

# Monitor Detailhandel Noord-Holland 2021-2022

Noord-Hollandse Detailhandel in cijfers

April 2022

# ECONOMIE

# Inhoud

<b>3</b>	<b> </b>	<b>Voorwoord</b>			
<b>4</b>	<b> </b>	<b>Samenvatting</b>			
4		Samenvattend beeld			
4		Werkgelegenheid			
4		Winkelaanbod			
5		Plancapaciteit en transformatie			
5		Toekomstbestendigheid			
<b>7</b>	<b> </b>	<b>1 Inleiding</b>			
7		Strategisch Beleidskader Economie			
7		Detailhandelsbeleid Provincie Noord-Holland			
7		Leeswijzer			
<b>9</b>	<b> </b>	<b>2 Werkgelegenheid</b>			
9		Verdeling banen			
10		Ontwikkeling banen			
11		Aandeel banen postorder- en internetbedrijven			
12		Aandeel grote en kleine banen			
13		Economisch functioneren winkels			
<b>15</b>	<b> </b>	<b>3 Aanbod en leegstand</b>			
15		Ontwikkeling winkelaanbod – aantal verkooppunten	19		Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand
17		Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte	20		Ontwikkeling leegstand per deelregio
			21		Ontwikkeling leegstand per gemeente
			22		Branchering per deelregio
			24		De winkelgebieden groter dan 15.000 m <sup>2</sup>
			25		De winkelgebieden kleiner dan 15.000 m <sup>2</sup>
			25		Leefbaarheid kleine kernen Noord-Holland
			26		Typering winkelgebieden Noord-Holland
<b>29</b>	<b> </b>	<b>4 Toekomstbestendigheid</b>			
29		Retail Risk Index			
30		Retail Risk Index in perspectief			
31		Toekomstbestendige winkelcentra			
32		Minder toekomstbestendige winkelcentra			
33		Bevolking			
34		Bevolkingsprognose			
<b>36</b>	<b> </b>	<b>5 Planvoorraad en marktruimte</b>			
37		Marktruimte			
38		Planvoorraad			
39		Ontwikkeling planvoorraad per deelregio			
40		Onbenutte plancapaciteit			
42		Structurele leegstand naar bestemming			
43		Transformatieplannen gemeenten			



## Voorwoord

Winkelgebieden zijn belangrijk voor het economisch functioneren en de leefbaarheid van de centra van dorpen en steden. Naast culturele voorzieningen, persoonlijke dienstverlening en horeca is goed, toekomstbestendig winkelaanbod met beperkte leegstand belangrijk.

Voor u ligt de zevende Monitor Detailhandel. Deze monitor baseert zich op de stand van zaken in de Noord-Hollandse winkelgebieden per 1 januari 2022. Wij hebben de trends en ontwikkelingen in de detailhandel in kaart gebracht. De gegevens helpen u en ons bij het opstellen van uw lokale detailhandelsbeleid. U kunt ook gebruik maken van het dashboard waarin u gedetailleerde informatie over de ontwikkelingen in de Noord-Hollandse winkelgebieden kunt terugvinden.

Uit deze monitor blijkt dat er stilstand is op de detailhandelsmarkt. Er zijn nauwelijks veranderingen in het aantal winkels, winkelvloeroppervlakte, winkelbezetting en planvoorraad ten opzichte van 2020-2021. Onbekend is nog of dit een stilte voor de storm is of dat er een proces van geleidelijke transformatie is ingezet. Tot ieders verrassing is in 2021 winkelleegstand de gedaald. De maatregelen die de overheid nam tijdens de coronaperiode zijn hier effectief gebleken, en hebben tot een status-quo op deze vastgoedmarkt geleid. Ondertussen vindt al veel transformatie van winkels plaats, veelal naar woningen. De transformatieplannen van gemeenten zijn nu voor het eerst meegenomen in deze monitor. Met ons programma 'Wonen voor Winkels' ondersteunt ons college deze ontwikkeling en dragen daar waar nodig bij via kennis en procesondersteuning.

Dit jaar is voor het eerst ook de onbenutte plancapaciteit in beeld gebracht, een aanbeveling uit de Nationale Retailagenda. Daarmee kan de 'kraan worden dichtgedraaid voordat er gedweild moet worden'. Op basis van dat inzicht kunnen diverse plannen en ruimtelijke bestemmingen worden omgezet om het aantal locaties met overbodige of ongewenste bestemming detailhandel te beperken. Het is een eerste inventarisatie om met de gemeenten te delen, maar wel een belangrijke.

Ik hoop dat deze beleidsinformatie u helpt bij het opstellen van uw detailhandelsbeleid. De provincie helpt u graag verder bij de regionale afstemming van plannen, visievorming, transformatie, aanpak van leegstand en verduurzaming van winkelgebieden via de HIRB+ regeling toekomstbestendige winkelgebieden!

Ilse Zaal, gedeputeerde Economie  
Provincie Noord-Holland

# Samenvatting

## Samenvattend beeld

Deze monitor beschrijft de ontwikkelingen in de detailhandel over 2021 met peildatums in april 2021 (werkgelegenheid) en januari 2022 (winkelaanbod en planvoorraad).

De detailhandelsstructuur in Noord-Holland is mede door de COVID-19 steunmaatregelen van het Rijk ook in 2021 redelijk overeind gebleven. Dit heeft geleid tot een status quo op de markt. Er zijn wel enkele specifieke aandachtsgebieden. Dit jaar zijn ook de kansen om onbenutte planvoorraad te kunnen saneren voor het eerst in beeld gebracht. De kansen lijken op het geheel beperkt: een groot deel met de bestemming detailhandel heeft al een andere invulling (zoals wonen) en structurele leegstand van winkels met enkelbestemming detailhandel is beperkt.

In Noord-Holland is de werkgelegenheid in de detailhandel in het afgelopen jaar toegenomen, met name door het online winkelen. De winkelbezetting (het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelruimte) is gelijkgebleven. Het aantal winkels en het aanbod winkelvloeroppervlakte is eveneens gelijk gebleven. De toekomstbestendigheid van de winkelgebieden is verbeterd, omdat minder winkels definitief de deuren sloten dan voorheen was voorzien. Onzeker is of dit jaar die trend doorzet als steunmaatregelen worden afgebouwd. De winkelleegstand is licht gedaald.

## Werkgelegenheid

- In Noord-Holland zijn 152.739 banen in de detailhandel, dat is 9,1% van de totale werkgelegenheid.
- Vier op de tien detailhandelsbanen is parttime, dat wil zeggen minder dan 12 uur per week. Er is voor het eerst in jaren sprake van een daling.
- De werkgelegenheid in de detailhandel is toegenomen met 1,1%. Dat is meer dan de gemiddelde banengroei in Noord-Holland (0,75%).
- Het aandeel van postorder- en internetbanen binnen de detailhandel nam afgelopen jaar toe van 12% naar 15% van de totale werkgelegenheid in de detailhandel.
- De vloerproductiviteit is een belangrijke economische indicator voor detailhandel. Het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte is in 2021 gelijk gebleven in Noord-Holland Zuid (39) en gedaald in Noord-Holland Noord (27).

## Winkelaanbod

- Eén op de zes winkels staat in Noord-Holland. Het aantal verkooppunten in 2021 in Noord-Holland is minder sterk gedaald dan voorheen en voorzien en komt op 15.025.
- In 2021 blijft het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte (wvo) in Noord-Holland opnieuw ongeveer gelijk op 4,25 miljoen m<sup>2</sup> (exclusief leegstand). Daarvan is ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> in Noord-Holland Noord.
- Op het centrum van Amsterdam na zijn de vier grootste winkelgebieden in Noord-Holland perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV) zoals woonboulevards. Deze locaties groeien ook harder, terwijl traditionele centrumgebieden krimpen in oppervlakte.
- De leegstand in Noord-Holland is in 2021 gedaald. De leegstand neemt zowel af in winkelvloeroppervlakte (5,5%) als in verkooppunten gemeten (6,0%). Dit is onder het landelijke gemiddelde. De verschillen tussen de regio's in Noord-Holland zijn klein.
- Castricum is de gemeente met de hoogste gemiddelde leegstand in Noord-Holland: 9,1%. De leegstand is in veel andere gemeenten gedaald. De grootste daling is in Den Helder (van 11% naar 8,2%). Transformatie speelt óók een belangrijke rol in het centrum van Beverwijk en leidt daar tot een daling van leegstand tot 7,1%. In Hilversum daalt de leegstand ruim een procentpunt.
- De leegstand (in winkelvloeroppervlakte) in grote winkelgebieden is met één op de drie winkelmeters het hoogst in Haarlem-Schalkwijk, dat ten tijde van de peiling werd verbouwd. De leegstand in Amsterdam-Westpoort is gelijk gebleven (21%). De leegstand in centrum Den Helder is gedaald van 28% naar 21%. De leegstand in het centrum van Zaandam is verder toegenomen tot 20%.

## Plancapaciteit en transformatie

- Gemeenten en ontwikkelaars maken plannen voor het uitbreiden en opknappen van winkelgebieden. Uit de gemeentelijke enquête blijkt dat er voor 384.000 m<sup>2</sup> aan bouwplannen zijn, zowel hard (met vastgesteld bestemmingsplan) als zacht (zonder). Dit is een daling van 24.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van 2021 door realisatie en het schrappen van plannen. Het totaal aantal plannen is gedaald van 99 in 2021 naar 90 in 2022. 22 plannen zijn in Noord-Holland Noord, 68 plannen in Noord-Holland Zuid.
- Dit jaar is er ook onbenutte plancapaciteit geïnterpreteerd. Er zijn bijna 200 locaties waar de bestemming detailhandel zou kunnen worden geschrapt dan wel planologische gaten kunnen worden gedicht doordat een andere bestemming of gebruik (mogelijk) is. In de helft van de gevallen wordt er gewoond, bij één op de tien is er nu een bedrijf gevestigd.
- Er zijn verspreid over Noord-Holland 268 winkelpanden met structurele leegstand van winkels. Deze locaties zijn gekoppeld aan de bestemmingsplannen. Slechts 17 structureel leegstaande winkelpanden hebben de enkelbestemming detailhandel. Dit betekent dat in veel gevallen een andere invulling van het winkelpand mogelijk is.
- Gemeenten hebben ook transformatieplannen voor detailhandel, in totaal 128.000 m<sup>2</sup> reductie en plannen voor 4.400 woningen. De grootste transformatieplannen zijn voor de meubelboulevard in Beverwijk, Haarlem-Schalkwijk en de centrumgebieden van Hoorn, Hilversum en Purmerend.

## Toekomstbestendigheid

- De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord Holland is in kaart gebracht op basis van de Retail Risk Index (RRI). De RRI wijkt in 2022 af van voorgaande jaren doordat mede door COVID-steunmaatregelen veel minder detaillisten de winkels sloten dan voorspeld.
- De meest toekomstbestendige winkelgebieden van Noord-Holland zijn de wijkwinkelcentra De Hoef in Alkmaar en Amsterdamseweg-Zuid in Amstelveen. Hier hebben alle winkels een laag of zeer laag risico, voornamelijk door divers dagelijks aanbod.
- In de lijst minder toekomstbestendige winkelgebieden is de kans groter dat winkels komend jaar de deuren sluiten.
- De bevolkingsprognose is naar boven bijgesteld. De verwachte groei van het aantal inwoners is vooral bijgesteld voor regio Alkmaar, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland. Dit kan tot meer vraag naar winkelvoorzieningen leiden.



# 1 Inleiding

**De provincie Noord-Holland hecht belang aan het delen van informatie en kennis. In de sector is behoefte aan kennis over trends en ontwikkelingen en actuele data over plannen en de ontwikkeling van winkelmetrages. Daarom is in 2016 gestart met het jaarlijks opstellen van een detailhandelsmonitor. Voorliggende betreft de zevende editie.**

## Strategisch Beleidskader Economie

Het hoofddoel van het provinciaal economische beleid is het bevorderen van de welvaart en welzijn door een duurzame, en ondernemende economie. Detailhandel is een sector met een grote economische betekenis, met name met betrekking tot werkgelegenheid en bedrijfsvestingen. Bijna één op de tien banen is in de detailhandel. Daarnaast is detailhandel maatschappelijk van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen.

## Detailhandelsbeleid Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft beleid om de detailhandelsstructuur in Noord-Holland te versterken. De beleidsdoelen zijn vastgelegd en uitgewerkt in paragraaf 6.1.3 en 8.2 in onze [Omgevingsverordening](#) Noord-Holland 2020.

Met deze monitor komen met name het voorkomen van extra leegstand en een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur aan de orde.

De provincie heeft verschillende instrumenten om de detailhandelsstructuur in Noord-Holland te versterken. Onderdeel van de in het detailhandelsbeleid

geformuleerde provinciale rol op het gebied van kennisdeling is een jaarlijkse detailhandelsmonitor om zo het evenwicht tussen vraag en aanbod in beeld te brengen. Deze actuele informatie is relevant als onderbouwing voor lokale en regionale detailhandelsvisies, maar ook voor een deskundige advisering van de Regionale Adviescommissies Detailhandel. De detailhandelsmonitor is hierbij een jaarlijkse aanvulling op het minder frequent uitgevoerde Randstad Koopstromenonderzoek en marktruimteonderzoek. Het koopstromenonderzoek is begin 2022 afgerond en biedt nieuwe inzichten in het winkelgedrag in Noord-Holland. Op basis van monitor en KSO wordt het nieuwe marktruimteonderzoek opgestart.

## Leeswijzer

Deze Monitor Detailhandel betreft de situatie in 2021-2022 voor de provincie Noord-Holland op het gebied van werkgelegenheid (hoofdstuk 2), winkelaanbod en leegstand (hoofdstuk 3), toekomstbestendigheid (hoofdstuk 4) en plancapaciteit en transformatie (hoofdstuk 5).

Peiljaar voor de werkgelegenheid is 1 april 2021. Voor winkelaanbod en leegstand is data van Locatus afkomstig met het peilmoment op 1 januari 2022. De peildatum voor de Retail Risk Index van Locatus en de provinciale enquête planvoorraad- en transformatieplannen van gemeenten is februari 2022.

De resultaten worden gerapporteerd op het niveau van de deelregio's<sup>1</sup>, gemeenten en winkelcentra, afhankelijk van het schaalniveau waarop de relevante ontwikkelingen zich voordoen. In een online [dashboard](#) zijn de onderzoeksgegevens op verschillende schaalniveaus (van provincie tot winkelgebieden) en in meest actuele vorm beschikbaar.

1) Regio's: Regio Noord-Holland Zuid: deelregio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland. Regio Noord-Holland Noord: deelregio's Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar, West-Friesland





# 2 Werkgelegenheid

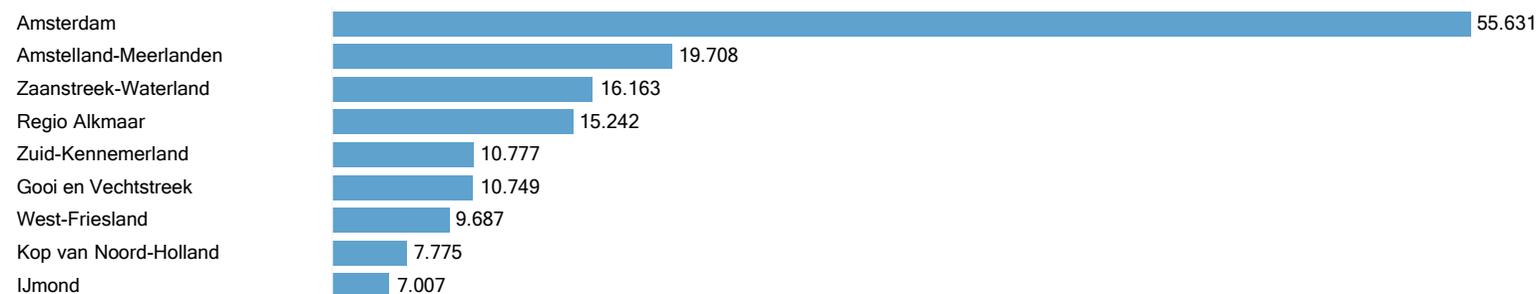
Dit hoofdstuk beschrijft de werkgelegenheid in de detailhandel volgens de cijfers van LISA van 1 april 2021. De werkgelegenheidsgroei in de detailhandel groeit licht en dan vooral online. Het aandeel kleine banen nam voor het eerst in alle regio's af. In 2020 blijft het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelruimte wel gelijk, een belangrijk economische indicator voor de detailhandel.

## Verdeling banen

In april 2021 zijn er 1.679.294 banen in Noord-Holland. Daarvan zijn 152.739 banen in de detailhandel. Dit betekent dat het aandeel banen in de detailhandel 9,1% bedraagt van het totaal aantal banen in Noord-Holland. 21% van het totaal aantal banen bevindt zich in Noord-Holland Noord, een derde in Amsterdam<sup>2</sup>.

Figuur 2.1 geeft een verdeling van het totaal aantal banen in de detailhandel per deelregio.

**Figuur 2.1 | Aantal banen detailhandel per deelregio**



Bron: LISA 2021

2) Amsterdam is sinds maart 2022 inclusief Weesp met bijna 1.000 banen. Dit is met terugwerkende kracht verrekend in figuur 2.1 en 2.2. De gemeentelijke herindelingen Dijk en Waard en Purmerend-Beemster hebben geen effect op de regionale cijfers.

## Ontwikkeling banen

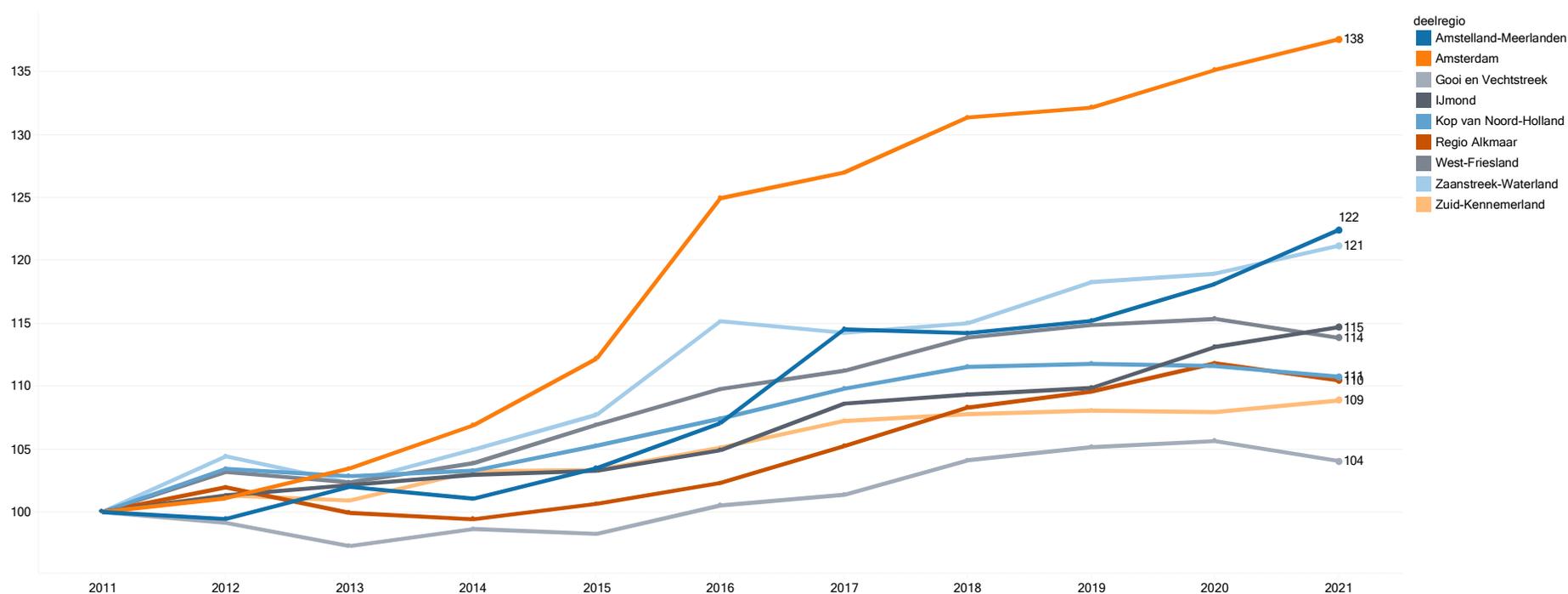
Tussen april 2020 en april 2021 groeide het aantal banen in de detailhandel gemiddeld met 1,1%. Dat is iets meer dan de gemiddelde groei in Noord-Holland: 0,75%. In figuur 2.2 is de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel geïndexeerd weergegeven per deelregio sinds 2011.

De groei van de werkgelegenheid is in 2021 niet gelijk verdeeld over de regio's. In Amsterdam kwamen traditioneel de meeste nieuwe banen (991) gevolgd door Amstelland-Meerlanden (691) en Zaanstreek-Waterland (bijna 300). Daar stond tegenover dat er een krimp was in Gooi en Vechtstreek (-163), regio Alkmaar (-189) en West-Friesland (-128). In West-Friesland was de relatieve daling van het aantal detailhandelsbanen met 5% het grootst.

In 2021 is sprake van een duidelijk verschil in werkgelegenheidsontwikkeling per gemeente. In bijna de helft van de gemeenten kromp het aantal banen. Dit wordt met name verklaard door het verlies aan honderden banen in de supermarktbranche – een branche die tijdens COVID-19 goed deed.

De krimp speelt met name in Laren (-9%, mode en luxe) en Wijdmeren (-6%, branche dagelijks). Een aantal gemeenten kent juist ook een sterke groei, zoals Ouder-Amstel (11%, door verplaatsing uit Amsterdam en groei bezorgservice), Velsen (6%, dagelijks en woninginrichting) en Haarlemmermeer (4%).

Figuur 2.2 | Ontwikkeling aantal banen in de detailhandel 2011-2021



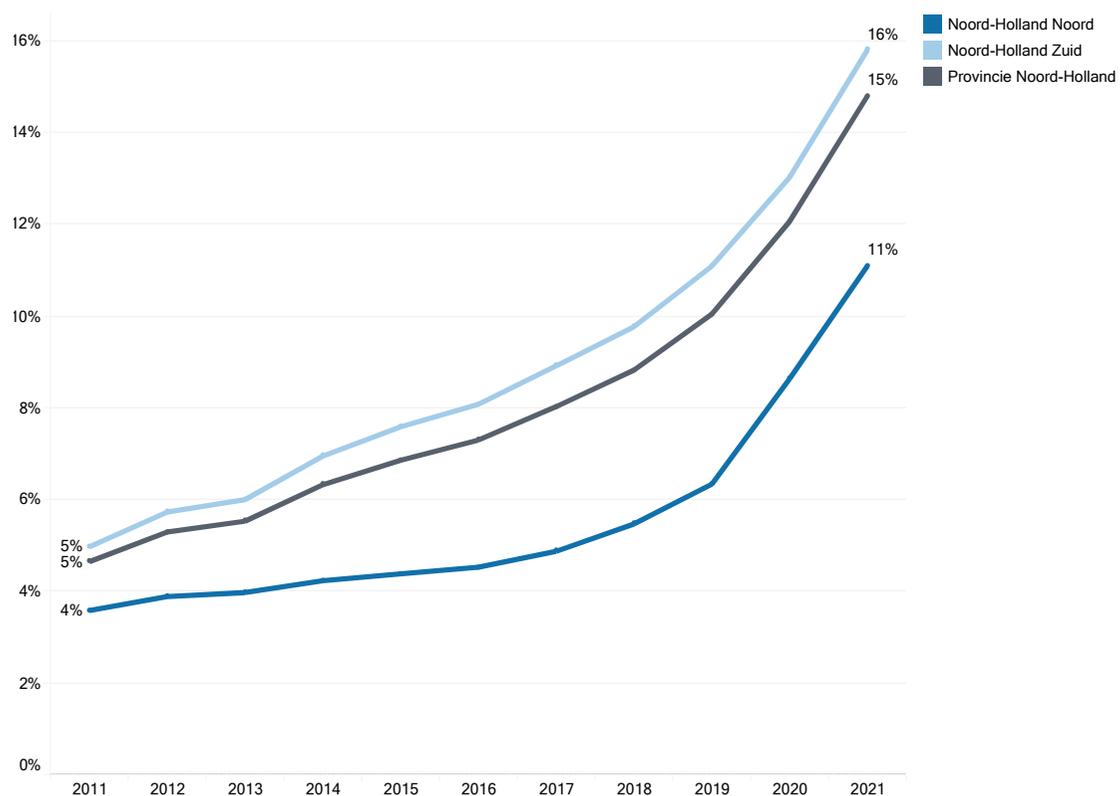
Bron: LISA 2011 - 2021

### Aandeel banen postorder- en internetbedrijven

Internetaankopen worden steeds belangrijker voor de detailhandel. Het aandeel banen in de detailhandel bij postorder- en internetbedrijven<sup>3</sup> steeg met 5% in 2011 tot 15% in 2020 (figuur 2.3). In Noord-Holland Noord groeit het aandeel banen bij postorder en internetbedrijven gestaag tot 2017, en maakt sindsdien een inhaalslag: 11%.

De groei van postorder- en internetbedrijven tot 18.232 banen zorgt opnieuw voor de totale stijging van de werkgelegenheid in de detailhandel. De groei van het aantal banen door internetaankopen verschilt tussen de de gemeenten. Ouder-Amstel heeft bijna de helft van de werkgelegenheid in deze sector (46%), gevolgd door Oostaan (25%) en Diemen (24%).

**Figuur 2.3 | Aandeel banen in detailhandel via postorder en internet per jaar**



Bron: LISA 2011 - 2021

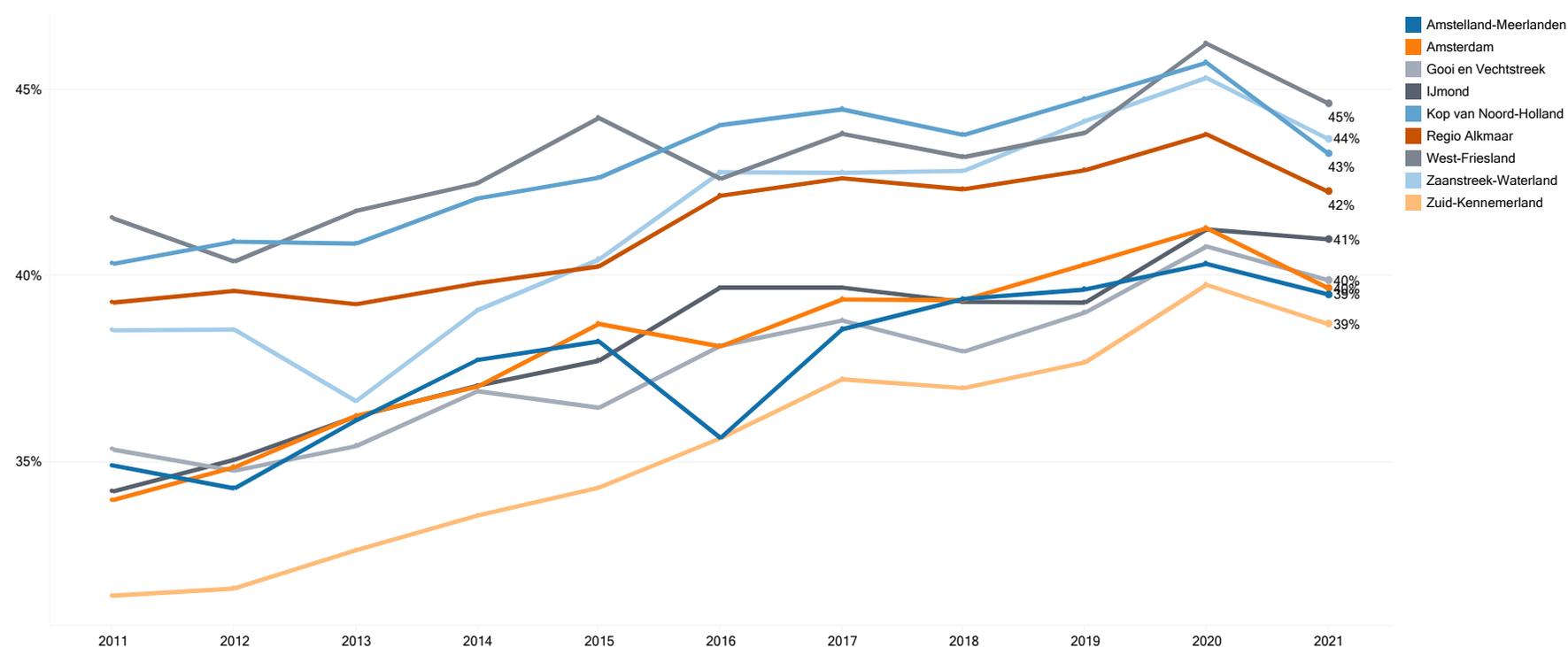
3) SBI code 47.91

## Aandeel grote en kleine banen

Jarenlang groeide het aandeel parttimebanen in de detailhandel. Het gaat daarbij om kleine banen, minder dan 12 uur per week. In de provincie Noord-Holland is het aandeel parttimebanen gestegen tot bijna de helft in 2020. Het steeds groter wordend aandeel in parttimebanen was het gevolg van de flexibilisering van de arbeidsmarkt.

Afgelopen jaar nam het aantal parttime banen juist af. Dit is een andere kant van de flexibele arbeidsmarkt: door de coronacrisis werden met name hier de banen als eerste beëindigd.

**Figuur 2.4 | Ontwikkeling aandeel parttime banen in detailhandel (2011-2021)**

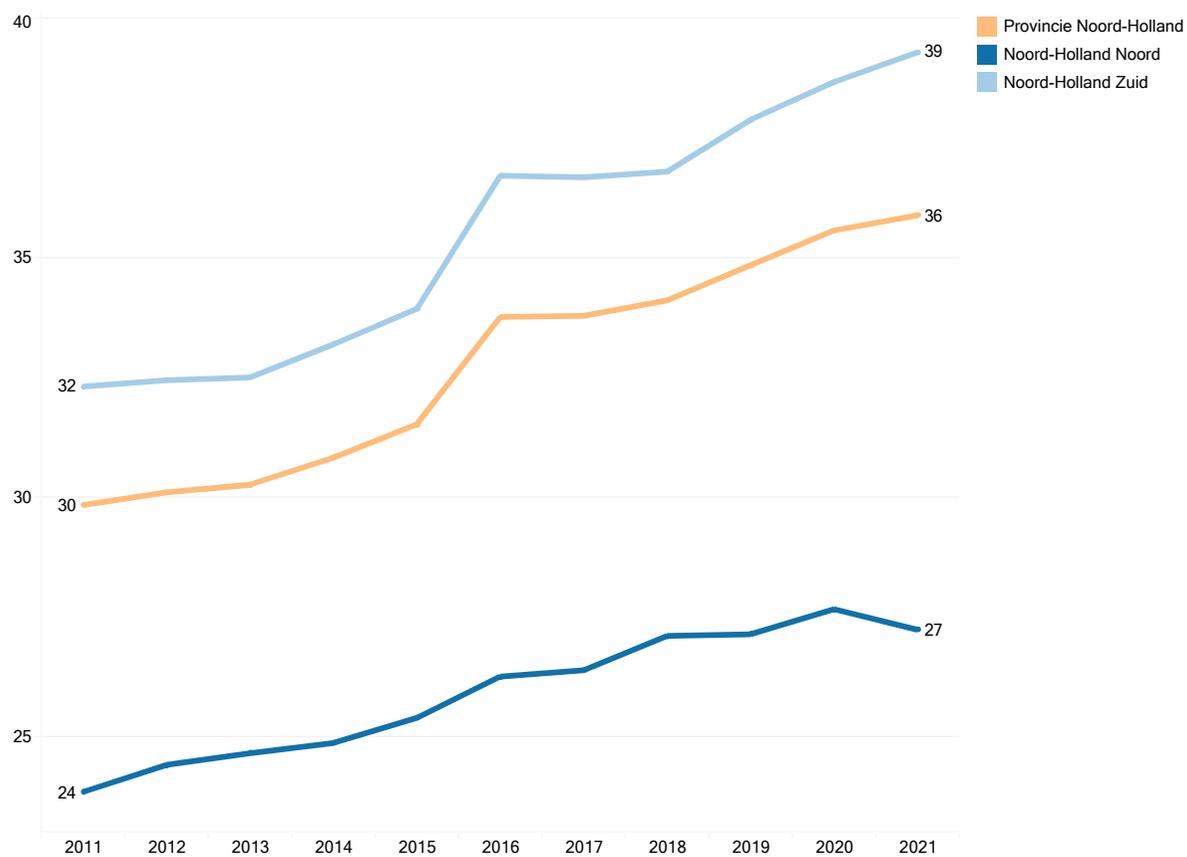


Bron: LISA 2011 - 2021

## Economisch functioneren winkels

Een belangrijke indicator voor het economische functioneren van detailhandel is het aantal banen per 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (hierna: wvo). Het aantal medewerkers geeft namelijk een beeld hoeveel klanten er in de winkel geholpen dienen te worden. In 2021 bleef de vloerproductiviteit gelijk. In Noord-Holland Noord is er zelfs sprake van een daling naar 27 banen per 1000 vierkante meter winkel.

**Figuur 2.5 | Ontwikkeling gemiddeld aantal banen per 1.000m<sup>2</sup> winkelomvang**



Bron: LISA 2011 - 2021, Locatus 2011-2021



# 3 Aanbod en leegstand

In dit hoofdstuk wordt het huidige winkelaanbod en de leegstand in de provincie Noord-Holland vergeleken met het verleden op basis van de cijfers van Locatus in 2022. De meeste indicatoren wijzen op een status quo op de detailhandelsmarkt. Het aantal winkels en vvo in Noord-Holland blijft ongeveer gelijk en de leegstand daalt licht. Onder het gemiddelde schuilen de verschillen. Zo worden PDV-locaties groter en krimpen centrumgebieden juist.

## Ontwikkeling winkelaanbod – aantal verkooppunten

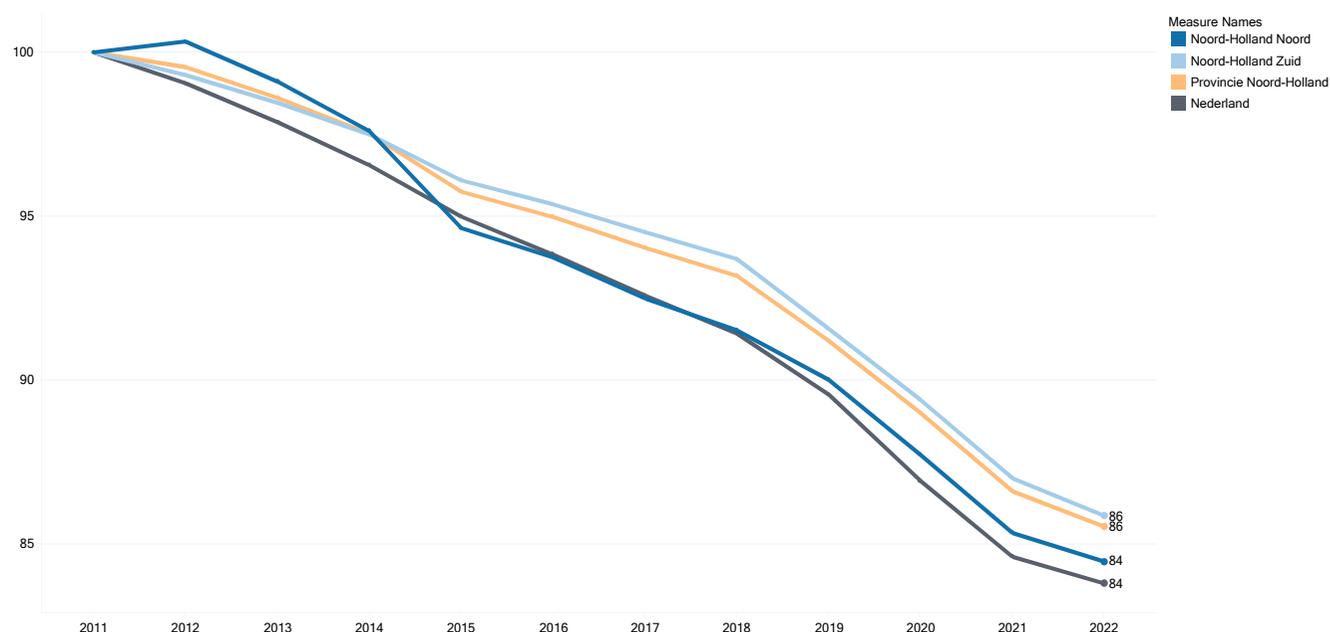
Het aantal winkels in Nederland en Noord-Holland daalt al jarenlang gestaag (zie figuur 3.1). In 2021 is de daling van het aantal verkooppunten sterk afgenomen.

Op 1 januari 2022 zijn er 87.000 verkooppunten in Nederland (exclusief leegstand). In 2020 waren er nog ruim 90.000 en in 2019 bijna 93.000 verkooppunten.

Eén op de zes winkels staat in onze provincie. Noord-Holland kent op 1 januari 2022 in totaal 15.205 verkooppunten (exclusief leegstand). Een jaar daarvoor waren er nog 15.397 verkooppunten. Dat is een daling van 1,3%.

Figuur 3.1 laat zien dat het aantal verkooppunten al sinds 2010 stabiel is gedaald. De verwachting is en blijft dat de daling de komende jaren verder doorzet. Het Nederlandse gemiddelde daalt nog altijd iets harder dan het Noord-Hollandse gemiddelde.

**Figuur 3.1 | Ontwikkeling aantal verkooppunten (2011, index=100)**

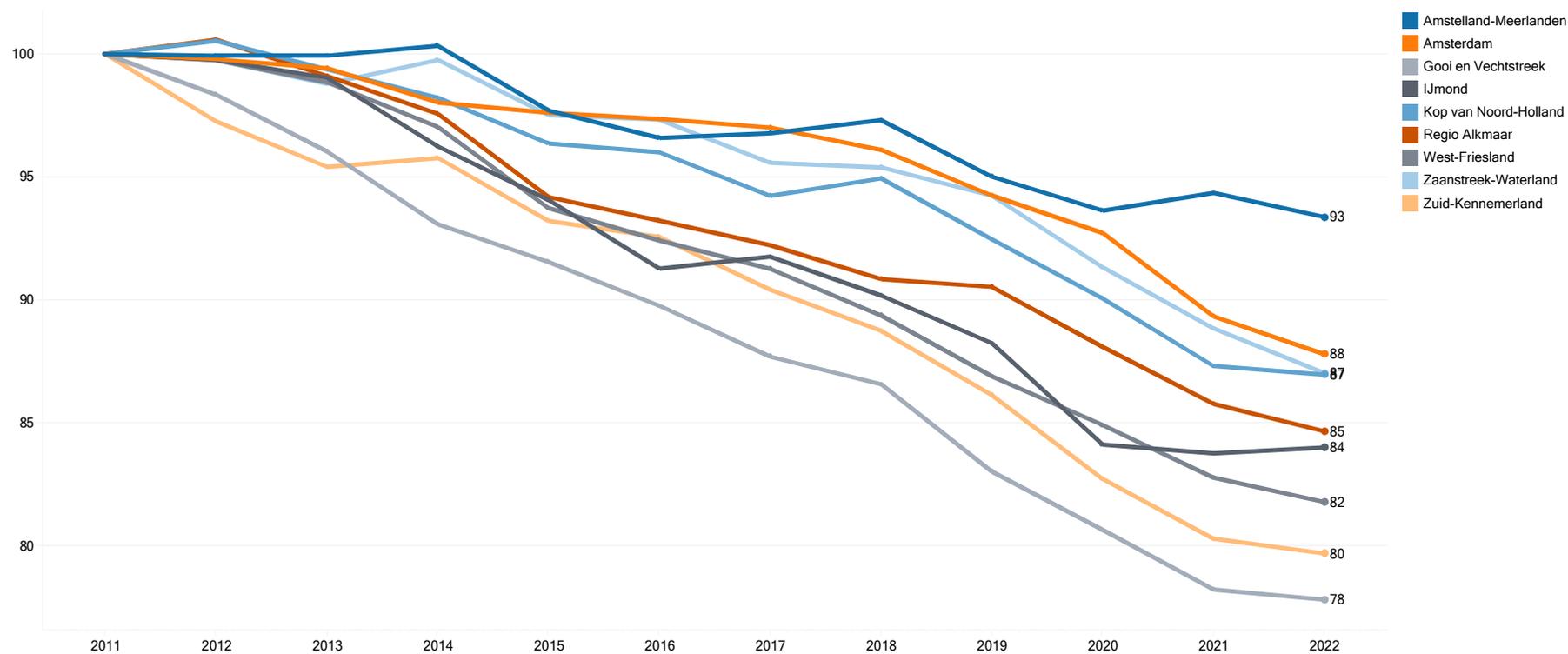


Bron: Locatus 2011-2022

Figuur 3.2 laat regionale verschillen zien in Noord-Holland in de ontwikkeling van het aantal winkelverkooppunten (exclusief leegstand). Die verschillen zijn in 2021 gelijk gebleven. In IJmond is nog altijd sprake van een van een stabilisatie.

Bij Amsterdam nam het aantal verkooppunten juist verder af, tot 5.430 winkels. Hiermee staat nog altijd één op de drie winkels in Noord-Holland in Amsterdam.

**Figuur 3.2 | Ontwikkeling aantal verkooppunten naar deelregio (2011, index=100)**



Bron: Locatus 2011-2022

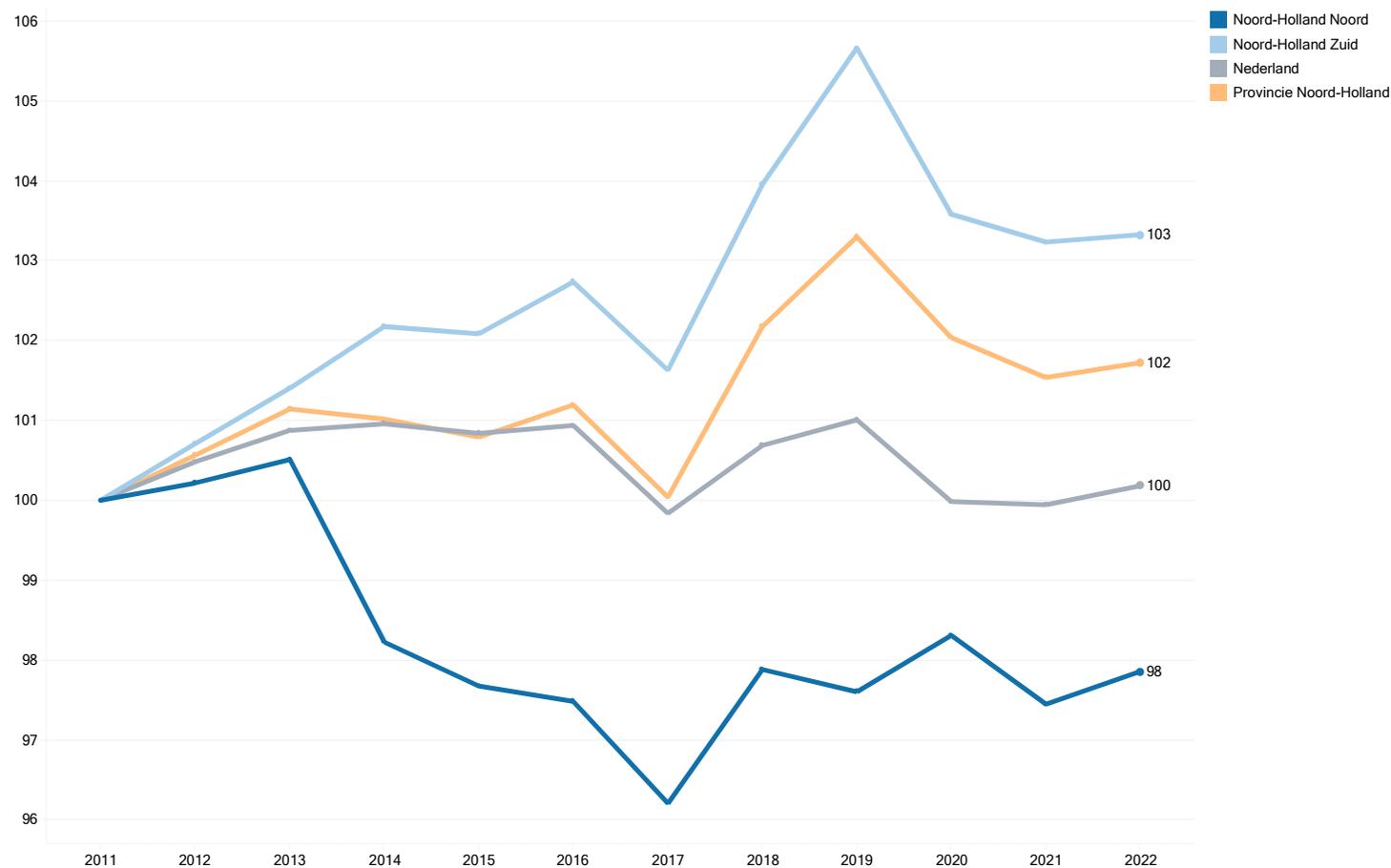


### Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte

In 2021 blijft het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte (wvo) in Noord-Holland opnieuw ongeveer gelijk op 4,25 miljoen m<sup>2</sup> (exclusief leegstand). Daarvan is ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> in Noord-Holland Noord. Landelijk stabiliseert het aantal vierkante meters wvo ook, op 24 miljoen m<sup>2</sup> (exclusief leegstand, figuur 3.3).

Het feit dat ook hier opnieuw geen significante ontwikkelingen zichtbaar zijn, onderstreept de status quo op de vastgoedmarkt en zijn ook een effect van het Coronabeleid van de Rijksoverheid.

**Figuur 3.3 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte (2011=100)**

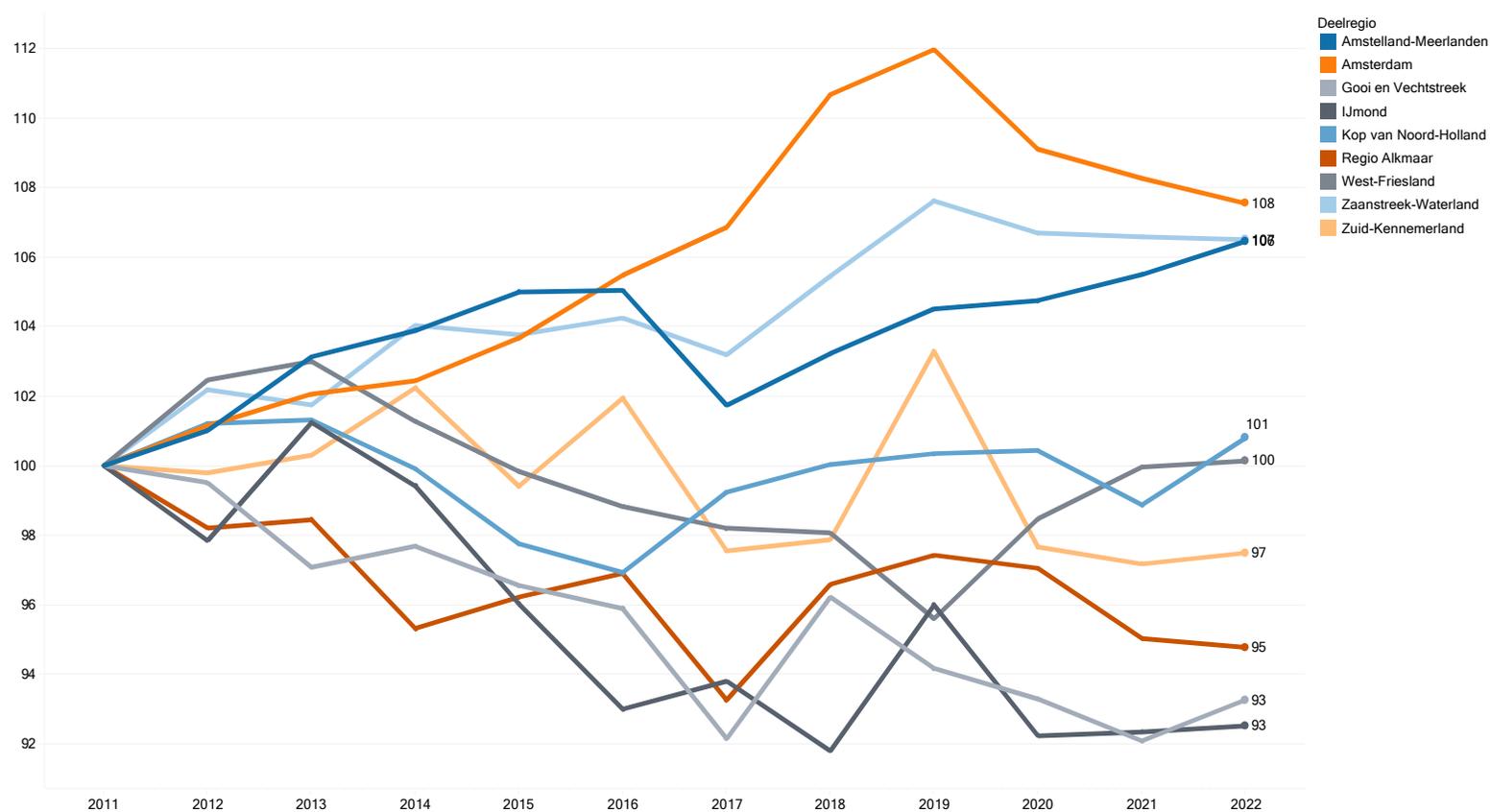


Bron: Locatus 2011-2022

Met de ontwikkeling van de winkelvloeroppervlakte laten de regio's een verschillend beeld zien op lange termijn (figuur 3.4). In de meeste regio's is afgelopen jaar sprake van een stabilisatie. Dat geldt ook voor West-Friesland, na een aantal jaren van sterke groei van de winkelvloeroppervlakte. De krimp van de Amsterdamse detailhandelsmarkt zet daarentegen ook in 2021 door. Eén op de vier vierkante meters winkelvloeroppervlakte is daar nu te vinden. Een kwart daarvan is het centrum van Amsterdam (262.000 m<sup>2</sup>), dat als winkelgebied opnieuw kleiner werd (-1,5%).

In Amstelland-Meerlanden is er sprake van een kleine toename van het winkelaanbod, ingegeven door onder meer de opening van The Style Outlet in Halfweg en uitbreiding van de perifere detailhandelslocatie Cruquius. Ook in de Kop van Noord-Holland is sprake van groei van de winkelvloeroppervlakte, met name door detailhandel op bedrijventerreinen op Texel en Schagen – ondanks een krimp van de centra van Den Helder en Schagen.

**Figuur 3.4 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte naar deelregio (2010=100)**



Bron: Locatus 2011-2022

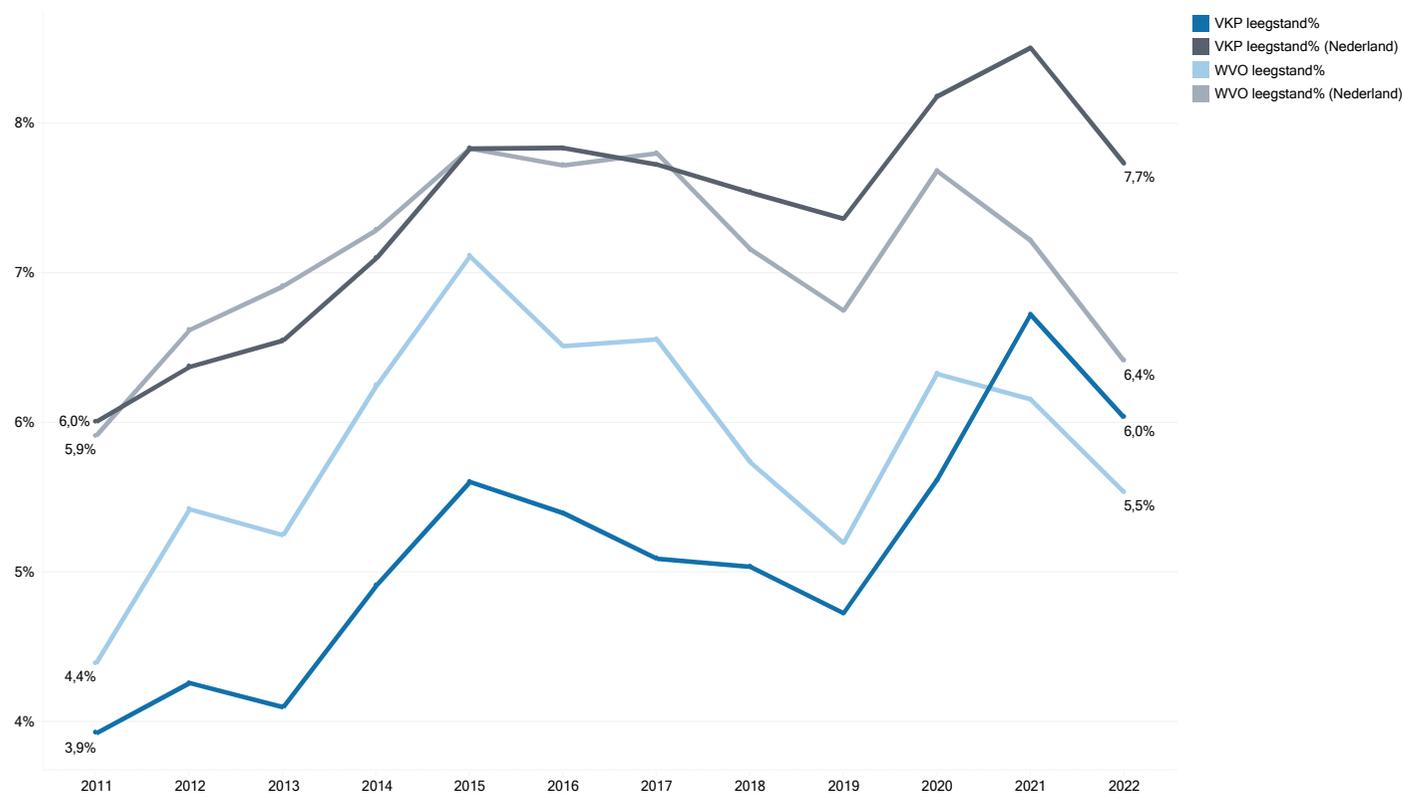
## Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand

Voor leegstand worden twee soorten percentages gehanteerd: het meest gebruikte is leegstand in winkelvloeroppervlakte (m<sup>2</sup> wvo) en daarnaast het aantal leegstaande verkooppunten (vkp).<sup>4</sup>

Figuur 3.5 laat zien dat de leegstand in Noord-Holland het landelijke patroon volgt. In 2021 blijft de leegstand van verkooppunten (6,0%) in Noord-Holland iets hoger dan de

leegstand in oppervlakte gemeten (5,5%). Daarmee is de leegstand iets boven het gezonde frictieleegstandsniveau van 5%. De verwachting was vorig jaar dat de leegstand fors zou oplopen door de gevolgen van COVID-19. De leegstand in detailhandel is echter afgenomen.<sup>5</sup> Overheidssteun hielp ondernemers te overleven. Daarnaast vond ook geruisloze onttrekking door transformatie plaats en was een aantal ondernemers in staat in moeilijke tijden toch een nieuwe winkel te openen.

**Figuur 3.5 | Ontwikkeling leegstand in aantal vkp en m<sup>2</sup> wvo Noord-Holland en Nederland**



Bron: Locatus 2010-2021

4) In deze Monitor Detailhandel worden de door Locatus gehanteerde leegstandsdefinities gehanteerd. Deze worden door Provincie Noord-Holland berekend.

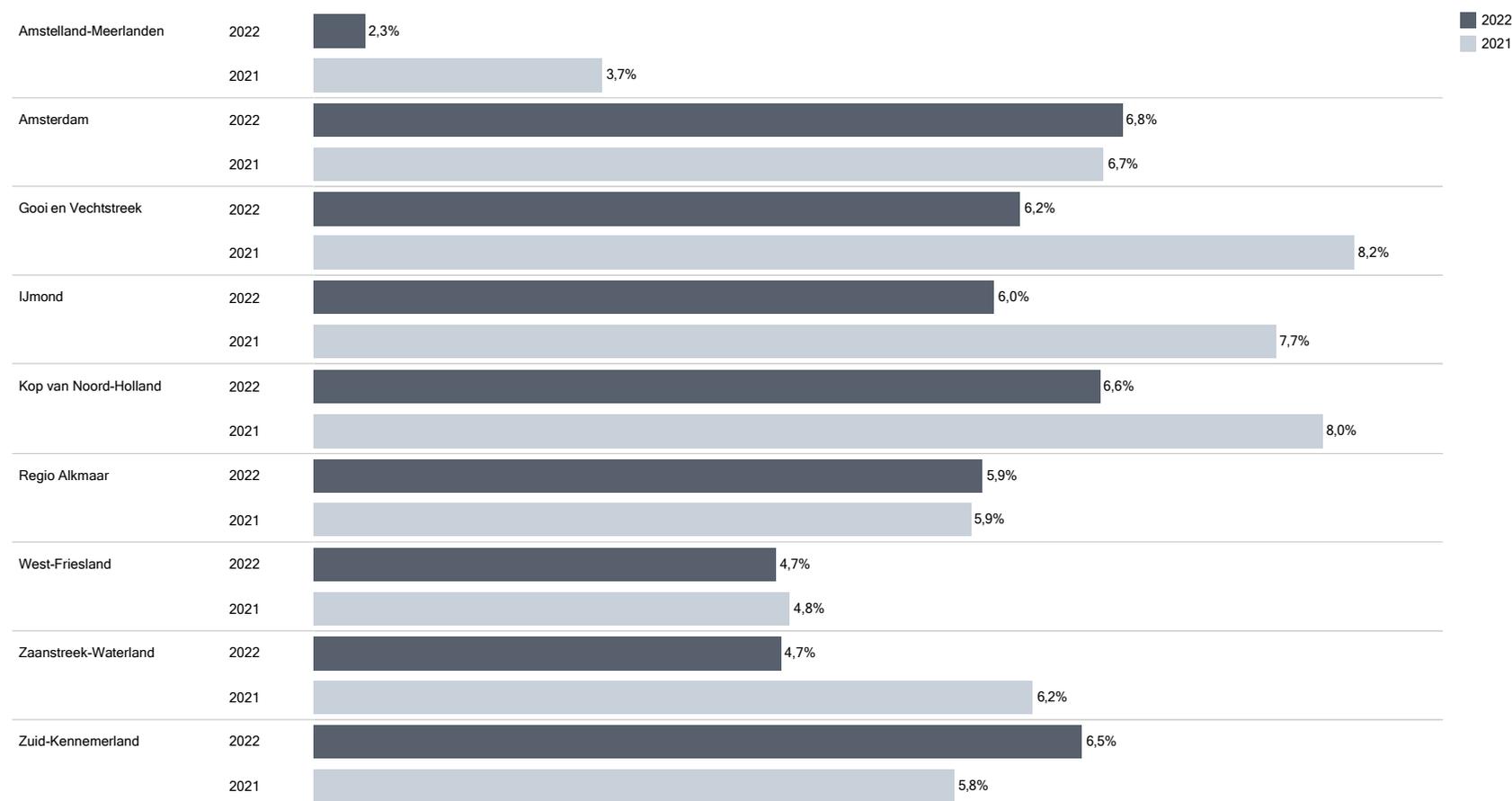
5) <https://locatus.com/blog/ondanks-corona-stijgt-winkelleegstand-nauwelijks/>

## Ontwikkeling leegstand per deelregio

Ook op deelregio-niveau is de leegstand inzichtelijk (figuur 3.6). De IJmond kent opnieuw een forse daling van de leegstand (6%), net als Kop van Noord-Holland (6,6%) en Gooi en Vechtstreek (6,2%). Alleen Zuid-Kennemerland kent een duidelijke stijging van de leegstand. Amsterdam is in 2022 de regio met de hoogste leegstand (6,8%), terwijl de

leegstand in Amstelland-Meerlanden met 2,3% zeer laag is en opnieuw fors gedaald. Om deze ontwikkelingen te kunnen duiden wordt hieronder gekeken op een lager ruimtelijk schaalniveau.

**Figuur 3.6 | Leegstandspercentage m<sup>2</sup> wvo per deelregio, 2021-2022**



Bron: Locatus, 2021-2022

Bron: Locatus, 2020-2021

## Ontwikkeling leegstand per gemeente

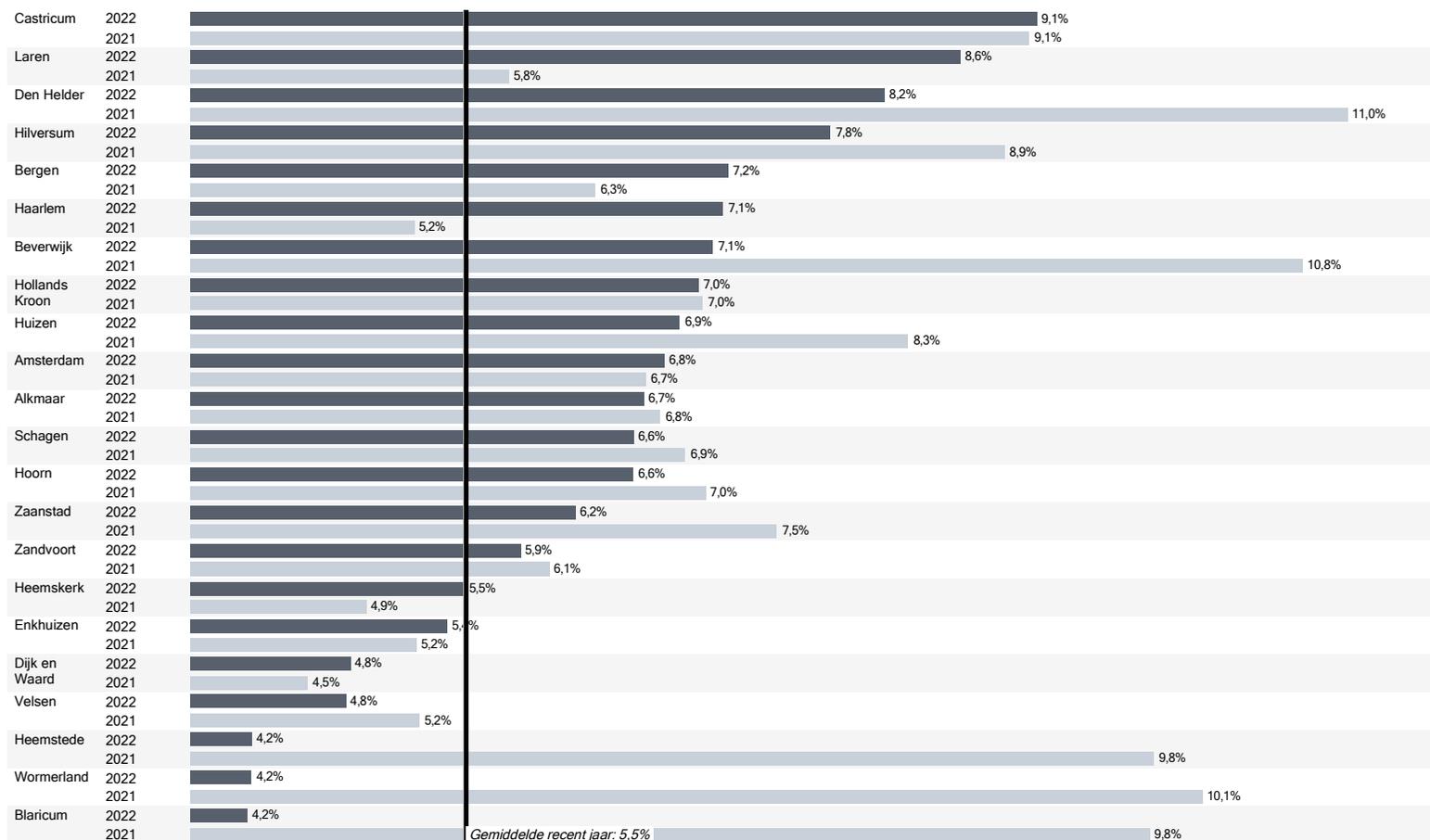
In figuur 3.7 zijn de gemeenten met de hoogste leegstand in Noord-Holland opgenomen.

De leegstand is in bijna alle gemeenten gedaald. De grootste daling is in Den Helder (van 11% naar 8,2%) door aankoop en transformatie van een tweetal winkelstraten in het centrum door de gemeente en krimp van de lokale Woonplaza. Transformatie speelt ook een belangrijke rol in het centrum van Beverwijk en leidt daar tot een daling van leegstand tot 7,1%.

In Hilversum daalt de leegstand ruim een procentpunt. Hierdoor is Castricum de gemeente met de hoogste gemiddelde leegstand in Noord-Holland: 9,1%.

Alleen in Haarlem neemt de leegstand toe, naar 7,1%. Ten opzichte van 2021 is in een aantal kleinere gemeenten de leegstand spectaculair gedaald, zoals Heemstede, Wormerland en Blaricum. De transformatie werkt in Purmerend eveneens door (3,8% leegstand), nu niet meer zichtbaar in de figuur 3.7.

**Figuur 3.7 | Gemeenten met hoogste leegstand (m<sup>2</sup> wvo)**



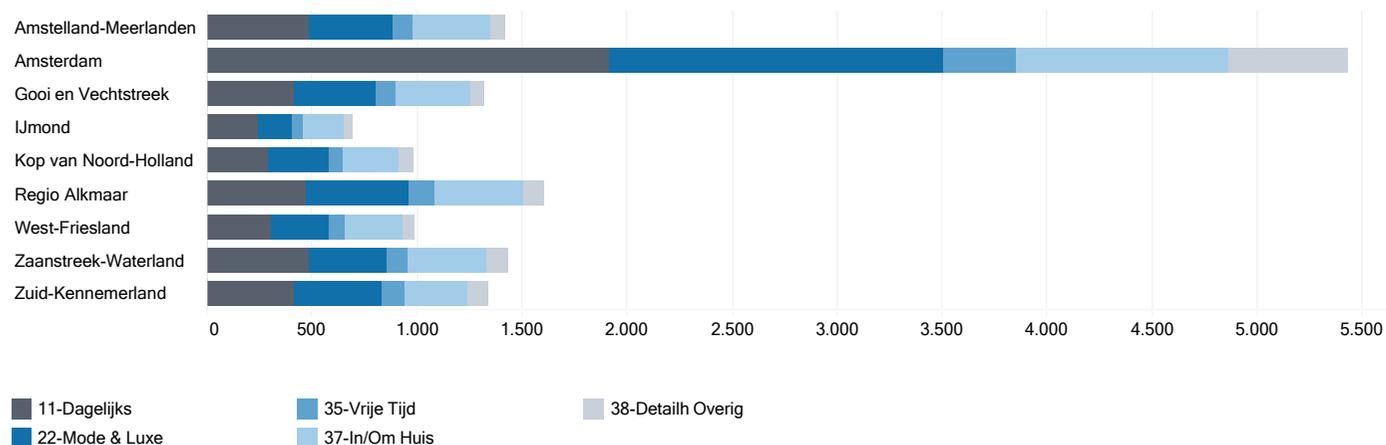
Bron: Locatus 2010-2022

### Branchering per deelregio

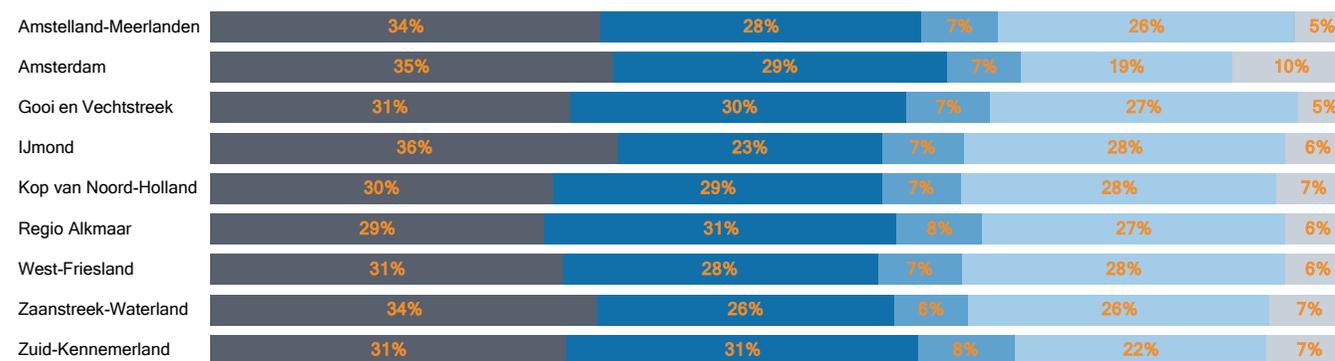
In de figuren 3.8 en 3.9 staan de brancheverdeling per Noord-Hollandse deelregio met betrekking tot het aantal verkooppunten en het aantal vierkante meters. In aantal verkooppunten is dagelijks (supermarkten) inmiddels groter dan mode & luxe. Ook het aantal en aandeel in en om het huis blijft groeien.

In vierkante meters is de categorie in/om het huis (met name de bouwmarkten) de belangrijkste branche. Het aandeel dagelijks neemt afgelopen jaar met gemiddeld 1% toe ten koste van het aandeel mode en luxe; de overige branches blijven stabiel.

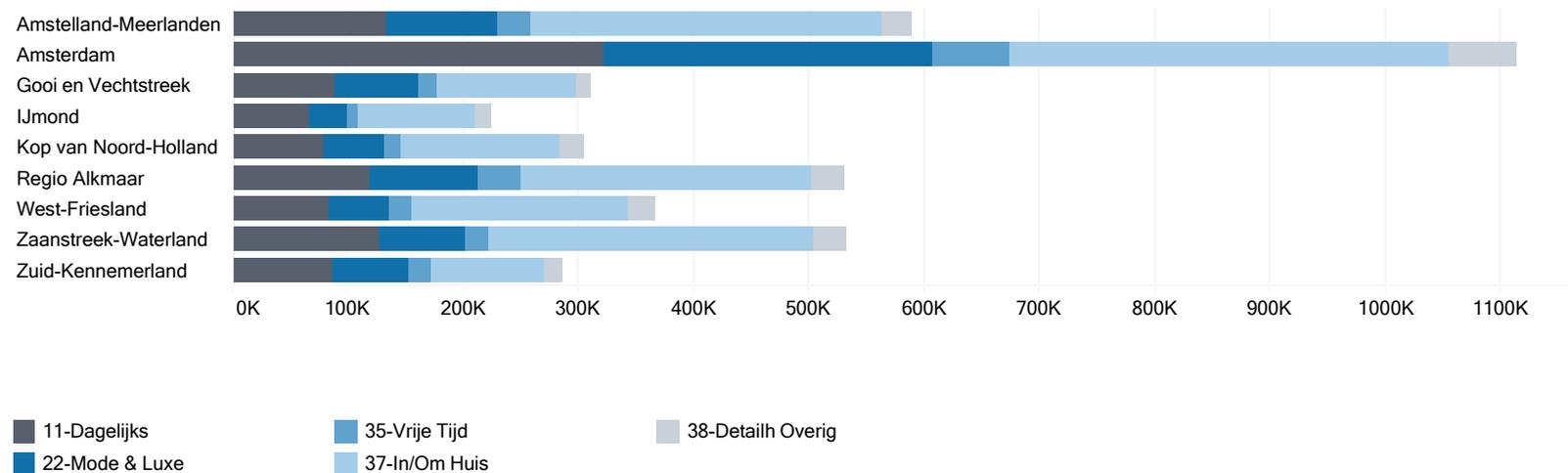
**Figuur 3.8a | Aantal verkooppunten per branchegroep per deelregio**



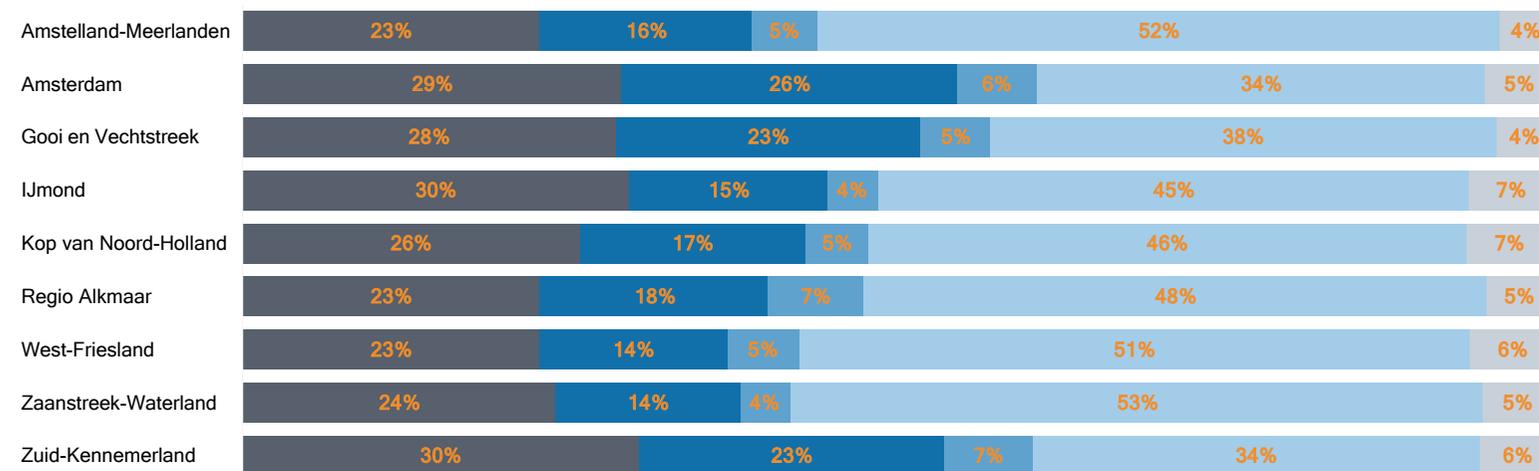
**Figuur 3.8b | Aandeel verkooppunten per branchegroep per deelregio**



**Figuur 3.9a | Winkelvloeroppervlakte in m<sup>2</sup> (x 1.000) per branchegroep per deelregio**



**Figuur 3.9b | Aandeel winkelvloeroppervlakte per branchegroep per deelregio**



Bron: Locatus, 1 januari 2022

## De winkelgebieden groter dan 15.000 m<sup>2</sup>

Grootschalige winkelgebieden zijn winkelgebieden die groter zijn dan 15.000 m<sup>2</sup> en worden in deze monitor apart geanalyseerd. In 2022 zijn er in totaal 50 winkelgebieden groter dan 15.000 m<sup>2</sup>. Amsterdam kent de meeste grootschalige winkelgebieden, met name wijk- en stadsdeelcentra. Amsterdam heeft één grootschalige PDV locatie minder dan in 2021.

**Fig. 3.10 | Winkelgebieden (ex. leegstand) groter dan 15.000 m<sup>2</sup> per deelregio**

Deelregio	Centrum	PDV	Wijkcentrum	Totaal
Amstelland-Meerlanden	3	2	0	5
Amsterdam	1	4	10	15
Gooi en Vechtstreek	3	0	0	3
IJmond	3	2	0	5
Kop van Noord-Holland	3	2	0	5
Regio Alkmaar	2	3	1	6
West-Friesland	2	1	0	3
Zaanstreek-Waterland	2	3	0	5
Zuid-Kennemerland	2	0	1	3
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>50</b>

Bron: Locatus, 1 januari 2022

**Fig. 3.11 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland (aantal winkels ex. leegstand)**

1	Centrum Amsterdam	1.843
2	Centrum Haarlem	486
3	Ferdinand Bolstraat	373
4	Centrum Alkmaar	357
5	Centrum Hilversum	262
6	Amsterdam Kinkerstraatbuurt	250
7	Centrum Hoorn NH	232
8	Centrum Purmerend	188
9	Centrum Zaandam	183
10	Amsterdam PC Hoofstraat - Van Baerlestraat	170

Bron: Locatus, 1 januari 2022

De top-10 winkelgebieden op basis van aantal winkels is ten opzichte van 2021 gelijk gebleven (figuur 3.11). Amsterdam verloor wel absoluut en relatief de meeste verkooppunten: 52 winkels minder, exclusief leegstand (-2,7%). In tegenstelling tot vorig jaar neemt hier nu ook het winkelvloeroppervlakte af: bijna zesduizend vierkante meter. In de meeste andere grote centrumgebieden werd het centrum gemiddeld bijna 1000 meter kleiner, terwijl de perifere detailhandelslocaties juist groter werden (figuur 3.12).

**Fig. 3.12 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland (omvang in m<sup>2</sup>, ex. leegstand)**

1	Centrum Amsterdam	262.393
2	Woonboulevard Zaandam	111.458
3	Boulevard Cruquius	86.396
4	Overstad	86.052
5	Centrum Amsterdam Zuidoost	85.437
6	Centrum Haarlem	77.543
7	Centrum Hilversum	64.619
8	Centrum Alkmaar	59.424
9	Centrum Hoofddorp	55.312
10	Centrum Zaandam	52.271

Bron: Locatus, 1 januari 2022

De grootste toename van ruim vierduizend vierkante meter was in Zuiderhout Zaandam. Dit betekent dat na het centrum van Amsterdam in de top-5 nu vier PDV locaties staan. Leegstand in deze winkelgebieden is niet in de cijfers in figuur 3.11 en 3.12 opgenomen, maar komt hieronder aan bod.



Figuren 3.13 en 3.14 laten de hoogste leegstandspercentages van de grootste winkelgebieden en de bijbehorende oppervlaktes en verkooppunten zien. Het aantal grote winkelgebieden met meer dan 15% leegstand is gedaald. De leegstand is met één op de drie vierkante meter winkelvloeroppervlak het hoogst in Schalkwijk, dat wordt verbouwd. De leegstand in Westpoort is gelijk gebleven. De leegstand in centrum Den Helder is gedaald van 28% naar 21%. De leegstand in het centrum van Zaandam is verder toegenomen tot 20%. Daar staan 72 winkelpanden leeg.

**Fig. 3.13 | Winkelleegstand grote winkelgebieden, 15% en hoger (gemeten in m<sup>2</sup>)**

			WVO leegstand		VKP leegstand	
Haarlem	Haarlem Schalkwijk	Centrum	33 %	12.134	22 %	33
Amsterdam	Westpoort	PDV	21 %	8.703	10 %	3
Den Helder	Centrum Den Helder	Centrum	21 %	9.285	18 %	51
Zaanstad	Centrum Zaandam	Centrum	20 %	19.188	16 %	72
Amsterdam	Centrum Amsterdam Zuidoost	Wijkcentrum	17 %	26.093	16 %	58

Bron: Locatus, 1 januari 2022

**Fig. 3.14 | Winkelleegstand middelgrote winkelgebieden, tussen 3.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, 15% en hoger (gemeten in m<sup>2</sup>)**

			WVO leegstand		VKP leegstand	
Dijk en Waard	Centrum Zuid Scharwoude	Centrum	49 %	2.890	13 %	3
Amsterdam	Buitenveldertselaan Zuid	Wijkcentrum	28 %	1.545	5 %	2
Heemskerk	Europaplein Heemskerk	Wijkcentrum	26 %	1.272	35 %	11
Hoorn	Huesmolen	Wijkcentrum	22 %	2.250	10 %	6
Amsterdam	Tussenmeer	Wijkcentrum	18 %	780	4 %	2
Castricum	Centrum Castricum	Centrum	15 %	2.419	10 %	11

Bron: Locatus, 1 januari 2022

## De winkelgebieden kleiner dan 15.000 m<sup>2</sup>

Bij de middelgrote winkelgebieden (3.000-15.000 m<sup>2</sup>) is de lijst locaties met meer dan 15% leegstand korter dan in 2021. De leegstand in Zuid-Scharwoude betreft inmiddels wel de helft van het aantal meters winkelvloeroppervlakte. Amsterdam kent twee wijkcentra met hoge leegstand: Tussenmeer en Buitenveldertselaan-Zuid. Huesmolen in Hoorn heeft 22% leegstand (vorig jaar 18%). Ook het centrum van Castricum komt dit jaar boven de 15% leegstand uit. De leegstand op Europaplein Heemskerk, enkele jaren koploper, is gedaald tot 11 verkooppunten (26%). In 117 van de 152 kleine winkelgebieden is geen leegstand.

## Leefbaarheid kleine kernen Noord-Holland

Om de leefbaarheid in kleine kernen op basis van het voorzieningenniveau in beeld te brengen is dit jaar het aanbod van supermarkten vergeleken met de eerste monitor detailhandel in 2016. Het is nu vijf jaar later en we weten dat het aantal winkels afneemt, maar niet of dat ook speelt bij supermarkten in kleine kernen tot 5.000 inwoners. Als supermarkten en minimarkten worden vergeleken in dezelfde kleine kernen is er een daling van 6,5% (93 naar 87). Dat is een minder sterke afname dan het aantal winkels in Noord-Holland gemiddeld. De meeste veranderingen zijn in kernen met meerdere (mini) supermarkten waar er één of twee de deuren sloten (marktrationalisatie).

Er zijn enkele kernen waar eerder geen supermarkten waren en nu wel, waaronder in de gemeente Hollands Kroon. Er is een zestal dorpen die nu geen supermarkt meer hebben, maar in 2016 nog wel. Dat zijn:

- Akersloot
- Middenbeemster
- Schagerbrug
- Sint-Maartensbrug
- Westerland
- Wijdenes

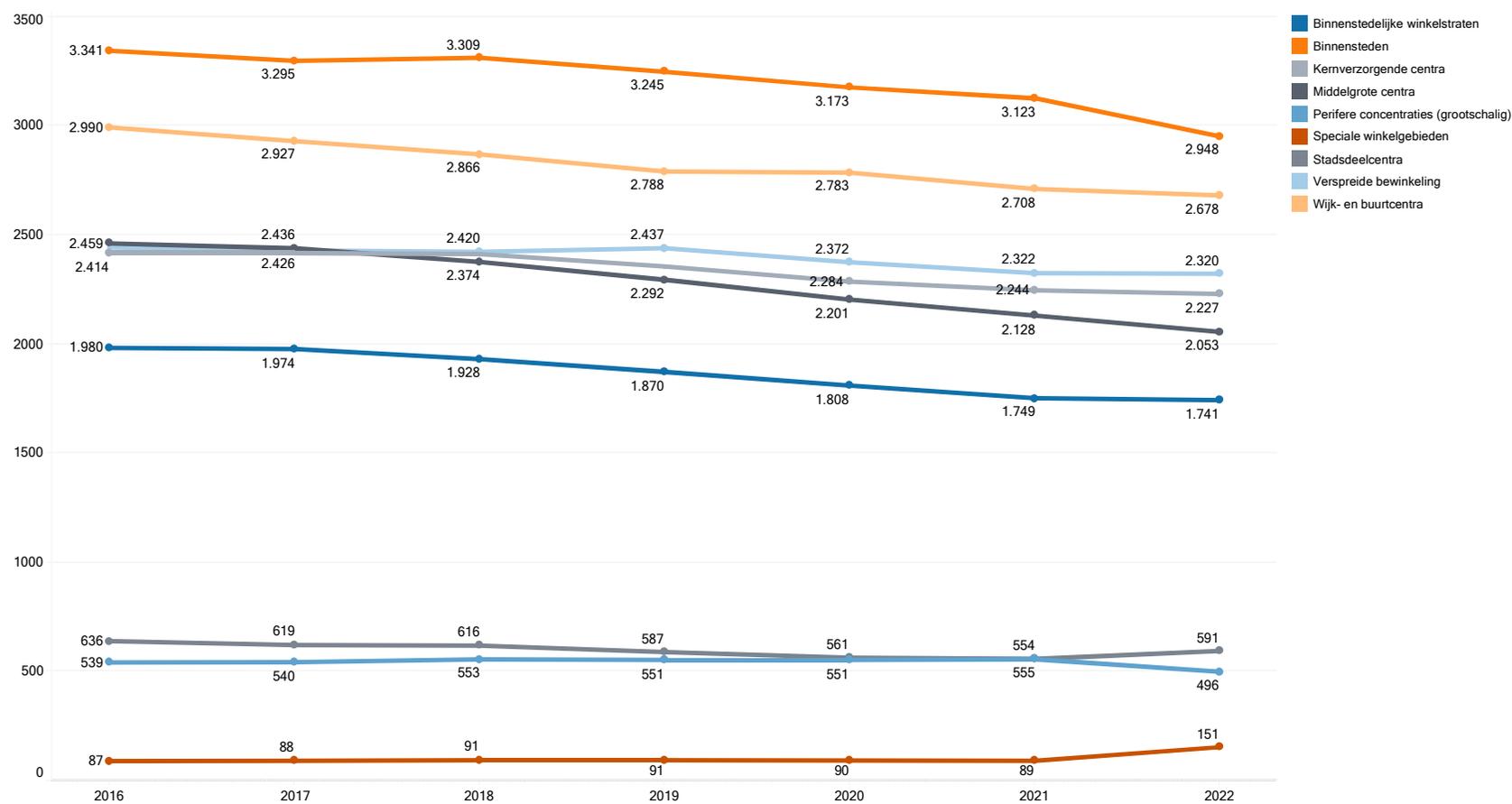
Bij de vergelijking tussen 2021 en 2022 zijn er geen wijzigingen in het aantal (mini) supermarkten in Noord-Hollandse kernen tot 5.000 inwoners.

## Typering winkelgebieden Noord-Holland

Het beeld dat de afname van het aantal winkels breed ruimtelijk verspreid is over de provincie Noord-Holland wordt ook ondersteund met een analyse van type winkelgebieden. Het aantal verkooppunten daalt geleidelijk in zowel binnensteden, middelgrote centra, wijk- en buurtcentra als in kernverzorgende winkelgebieden (figuur 3.15), terwijl het winkelvloeroppervlakte sinds 2016 gelijk blijft (figuur 3.16).

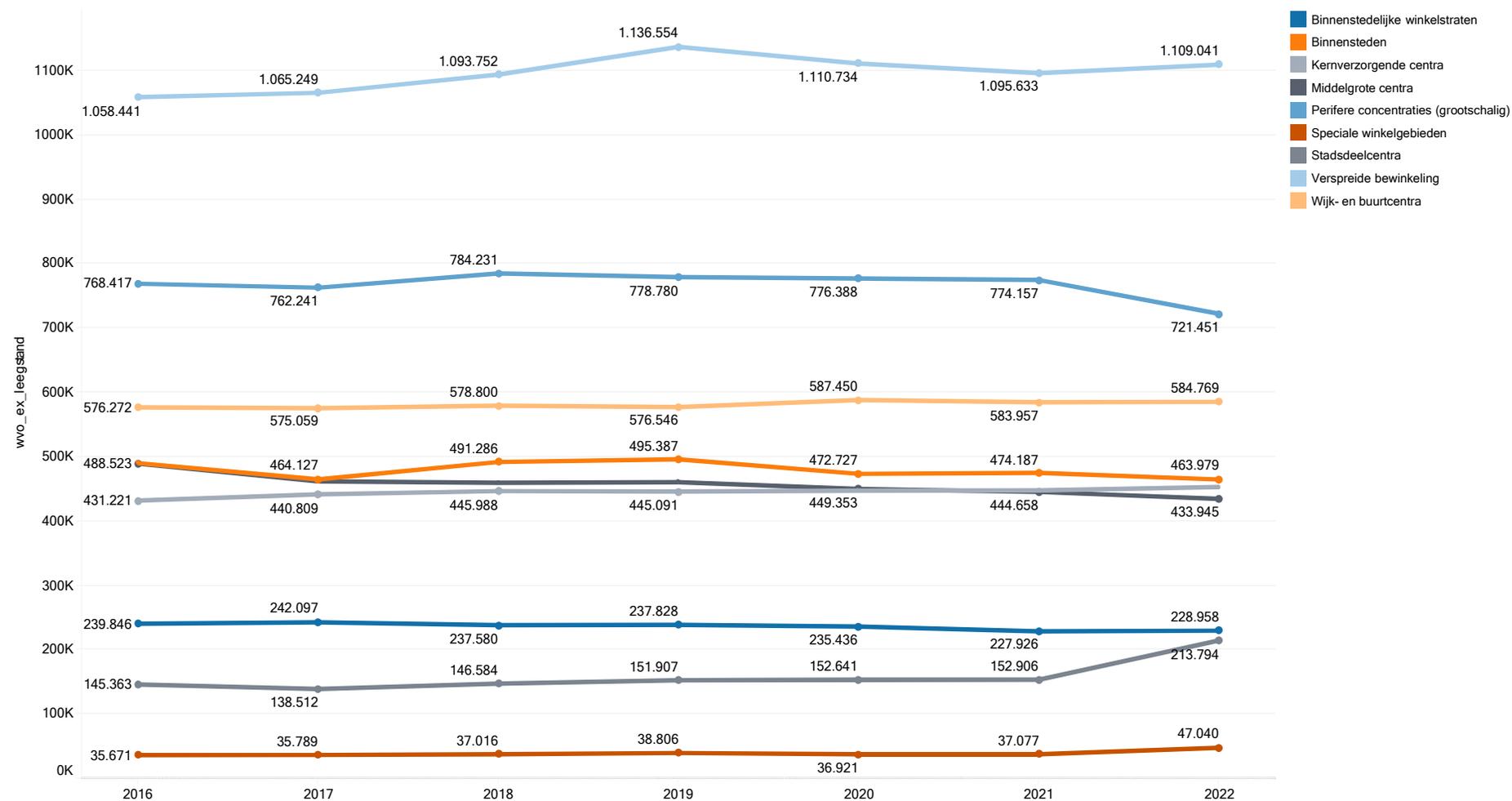
De samenvoeging van stadsdeelcentrum Amsterdam Zuidoost en PDV locatie Arena Boulevard tot één omvangrijk stadsdeelcentrum is de belangrijkste verklaring voor de trendbreuk in 2022 in dat type winkelgebieden.

**Fig. 3.15 | Aantal verkooppunten per type winkelgebied**  
(exclusief leegstand)



Bron: Locatus, 1 januari 2016-2022

**Fig. 3.16 | Winkelvloeroppervlakte in m<sup>2</sup> (x 1.000) per winkelgebied**  
(exclusief leegstand)



Bron: Locatus, 1 januari 2016-2022



# 4 Toekomstbestendigheid

De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord-Holland is in kaart gebracht op basis van de Retail Risk Index (RRI) en de verwachte bevolkingsontwikkeling. De RRI wijkt in 2022 sterk af van voorgaande jaren doordat mede door COVID-steunmaatregelen veel minder detaillisten stopten dan voorspeld. Voor Locatus is daarbij moeilijk te voorspellen wat de kans op winkelbeëindiging is na afloop van de steunmaatregelen dit jaar.

## Retail Risk Index

De Retail Risk Index (RRI) van Locatus voorspelt hoe groot de kans is dat een ondernemer over één jaar nog gevestigd is in een winkelcentrum. Dat risicoprofiel van winkels wordt gebaseerd op vier indicatoren: pandindex, branche-index, straatindex en marktindex<sup>6</sup>. Het is voor gemeenten en de detailhandelssector relevant het risicoprofiel te kennen om de toekomstbestendigheid van het winkelgebied te kunnen verbeteren.

Er zijn per winkelgebied vijf risico-categorieën in de RRI: hoe hoger de index, des te groter het risico dat de ondernemer er volgend jaar niet meer gevestigd is. Winkelgebieden met een groot aandeel winkels in de categorie "RRI lager dan 90" staan er goed voor en kunnen als gezond en toekomstbestendig worden gezien. Immers, hier is een beperkte kans dat winkeliers hun winkel binnen één jaar sluiten. Winkelgebieden met een groot aandeel winkels met een index met 110 en hoger zijn minder toekomstbestendig en hebben een uitdaging om gezonder te worden.

Retail Risk Index	Risico
131-150	zeer hoog
111-130	hoog risico
91-110	gemiddeld risico
71-90	weinig risico
50-70	zeer weinig risico

De RRI is in kaart gebracht voor de winkels van de 155 (middel)grote winkelcentra<sup>7</sup> van Noord-Holland.

6) *Pandindex*: De pandindex geeft het beeld van de kwaliteit van het pand: verhuisbewegingen van huurders, de leegstand door de jaren heen en de herkomst van de nieuwe huurder.  
*Branche-index*: De kwaliteit van de branche: het percentage van ondernemers in de branche dat het afgelopen jaar in een soortgelijk winkelgebied is gestopt.  
*Straatindex*: De kwaliteit van de straat of postcodegebied: de score van de panden in hetzelfde winkelgebied speelt een rol op het functioneren. Volgens Locatus kan een leegstaand pand een vlekwerking hebben in de winkelstraat.  
*Marktindex*: De verhouding van vraag (passanten, consumenten en koopkracht) en aanbod (WVO en aantal concurrerende winkels) in de markt.

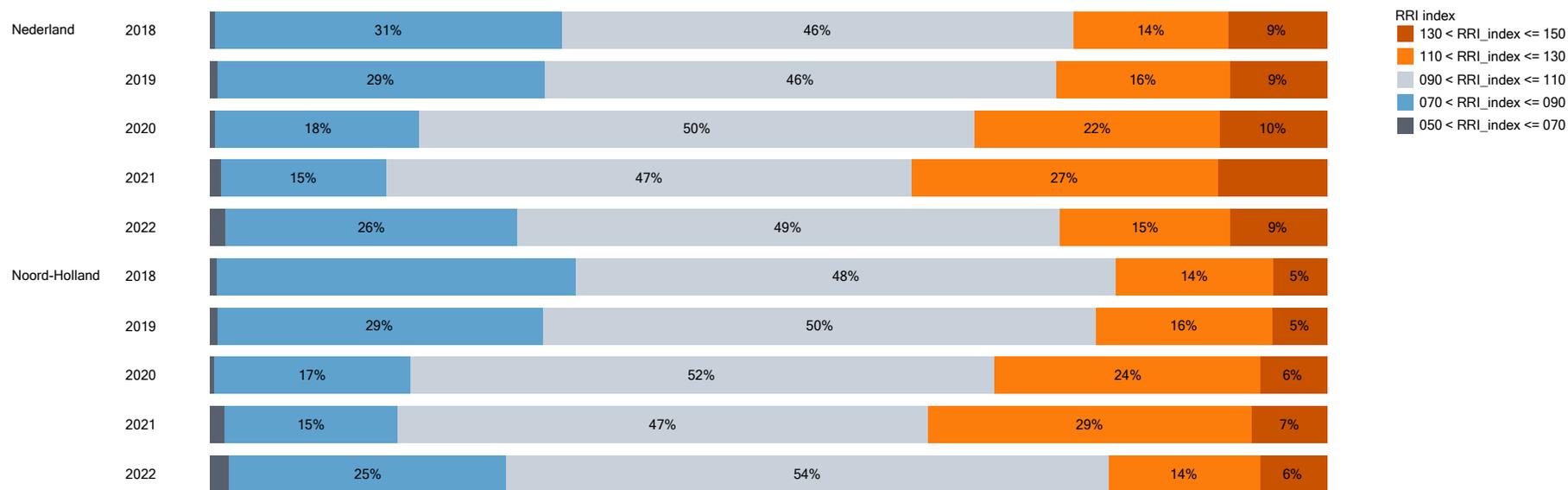
7) Om de regionale focus en anonimiteit van de individuele eigenaren te bewaken is er een ondergrens gehanteerd. Er is een selectie gemaakt van winkelgebieden met twintig of meer verkooppunten, aangevuld met winkelgebieden met tien of meer verkooppunten waarvan het totaal WVO meer dan 10.000 vierkante meter bedraagt. Dit is voor dit hoofdstuk de gehanteerde ondergrens.

### Retail Risk Index in perspectief

Vergeleken met Nederland heeft Noord-Holland een gemiddelde RRI-score. Met de correctie van de RRI is de index op het niveau van 2019 teruggekeerd. Een vijfde van de Noord-Hollandse winkels heeft nu gemiddeld een hoog tot zeer hoog

risicoprofiel. Het aandeel winkels met een zeer hoog risico (rood in figuur 4.1) is met 6% nog steeds kleiner dan het Nederlandse gemiddelde.

**Fig. 4.1 | Gemiddelde RRI index Nederland en Noord-Holland naar risicoklasse, 2018-2021**



Bron: Locatus 2018-2022

Bron: Locatus, 2018 - 2022

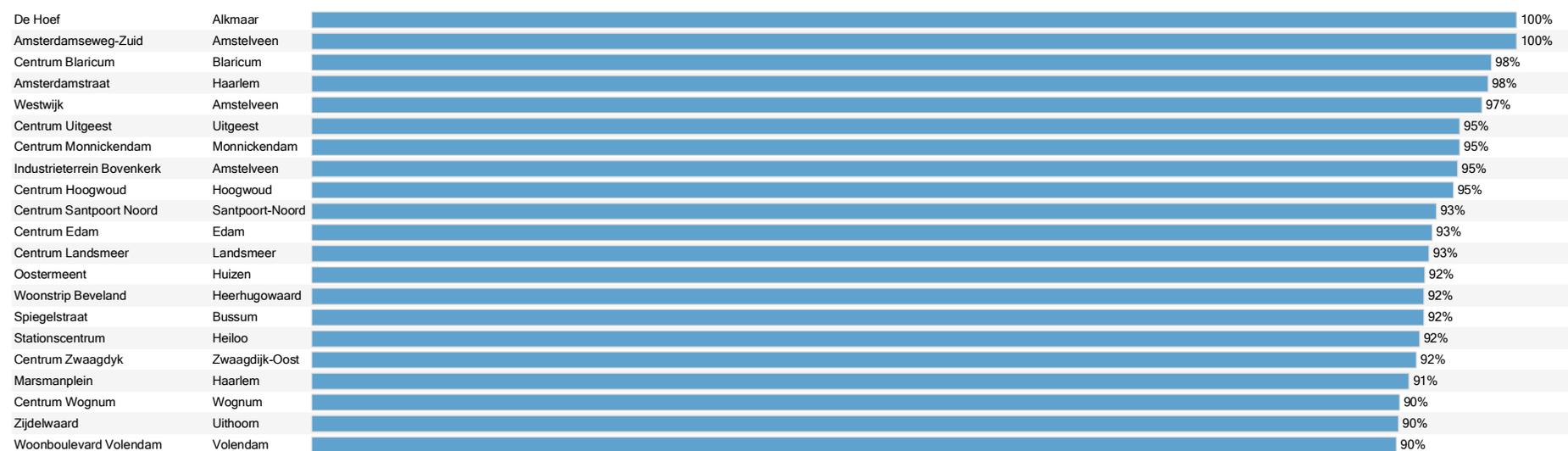
## Toekomstbestendige winkelcentra

In figuur 4.2 zijn op basis van de gehanteerde ondergrens 21 winkelgebieden met de gemiddeld laagste risico indices opgenomen. Hier kent 90% of meer van de winkels een zeer laag of laag risico. Er zijn opvallend veel wijkwinkelcentra en kleine centrumgebieden met veel dagelijks aanbod bij. Alkmaar De Hoef en Amsterdamseweg-Zuid hebben *alle* winkels in de risicocategorie laag en zeer laag.

Dit geldt overigens ook voor de kleine winkelgebieden die niet in figuur 4.2 staan, zoals Berckheidelaan (Dijk en Waard), Citadel (Heemskerkerk) Evert de Bruijnstraat (Naarden), Centrum Middenbeemster en de Gors Purmerend.

Een lage risico-index biedt niet altijd garanties voor de toekomst. Vorig jaar stond Buitenveldertseweg-Zuid nog hoog in de lijst toekomstbestendige winkels, desondanks staat er nu drie grote panden leeg en is daarmee de leegstand fors opgelopen (zie hoofdstuk 3).

**Fig. 4.2 | Meest toekomstbestendige winkelgebieden in Noord-Holland (lage en zeer lage risico-index > 40%)**



In het 1e kwartaal 2021 zijn de winkelcentra **Amsterdamse Poort** en **Amsterdam Zuidoost Arena Boulevard** samengevoegd tot **Centrum Amsterdam Zuidoost**

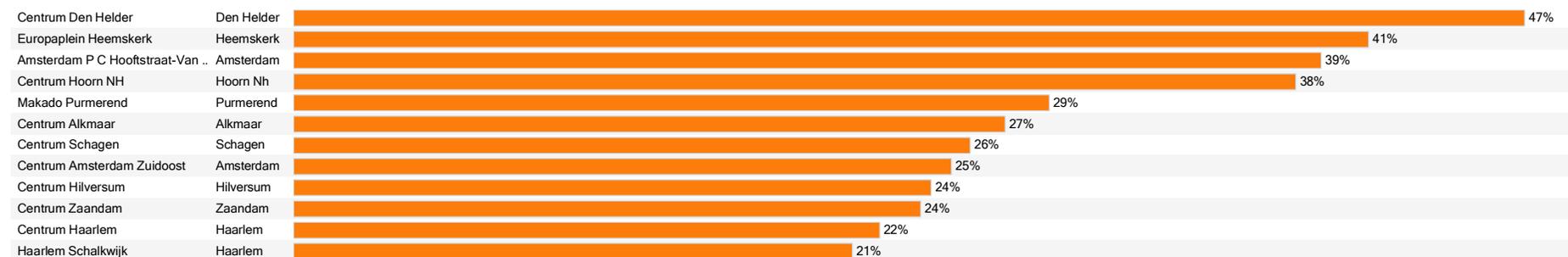
Bron: Locatus, 1 januari 2022

## Minder toekomstbestendige winkelcentra

De twaalf winkelgebieden met de hoge en zeer hoge risico index in Noord-Holland boven 20% is zichtbaar in figuur 4.3. Een meerderheid van de lijst minder toekomstbestendige winkelgebieden betreft centrumgebieden. Er zijn vier winkelgebieden met een hoge en zeer hoge risico-index opgeteld van 35% en hoger, deels verklaard door structurele leegstand.

Den Helder Centrum is net als vorig jaar het minst toekomstbestendige winkelgebied van Noord-Holland, maar ook Europaplein, PC hoofdstraat en centrum Hoorn hebben een hoger risico. In vergelijking met 2021 zijn centrum Zaandam en centrum Schagen nieuw in de lijst.

**Fig. 4.3 | Minst toekomstbestendige winkelgebieden in Noord-Holland (hoge en zeer hoge risico-index > 10%)**



*In het 1e kwartaal 2021 zijn de winkelcentra **Amsterdamse Poort** en **Amsterdam Zuidoost Arena Boulevard** samengevoegd tot **Centrum Amsterdam Zuidoost**. Cijfers zijn ten opzichte van vorig jaar sterk veranderd. De RRI index is door de weinige sluitingen van winkels sterk verbeterd voor winkels in de hoogste categorie.*

Bron: Locatus, 1 januari 2022

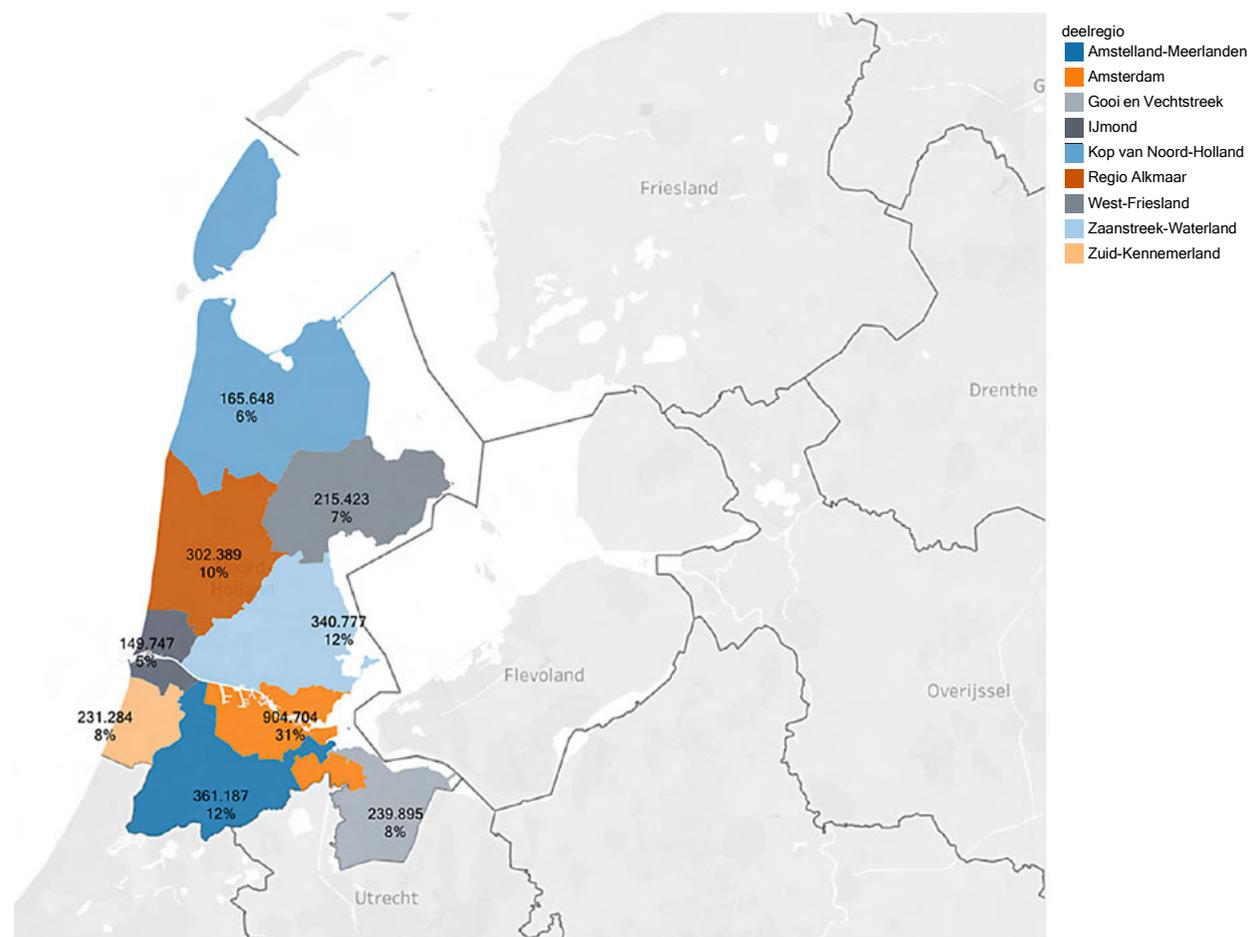


## Bevolking

Op basis van de bevolkingsontwikkeling is er aanvullend beeld over de toekomstbestendigheid van de Noord-Hollandse winkelcentra<sup>8</sup>. De groei van het aantal inwoners is immers medebepalend voor de behoefte aan detailhandel.

Figuur 4.4 laat de verdeling van het aantal inwoners per deelregio zien. Bijna een derde van de Noord-Hollandse bevolking in Amsterdam woont en het aandeel is gegroeid tot 31%. In Noord-Holland Noord woont bijna een kwart van de Noord-Hollandse bevolking.

**Figuur 4.4 | Aantal inwoners op 1 januari 2022**



Bron: CBS

8) De marktindex van de RRI bevat ook de toekomstige vraag van consumenten, maar brengt bevolkingsontwikkeling niet expliciet in beeld.

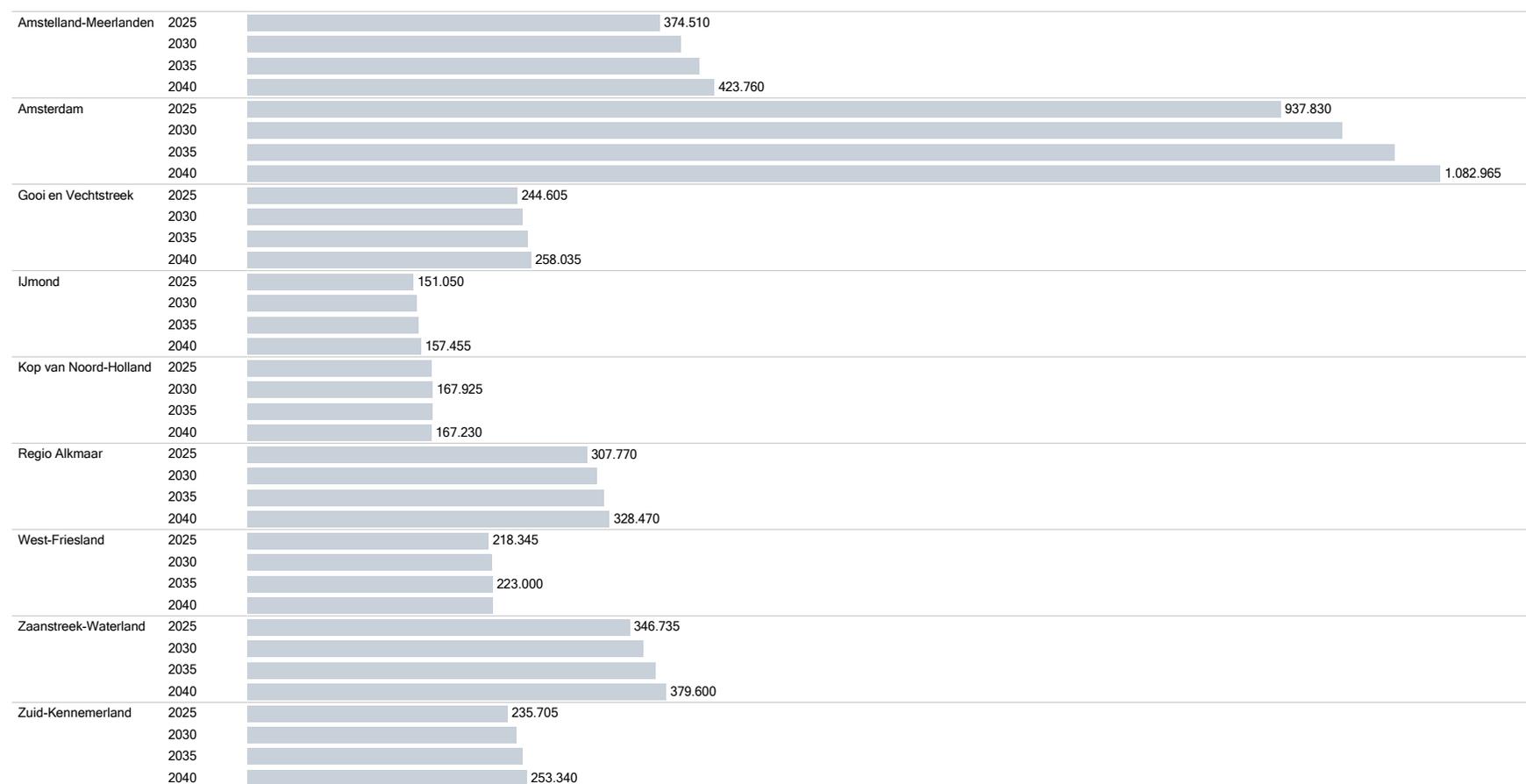
## Bevolkingsprognose

De bevolkingsprognose is bijgesteld in 2022 ten opzichte van 2020. Dit betekent dat de verwachte ontwikkeling kan worden vergeleken met eerder verwachte groei. Een aantal zaken op regionaal niveau valt daarbij op.

De regio Alkmaar is met 18.000 inwoners naar boven bijgesteld.

- De groei van Amstelland-Meerlanden tot 2040 is met 15.000 inwoners naar boven bijgesteld.
- De regio Zuid-Kennemerland verwacht 10.000 inwoners extra te hebben en de regio Zaanstreek-Waterland 4.000 extra inwoners.
- In andere regio's is de bevolkingsprognose ongeveer gelijk gebleven.

**Figuur 4.5 | Bevolkingsprognose per deelregio**



Bron: Noord-Holland in Cijfers, 1 januari 2022 prognosemodel.

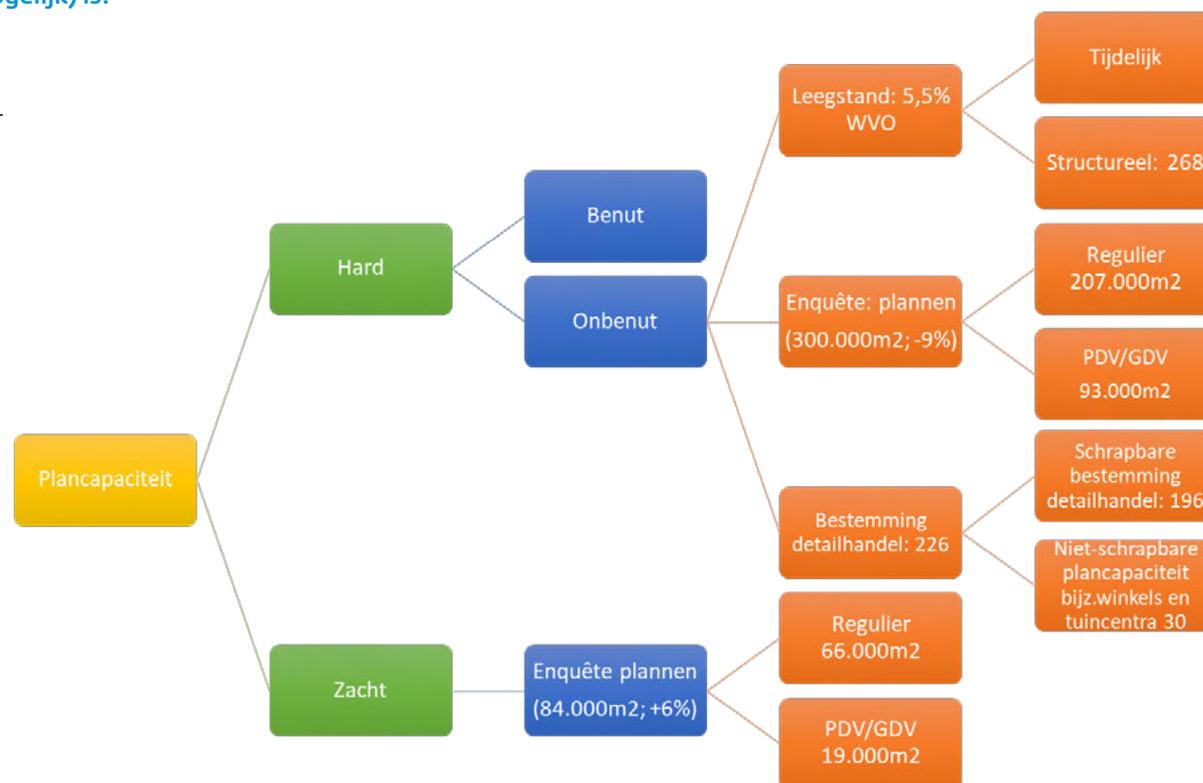


# 5 Planvoorraad en marktruimte

Dit hoofdstuk gaat in op de plancapaciteit detailhandel, dat wordt afgezet tegen de marktruimte. Uit de gemeentelijke enquête blijkt dat er voor 384.000 m<sup>2</sup> aan nieuwbouwplannen zijn, zowel hard als zacht. Gemeenten hebben daarentegen ook transformatieplannen voor detailhandel, in totaal 128.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er ook onbenutte plancapaciteit in beeld. Er zijn bijna 200 locaties waar de bestemming detailhandel zou kunnen worden geschrapt doordat een andere bestemming of gebruik (mogelijk) is.

Op basis van enquêtering van alle gemeenten is een overzicht gemaakt van alle plannen voor uitbreiding, nieuwbouw en herontwikkeling van detailhandel in Noord-Holland. Uiteindelijk is een actuele lijst opgesteld met alle detailhandelsinitiatieven per januari 2022. De plannen zijn onderverdeeld naar reguliere detailhandel en PDV. Dit laatste betreft perifere locaties waar grootschalige winkels gevestigd mogen worden, die niet inpasbaar zijn in een binnenstedelijke locatie. Er wordt ook onderverdeling gemaakt tussen harde en zachte detailhandelsplannen (zie figuur rechts). Harde plannen zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en zachte plannen zitten in een minder gevorderd stadium. Binnen de harde detailhandelsplannen is er een verdeling gemaakt tussen benutte en onbenutte plancapaciteit. De benutte plancapaciteit zijn de bestemmingsplannen detailhandel waar detailhandel ook gevestigd is. De onbenutte plancapaciteit zijn de

bestemmingsplannen detailhandel waar geen winkel gevestigd is volgens Locatus. Het in beeld brengen van de onbenutte plancapaciteit is een aanbeveling opgevolgd uit de nationale Retailagenda. Het brengt de mogelijkheden in beeld waar overtollige plancapaciteit mogelijk geschrapt kan worden. Dit hoofdstuk gaat nader in op de verschillende vormen plancapaciteit en de ambities voor transformatie.



## Marktruimte

De Metropoolregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland hebben in 2018 de marktruimte voor de sectoren regulier (dagelijks, mode en luxe en vrije tijd) en PDV (in en om het huis) door BSP laten berekenen en vastgesteld. Marktruimte is geen uitbreidingsruimte (BSP, 2018). De confrontatie van marktruimte met leegstand en plancapaciteit geeft wel een eerste indicatie van de uitbreidingsmogelijkheden (positief of negatief). Marktruimte betreft feitelijk het verschil in functioneren van het winkelaanbod in een regio ten opzichte van het landelijke gemiddelde functioneren, uitgedrukt in metrage (m<sup>2</sup>).

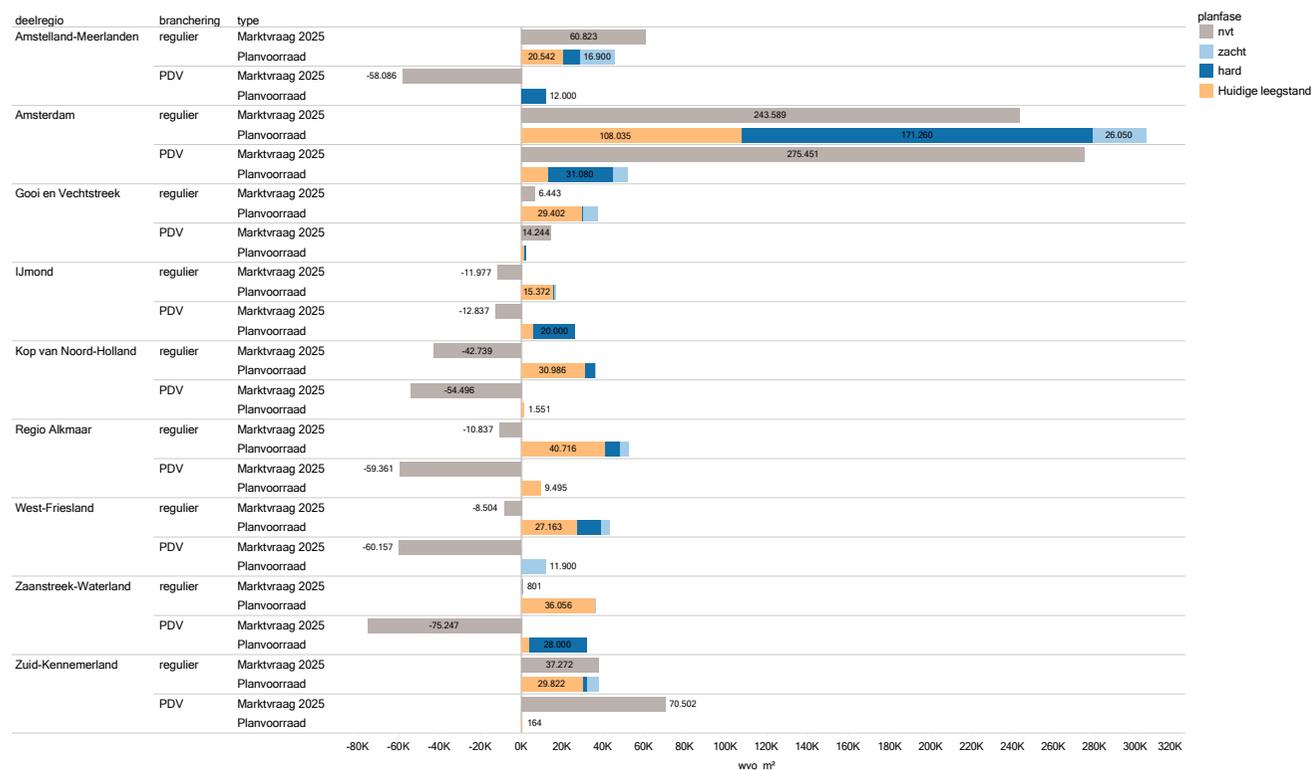
Evenals vorig jaar is bij de planvoorraad ook de leegstand toegevoegd. Dat is goed beschouwd ook direct beschikbaar planaanbod winkelruimte.

De leegstand is met name in Amsterdam opgelopen, tot 108.000 m<sup>2</sup>.

In de meeste deelregio's is er nog steeds sprake van overbewinkeling (figuur 5.1.) In deze deelregio's zullen gemeenten kritisch moeten blijven kijken naar uitbreiding van vierkante meters winkelplannen (met name PDV maar ook steeds meer regulier). Tot 2025 is er nog wel marktruimte in Amsterdam, een matige ruimte in Zuid-Kennemerland en Amstelland-Meerlanden in de reguliere branches.

Ten opzichte van 2021 zijn er weinig verschuivingen. Het marktruimteonderzoek zal op basis van het recent uitgevoerde koopstromenonderzoek in 2022 worden geactualiseerd.

**Fig. 5.1 | Indicatie detailhandelsplannen en marktruimte in 2025 in m<sup>2</sup> per deelregio**



Bron: Opgave gemeenten 2022, BSP 2019, 2022

## Planvoorraad

Op basis van enquêtering van alle gemeenten is een overzicht gemaakt van alle plannen voor uitbreiding, nieuwbouw en herontwikkeling van detailhandel in Noord-Holland. De plannen zijn onderverdeeld naar reguliere detailhandel en PDV, hard (met bestemmingsplan) en zacht (zonder bestemmingsplan). Er is in Noord-Holland in 2022 een totale harde en zachte plancapaciteit detailhandel van 384.000 m<sup>2</sup> (zie figuur 5.2). Dit is een daling van 24.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van 2021 door realisatie en het schrappen van plannen. Deze ontwikkeling leidt tot meer evenwicht met de toekomstige marktvraag. De plannen kunnen nader onderverdeeld worden in:

- o 300.000 m<sup>2</sup> harde plancapaciteit, een daling van 9% (donkerblauw).
- o 84.000 m<sup>2</sup> zachte plancapaciteit, een stijging van 6% (lichtblauw).

Het totaal aantal plannen is gedaald van 99 in 2021 naar 90 in 2022. 22 plannen zijn in Noord-Holland Noord, 68 plannen in Noord-Holland Zuid.

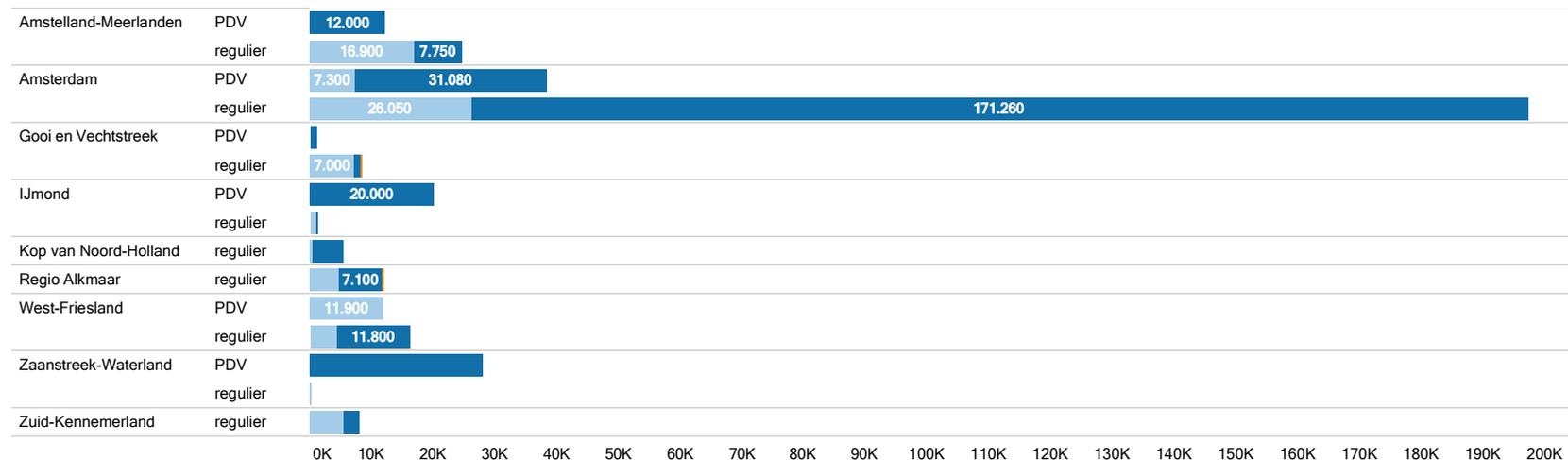
De grootste potentiële ontwikkellocaties zijn in Amsterdam (Noord en Zuidas) en Zaandam.

Van alle plannen geven gemeenten aan dat er 7 plannen reeds aan de adviescommissies detailhandel noord of zuid zijn voorgelegd. Van 14 plannen is het voorleggen van plannen voorzien. Dit zijn voornamelijk plannen uit Amsterdam en enkele plannen uit Amstelland-Meerlanden, Zaanstreek-Waterland en West-Friesland.

Dit jaar is in de enquête voor het eerst gevraagd naar de realisatiekans van de plannen. Immers, plannen kunnen wel hard zijn, het verplicht de ontwikkelaar niet tot realisatie:

- 9 plannen zijn zeker;
- Van 35 plannen is de realisatiekans groot;
- Van 15 plannen is de realisatiekans klein tot zeer klein;
- Van de overige plannen is de kans op realisatie onbekend.

**Fig. 5.2 | Indicatie detailhandelsplannen- en inivatieven in m<sup>2</sup> per deelregio**



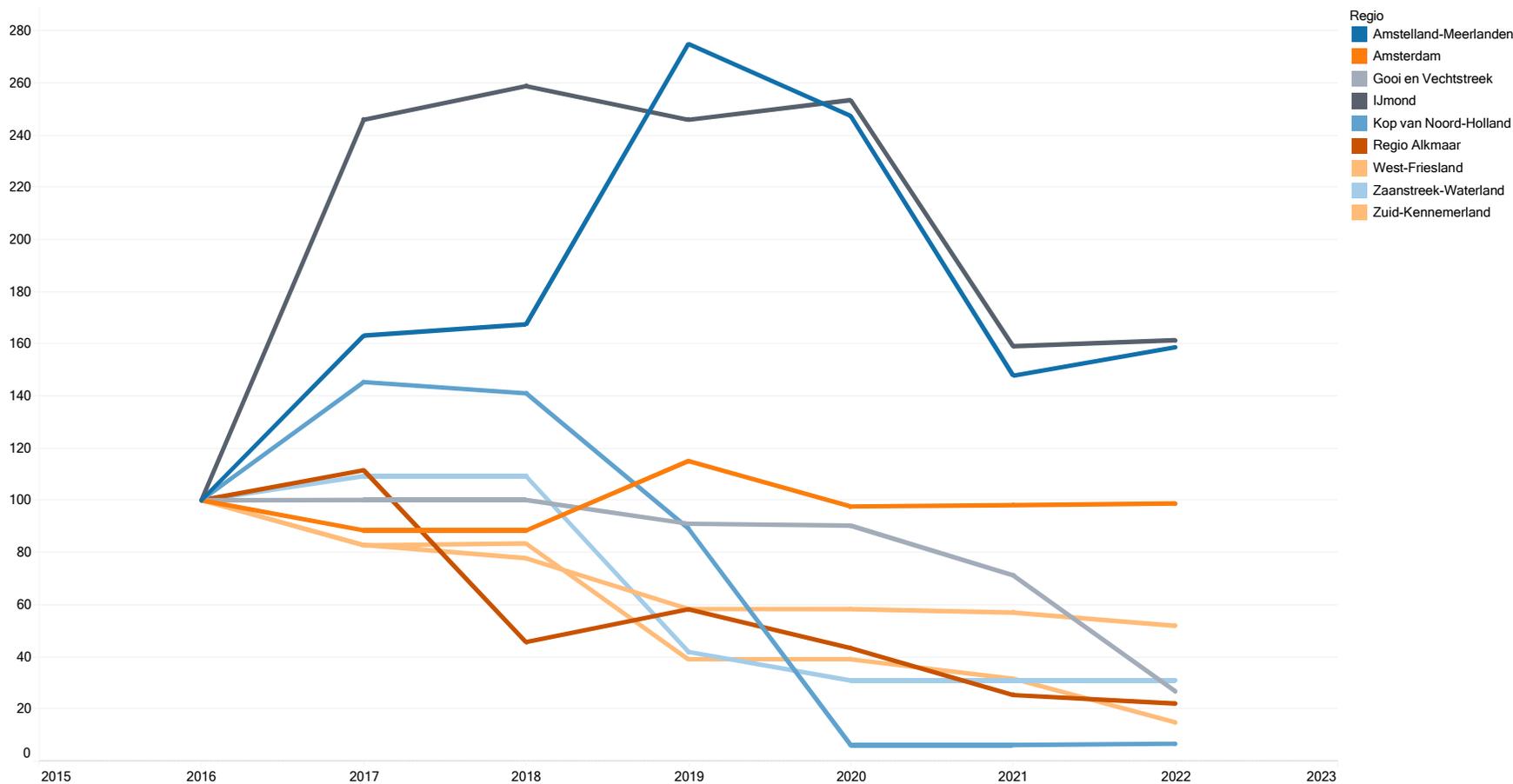
Bron: Opgave gemeenten 2022

## Ontwikkeling planvoorraad per deelregio

Op basis van de gemeentelijke enquêtes sinds 2016 is de ontwikkeling van de planvoorraad in beeld gebracht. Ten opzichte van 2021 en 2020 is in 2022 de totale plancapaciteit ongeveer gelijk gebleven. Ook hier is de status quo in de detailhandelsmarkt zichtbaar.

Alleen Gooi en Vechtstreek kent een duidelijke daling met een index van 30 ten opzichte van 2016. In de Kop van Noord-Holland zijn géén plannen meer.

Fig. 5.3 | Ontwikkeling WVO plannen (2016, index=100)



Bron: Opgave gemeenten, 2016-2022

## Onbenutte plancapaciteit

Dit jaar is ook de onbenutte plancapaciteit grotendeels in beeld gebracht. De onbenutte plancapaciteit bestaat onder meer uit:

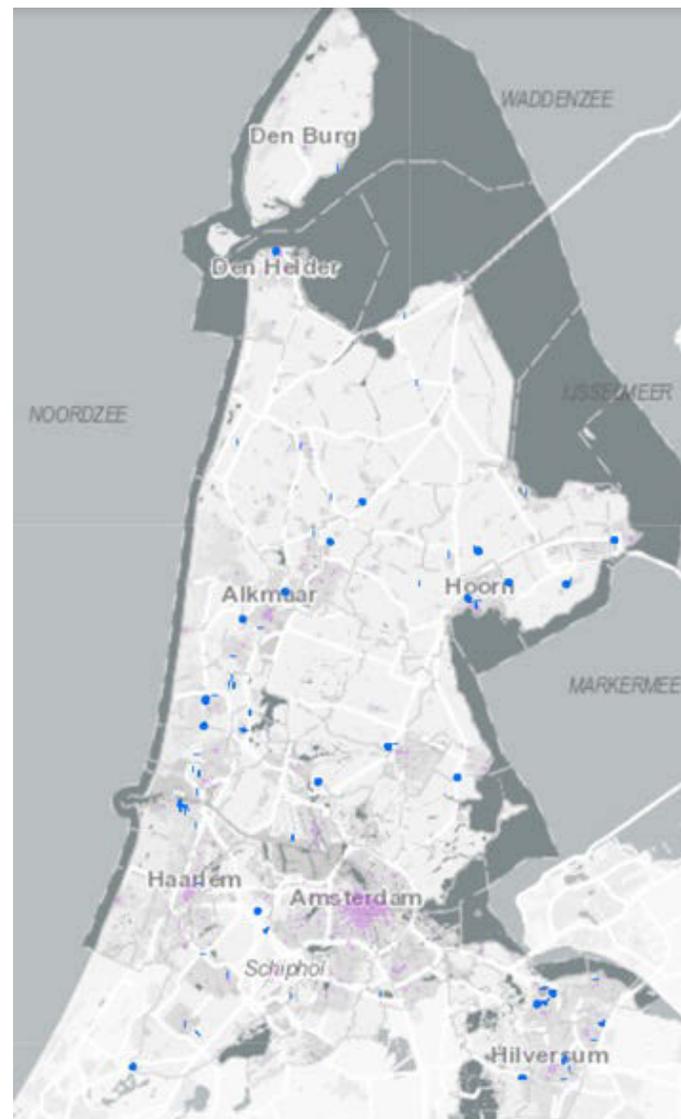
1. Bestemming detailhandel waar geen detailhandel gevestigd is;
2. Structurele leegstand;
3. Bedrijventerreinen met de mogelijkheid tot vestiging van (grootschalige) detailhandel (onderdeel van de enquête planvoorraad) ;
4. Bestemming centrum/gemengd waar detailhandel gevestigd mag worden in aanloopstraten, maar waar geen winkels gevestigd zijn.

Hieronder wordt eerst ingegaan op een aantal locaties met de hoofdbestemming detailhandel zonder dat daar een winkel is gevestigd.

Deze locaties zijn met ArcGIS voor Noord-Holland in beeld gebracht en verspreid over de gehele provincie (figuur 5.4)

Figuur 5.5 geeft een overzicht van gemeenten waar meer dan vijf locaties de enkelbestemming detailhandel hebben zonder detailhandel. Dit speelt in grote gemeenten vaak niet omdat daar de bestemming gemengd of centrum wordt gebruikt. Er zijn in totaal 225 locaties in Noord-Holland met een enkelbestemming detailhandel waar geen detailhandel gevestigd is. Een kwart daarvan ligt in de regio Alkmaar. De meeste onbenutte planlocaties bevinden zich in Velsen met 31 locaties, Hoorn met 22 locaties, Castricum met 21 locaties en Hilversum met 20 locaties.

**Figuur 5.4 | Onbenutte plancapaciteit detailhandel met enkelbestemming detailhandel, zonder detailhandelsvestiging**



Bron: Provincie Noord-Holland



**Figuur 5.5 | Onbenutte plancapaciteit detailhandel met enkelbestemming detailhandel, zonder detailhandelsvestiging; gemeenten met 5 locaties of meer**

Deelregio	Gemeente	Aantal onbenutte planlocaties
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	11
Gooi en Vechtstreek	Gooise Meren	14
	Hilversum	20
Kop van Noord-Holland	Hollands Kroon	6
	Schagen	6
Regio Alkmaar	Alkmaar	5
	Castricum	21
	Uitgeest	14
West-Friesland	Dijk en Waard	10
	Hoorn	22
	Medemblik	8
Zaanstreek-Waterland	Drechterland	7
	Purmerend	5
IJmond	Velsen	31

Bron: Provincie Noord-Holland op basis van Locatus, Ruimtelijkeplannen, Streetviewer en Google

De huidige feitelijke invulling van onbenutte planlocaties is onderzocht door middel van Streetviewer en online research in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam in februari 2022.

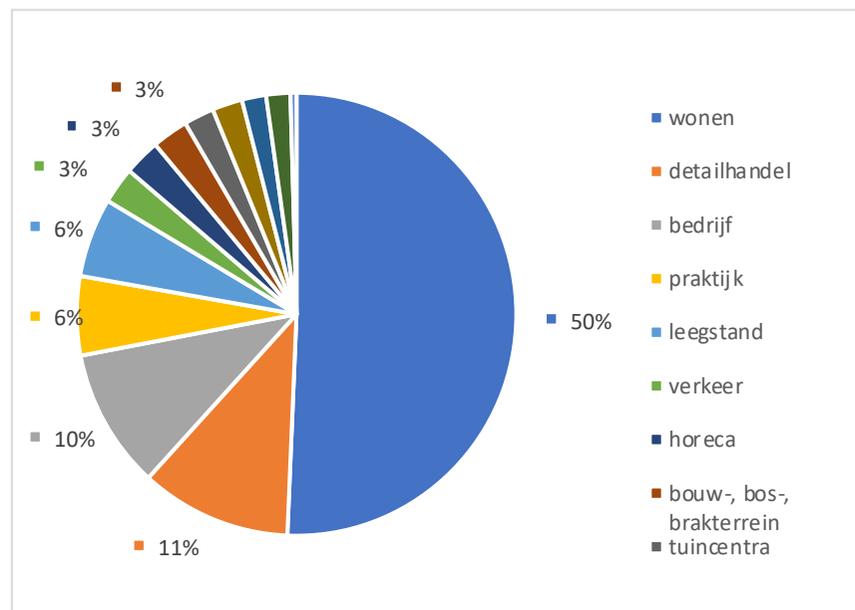
Figuur 5.6 geeft de invulling van de onbenutte plancapaciteit in 2022 weer. De 226 locaties met onbenutte plancapaciteit detailhandel betekent niet dat deze locaties nu leeg staan. Veelal hebben deze locaties al een andere invulling gekregen, vaak via een vrijstellingsprocedure bij de gemeente. Die vrijstellingen kunnen bij actualisatie van het bestemmingsplan worden omgezet in de nieuwe bestemming. 144 van alle onbenutte plancapaciteit locaties heeft als invulling wonen. Vermoedelijk heeft transformatie van de bestemming al op deze locaties plaatsgevonden maar is het bestemmingsplan is (nog) niet gewijzigd door de gemeente. Tien procent van de locaties heeft een functie als bedrijf en zes procent als beroepspraktijk. Hier is een mogelijkheid om plancapaciteit te saneren. De kans dat die sanering plaatsvindt is overigens klein, aangezien bestemmingsplannen niet (overal) geactualiseerd worden in afwachting de Omgevingswet. De kans op zogenoemde planologische 'oepsjes' – gaten in het bestemmingsplan waar vooral supermarkten gebruik

van maken - kan daarbij groter worden, vooral bij grotere panden of kavels.

Er zijn in Noord-Holland 25 locaties (11%) die een invulling van detailhandel hebben die Locatus niet definieert als detailhandel. Het gaat dan om bijvoorbeeld winkels met beperkte openingstijden. Zes procent staat daadwerkelijk leeg.

Indien wordt ingezoomd op de drie gemeenten met de meeste locaties onbenutte plancapaciteit, zijn er geen verschillen met het gemiddelde beeld in figuur 5.5 zichtbaar. Ook in Velsen, Hoorn en Castricum is (ruim) de helft van de locaties ingevuld met wonen, gevolgd door bedrijf en detailhandel.

**Figuur 5.6 | zichtbare feitelijke invulling van onbenutte plancapaciteit detailhandel Noord-Holland in 2022**



Bron: Provincie Noord-Holland op basis van Streetviewer en Google

## Structurele leegstand naar bestemming

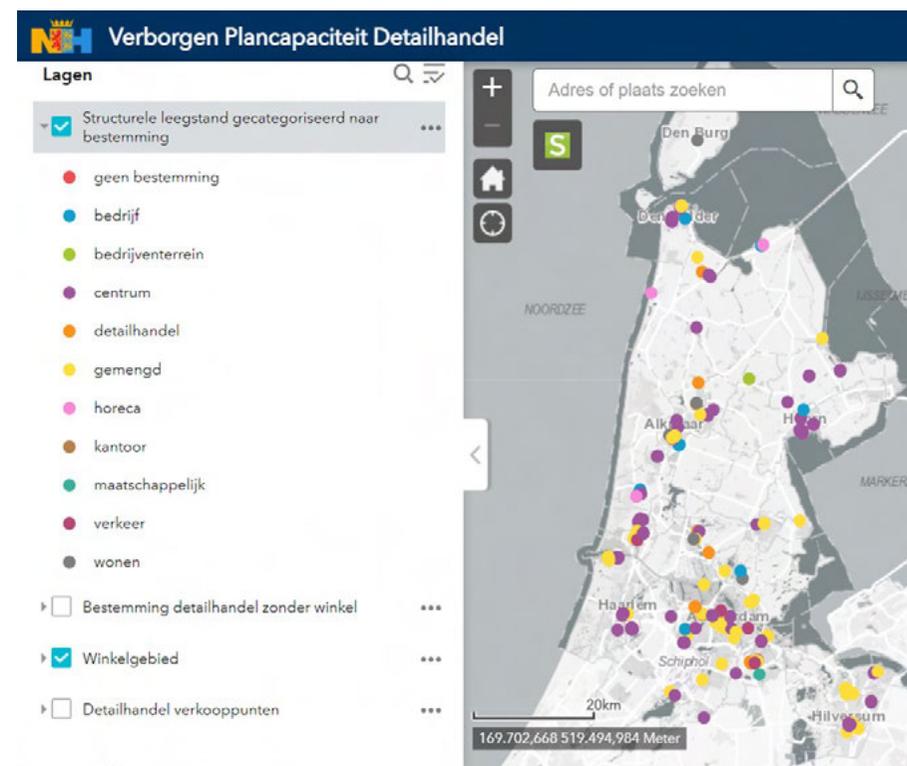
Winkelruimte die drie jaar of langer leegstaat, wordt door de markt gezien als structurele leegstand. Dit is een specifieke vorm van plancapaciteit die waarschijnlijk niet snel zal worden ingevuld, en kans biedt op sanering. Er zijn verspreid over Noord-Holland 268 winkelpanden met structurele leegstand van winkels. Deze locaties zijn gekoppeld aan de bestemmingen in bestemmingsplannen, zoals centrum- (124) of gemengde (79) bestemming, waarbij het eenvoudig is een andere invulling van het winkelpand te geven. Dit geldt ook voor diverse andere bestemmingen: bedrijf (8), horeca (4), kantoor (1), wonen (6). Hier is het eenvoudiger de winkelpanden een nieuwe, bij de bestemming passende, invulling te geven.

**Figuur 5.7 | Structurele leegstand winkels naar bestemming**

Bestemmingshoofdgroep	totaal aantal
centrum	124
gemengd	79
geen bestemming	22
detailhandel	17
bedrijf	8
wonen	6
verkeer	5
horeca	4
maatschappelijk	1
kantoor	1
bedrijventerrein	1
Totaal aantal	268

Bron: Provincie Noord-Holland op basis van Locatus en Ruimtelijkeplannen.nl

Slechts 17 structureel leegstaande winkelpanden hebben de enkelbestemming detailhandel, vaak op verdiepingen of uithoeken op meubelboulevards. Dit zijn veelal locaties in Amsterdam. Bij deze categorie is het wijzigen van de bestemming of invulling planologisch gezien een grotere uitdaging. Opmerkelijk genoeg hebben 22 structureel leegstaande winkelpanden géén ruimtelijke bestemming in het bestemmingsplan. Ook daar is een andere invulling denkbaar. Deze locaties zijn voornamelijk in de regio Alkmaar te vinden.



Bron: Provincie Noord-Holland

## Transformatieplannen gemeenten

In het kader van het programma Wonen voor Winkels is uitgevraagd bij gemeenten of er transformatieplannen zijn. Er is door gemeenten aangegeven dat er in Noord-Holland in 2022 in totaal 36 transformatiegebieden zijn. Deze locaties zijn verspreid over de provincie maar zijn in tweederde van de gevallen grote centrumgebieden. Hier spelen vrijwel overal opgaven als leegstand en kwaliteit winkelaanbod, maar veelal ook gebrekkige samenwerking tussen ondernemers en behoefte aan woningen. Voor veel gemeenten is de inschatting van de omvang van de plannen moeilijk, maar er is in totaal 128.000 m<sup>2</sup> aan plannen om winkelruimte te reduceren te transformeren en 4.400 woningen toe te voegen.

In de enquête van januari 2021 betrof het 135.000 m<sup>2</sup> transformatieplannen op 33 locaties met in totaal 4.100 woningen. Het is te vroeg om hier trends in te zien, wel wordt duidelijk uit de enquête dat gemeenten een scherper beeld hebben van de transformatielocaties.

De grootste transformatieplannen zijn voor de meubelboulevard in Beverwijk, Haarlem-Schalkwijk en de centrumgebieden van Hoorn, Hilversum en Purmerend.

# Colofon

## **Uitgave**

Provincie Noord-Holland  
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem  
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
[post@noord-holland.nl](mailto:post@noord-holland.nl)

## **Eindredactie**

Provincie Noord-Holland  
Directie BEL | Sector Regionale Economie en Erfgoed

## **Fotografie**

Theo Baart en D.J. van Dijk

## **Grafische verzorging**

Xeroxmediaservices

Haarlem, april 2022

