doet vermoeden alleen toegang aan vrouwen. Daarnaast is er een derde zeer kleine fitnessruimte van 80m² waar privélessen worden gegeven.

In de referentie-analyse wordt nader ingegaan op het aanbod van fitness-accommodaties in de catchment area (max 5-15 minuten fietsen) van Bos en Lommerplein en andere buurten die dienen als referentie. Daarin wordt ook het onderdeel van de markt waarin deze accommodaties zich bevinden gespecificeerd.



Aanbod aan fitnessvoorzieningen (grootte cirkel is gebaseerd op vijf oppervlakteklassen: 0-100m² , 100-500m² , 500-1.000m² , 1.000-1.500m² , >1.500m²)
De ster indiceert de planlocatie van de fitness-accommodatie, het Bos en Lommerplein

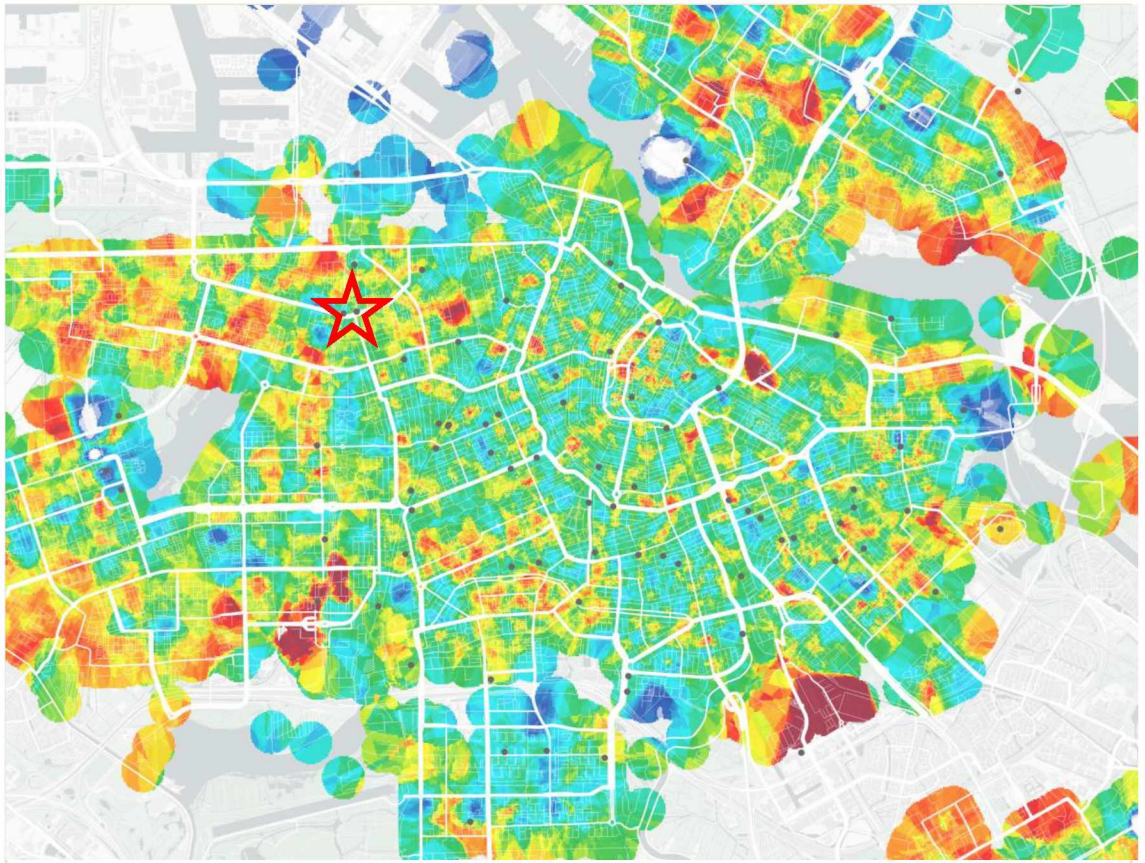
Vraag naar fitness

We hebben op basis van Nationaal Sport Onderzoek (NSO) per huishouden in Amsterdam de kans bepaald dat men fitness uitoefent, zowel individueel als groep. De basis hiervan wordt gevormd door de socio-demografische karakteristiek van ieder huishouden. Deze kansen gekoppeld aan elk adres in Amsterdam, hebben we vervolgens op kaart weergegeven..

De kaart geeft de kans per 6 positie postcode dat fitness wordt uitgeoefend. Hoe roder, hoe hoger de kans. De zwarte stippen zijn de bestaande fitness-accommodaties. We zien dat de kans op fitness buiten de ring gemiddeld groter is dan binnen de ring.

Deze kaart houdt geen rekening met de bevolkingsdichtheid. Een dichtbevolkt gebied met gemiddeld een lage kans per huishouden kan daarmee toch een in totaal grote vraag uitoefenen. De kaart op de volgende bladzijde houdt hiermee wel rekening.

Gemiddelde kans op fitness per 6 ppc
De ster indiceert de planlocatie van de fitness-accommodatie, het Bos en Lommerplein

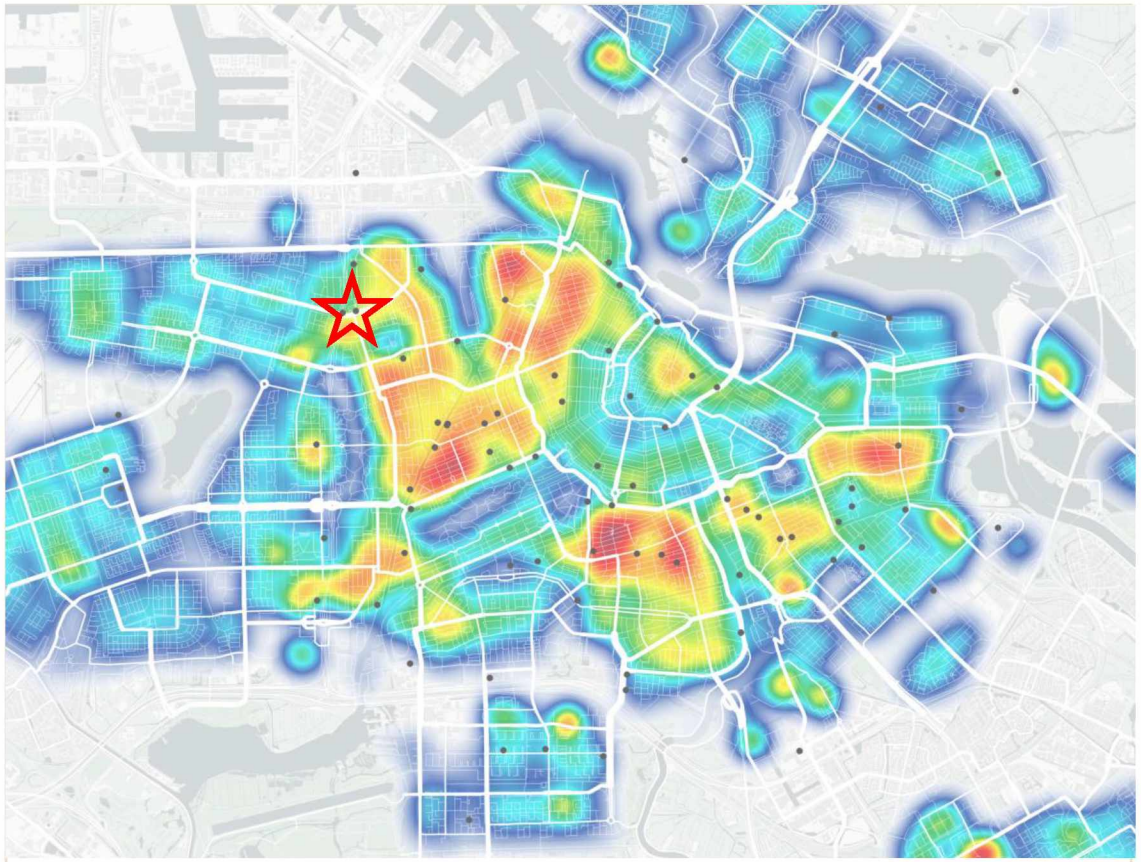


Gemiddelde vraag van huishoudens naar fitness (op 6pc schaalniveau) gebaseerd op een doelgroepanalyse naar voorbeeld van het Nationaal Sport Onderzoek (rood is relatief hoge vraag, blauw relatief laag)
De ster indiceert de planlocatie van de fitness-accommodatie, het Bos en Lommerplein

Vraag naar fitness

Deze kaart is een zogenaamde dichtheidskaart. Deze gaat uit van de combinatie van de kans dat een huishouden fitness beoefent én het aantal huishoudens dat op die plek woont. De rode kleur betreft een gebied met een grote vragersdichtheid. In het donkerblauwe gebied is de laagste vraag aanwezig. Als gevolg van de lagere dichtheden buiten de ring, wijzigt het beeld. We zien ook dat de fitness-accommodaties zich meer voegen naar deze dichtheid en vanuit het marktperspectief is dat ook logisch.

Het Bos en Lommerplein bevindt zich in een gebied met een relatief hoge concentratie van vragers naar fitness. Bovendien ligt het op de rand van een gebied met, zoals de kaart op de vorige bladzijde liet zien, gemiddeld per huishouden een grote behoefte aan fitness.



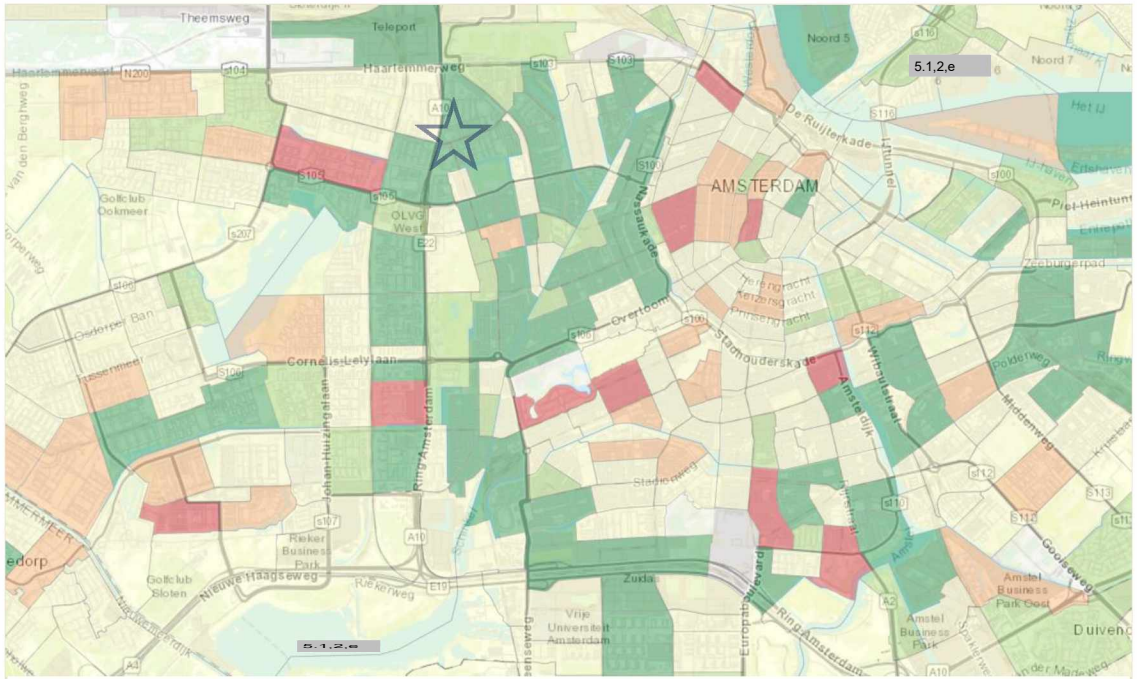
De gemiddelde vraag van huishoudens naar fitness is gecombineerd met de bevolkingsdichtheid op 6pc schaalniveau (rood is relatief veel vraag, blauw relatief weinig)
De ster indiceert de planlocatie van de fitness-accommodatie, het Bos en Lommerplein

Vraag naar fitness

De vraag naar fitness is niet in elke levensfase even groot. Jongeren sporten veel meer dan ouderen en oefenen een grotere vraag uit naar fitness. Ook opleidingsgraad is een belangrijke voorspeller voor fitnessgebruik. Lager opgeleiden sporten het minst (35%), gevolgd door middelbaar opgeleiden (52%). De hoger opgeleiden sporten het meest (68%), zo blijkt uit onderzoek van het Mulier Instituut.

In de Toekomstverkenning van het RIVM staat vermeld dat deze sportvoorkeuren waarschijnlijk doorzetten richting 2030. Verwacht wordt dat hoogopgeleiden alleen maar meer gaan sporten, aangezien zij zich meer en meer bewust worden van een gezonde leefstijl. Tegelijkertijd is binnen de sport en daarbuiten een proces van individualisering zichtbaar, wat betekent dat mensen "*steeds meer individueel of in zelfgeorganiseerde groepen sporten en minder in clubverband*". Dit duidt op een toename van fitnessgebruik.

Op de kaart is te zien hoe zich de afgelopen jaren veel meer jonge hoogopgeleiden hebben gevestigd in Bos en Lommer dan er zijn vertrokken. Gegeven de sportvoorkeur van deze groep is het dus aannemelijk dat de vraag naar fitness in de buurt is toegenomen. Daarbij doet de ontwikkeling in de buurt vermoeden dat het migratiesaldo van deze groep op de korte tot middellange termijn nog positief zal blijven.



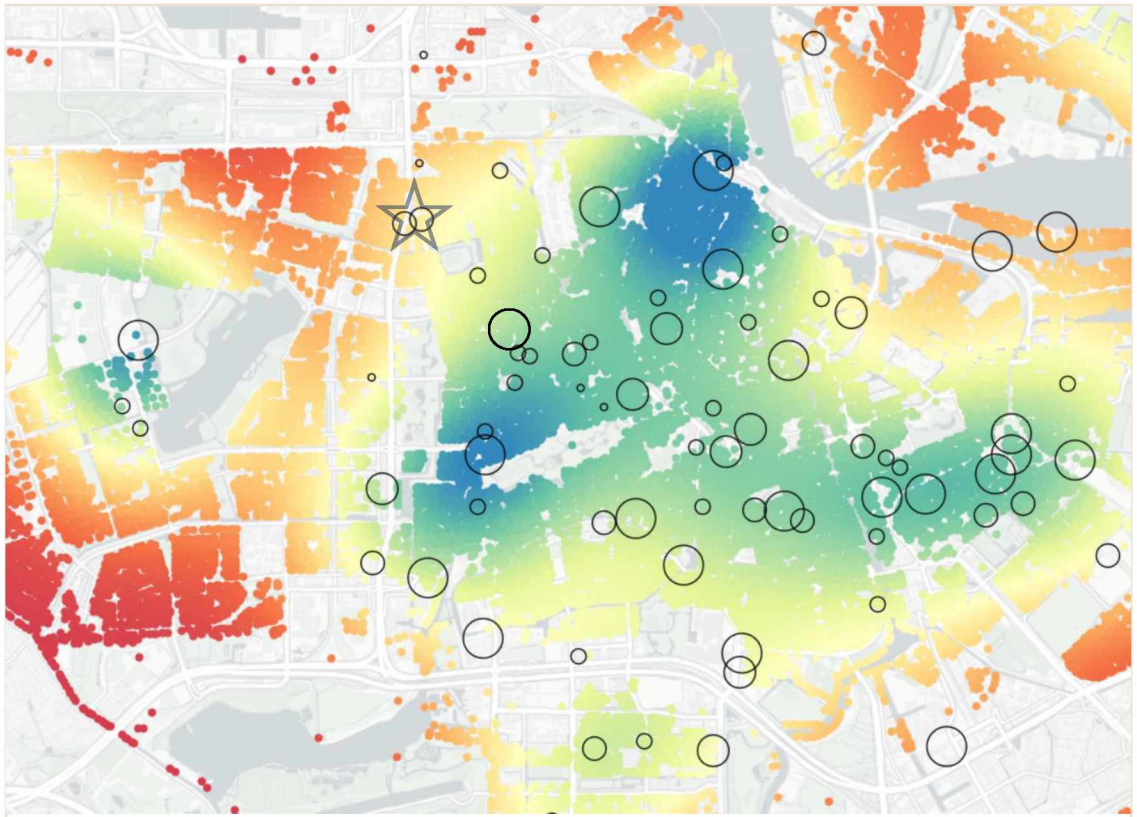
Het migratiesaldo van jonge hoogopgeleiden (jonger dan 30 jaar en minimaal hoger beroepsonderwijs), waarbij is gekeken naar in- en uitstroom in de afgelopen vijf jaar (groen is positief, rood negatief)
De ster indiceert de planlocatie van de fitness-accommodatie, het Bos en Lommerplein

Marktruimte voor nieuwe fitness-accommodatie

Na een inventarisatie van de verwachte vraag naar en het aanbod van fitness-accommodaties is het mogelijk om in te schatten waar marktruimte kan liggen en waar de markt verzadigd lijkt.

In deze analyse is de oppervlakte per fitnessvoorziening meegenomen als weging, en zijn we ervan uitgegaan dat een fitnessvoorziening een catchment-area heeft van 3 km (15 minuten fietsen). Daarnaast geldt dat hoe dichterbij de voorziening, hoe zwaarder de vierkante meters meetellen voor een huishouden. In het groengekleurde deel van de kaart zijn relatief veel m^2 fitnessvoorziening aanwezig per inwoner. In het rode gedeelte juist weinig. Het geel gekleurde gebied zit hier tussenin.

Op basis van deze kaart constateren we dat in Bos en Lommer de fitnessvoorzieningen gemiddeld tot zwak vertegenwoordigd zijn. Een nieuwe fitness-accommodatie – zeker als deze bovengemiddeld groot is, dus met een oppervlakte groter dan 1.278m^2 – zou in deze behoefte kunnen voorzien. Hiervoor bestaat ruim voldoende marktruimte.



Inventarisatie van marktruimte voor fitness op basis van vraag, aanbod en een catchment area van circa 15 minuten fietsen (groen staat voor een verzadigde markt, rood voor marktruimte)
De ster indiceert de planlocatie van de fitness-accommodatie, het Bos en Lommerplein

Referentie-analyse

Aangezien we in beeld hebben hoe de m² fitness-accommodatie over Amsterdam verspreid zijn, kunnen we het aanbod in de omgeving van Bos en Lommerplein ook vergelijken met andere buurten die een vergelijkbare ontwikkeling doormaken of hebben doorgemaakt. Gekozen is voor Afrikanerplein in de Transvaalbuurt, Mosplein in Disteldorp, Javaplein in de Indische Buurt en Hoofddorpplein in de gelijknamige buurt.

Voor deze vijf buurten zijn catchment-areas vastgesteld (respectievelijk 5, 10 en 15 minuten fietsen vanaf het plein). Vervolgens is daar gekeken hoeveel m² aan fitness-accommodatie er binnen dit gebied aanwezig is, en is deze hoeveelheid gedeeld door de hoeveelheid huishoudens in de catchment-areas. In de tabel staat deze beschikbaarheid van fitnessruimte voor de lokale bevolking weergegeven.

De waardes rondom Javaplein, Afrikanerplein en Hoofddorpplein liggen aanzienlijk boven de waardes rondom Bos en Lommer. Alleen de beschikbaarheid rondom Mosplein ligt op eenzelfde niveau. In de directe catchment-area van Bos en Lommerplein (5 minuten fietsen) is slecht 2378m² beschikbaar, wat het laagst van alle vijf de buurten is. Deze referentie-analyse duidt erop dat er (aanzienlijke) ruimte is voor uitbreiding van het volume aan fitness-accommodatie.

m2 fitness per huishouden op verschillende fietsafstanden				
Minuten fietsen	**Afrikanerplein**	**Mosplein**	**BoLoplein**	**Hoofddorpplein**
	Oost	Noord	West	West
5	0,46	0,19	0,07	0,38
10	0,29	0,11	0,11	0,21
15	0,32	0,20	0,20	0,21

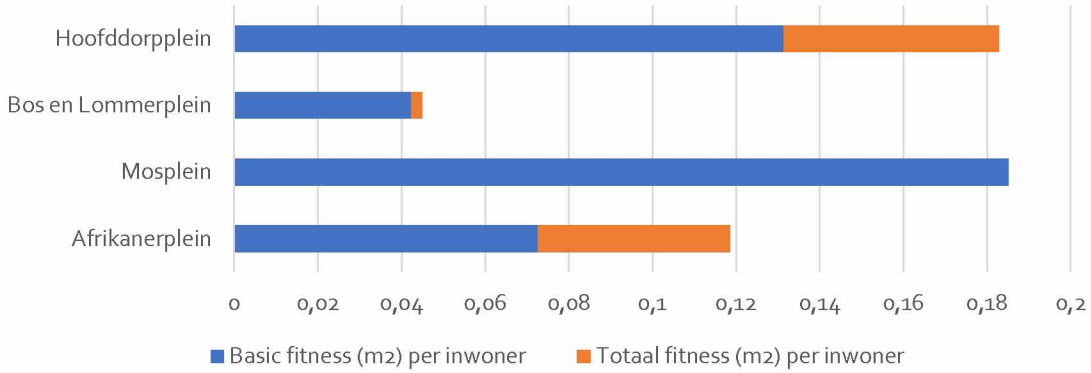
Aantal m² fitness per huishouden op verschillende fietsafstanden van Bos en Lommerplein en referentiebuurten

Referentie-analyse

Tot slot is een verdiepingsslag gemaakt door in de directe catchment area (circa vijf minuten fietsen) van Bos en Lommerplein en pleinen die dienen als referentie het aanbod nader te bekijken.

Omdat de fitness-sector uiteenlopende diensten (met bijbehorende prijskaartjes) biedt, is niet alleen gekeken naar de oppervlaktes maar ook naar de verschillende marktsegmenten die worden bediend. Daarbij is expliciet gekeken naar het laagdrempelige *basic*-segment, wat inhoudt dat een abonnement minder dan €30,- per maand kost.

In de diagram zijn de vierkante meters afgezet tegen de hoeveelheid inwoners in deze catchment areas. Het aanbod rondom Bos en Lommerplein is relatief zeer klein vergeleken met de referentiebuurten, ook als alleen het *basic*-segment in acht wordt genomen (*basic* fitness-accommodaties die alleen voor bijv. vrouwen zijn bedoeld zijn ook meegenomen).



Fitnessdichtheid op vijf minuten fietsen van Bos en Lommerplein en pleinen die dienen als referentie

Afrikanerplein Oost 32.726 inwoners	**Mosplein** Noord 10.508 inwoners	**Bos en Lommerplein** West 32.132 inwoners	**Hoofddorpplein** West 28.454 inwoners
Anytime Fitness 235m2 *Basic* Vondelgym 1504m2 *High-end* USC Amstelcampus 681m2 *Basic/studenten* American Fitness 168m2 *Basic* Kops Gym 262m2 *Basic* Only4Ladies 478 m2 *Basic/vrouwen* Pro Fit 555m2 *Basic*	Basic-Fit 802m2 *Basic* BeneluxFit 125m2 *Basic* The Crunch Fitness 320m2 *Basic* Body & Mind 699m2 *Basic*	Fitness4me XL 750m2 *Basic* Fitness4me Ladies Only 614m2 *Basic/vrouwen* Daily Health & Fitness 80 m2 *Personal training*	The Body Studio Zuid 125m2 *High-end* TrainMore 615m2 *High-end* Brightside 325m2 *Revalidatie* Basic Fit Schinkel 1600m2 *Basic* Basic Fit Kon. Wilh. 1500m2 *Basic* BeyondFit 280m2 *Basic* Gympact 360m2 *Basic* Muda Gym 152m2 *High-end* Studio Forty Five 246m2 *High-end*

Fitnessaccommodaties op 5 minuten fietsen van Bos en Lommerplein en pleinen die dienen als referentie