

# Monitor Detailhandel Noord-Holland 2022-2023

Noord-Hollandse Winkelgebieden in cijfers  
Augustus 2023

# ECONOMIE



# Inhoud

<b>3</b>	<b> </b>	<b>Voorwoord</b>		
<b>4</b>	<b> </b>	<b>Samenvatting</b>		
4		Werkgelegenheid		
4		Winkelaanbod		
5		Toekomstbestendigheid		
5		Planvoorraad en marktruimte		
<b>7</b>	<b> </b>	<b>1 Inleiding</b>		
7		Coalitieakkoord 'Verbindend Vooruit' (2023-2027)		
7		Strategisch Beleidskader Economie		
7		Detailhandelsbeleid provincie Noord-Holland		
8		Leeswijzer		
<b>10</b>	<b> </b>	<b>2 Werkgelegenheid</b>		
10		Verdeling banen		
11		Ontwikkeling banen		
12		Aandeel banen postorder- en internetbedrijven		
13		Aandeel grote en kleine banen		
14		Economisch functioneren winkels		
<b>16</b>	<b> </b>	<b>3 Aanbod en leegstand</b>		
16		Ontwikkeling winkelaanbod – verkooppunten		
18		Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte		
20		Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand		
21		Ontwikkeling leegstand per deelregio		
			22	Ontwikkeling leegstand per gemeente
			23	Branchering per deelregio
			25	De winkelgebieden groter dan 15.000 m <sup>2</sup>
			26	De winkelgebieden kleiner dan 15.000 m <sup>2</sup>
			27	Typering winkelgebieden Noord-Holland
			30	Voorzieningen en leefbaarheid kleine kernen Noord-Holland
			30	Filialisering winkelgebieden
	<b>33</b>	<b> </b>	<b>4 Toekomstbestendigheid en duurzaamheid</b>	
	33		Retail Risk Index	
	34		Retail Risk Index in perspectief	
	35		Toekomstbestendige winkelcentra	
	36		Winkelgebieden met een hoger risico index	
	37		Bevolking	
	38		Bevolkingsprognose	
	39		Energielabels	
	<b>44</b>	<b> </b>	<b>5 Marktruimte en plancapaciteit</b>	
	44		Marktruimte	
	45		Planvoorraad	
	47		Adviescommissie Detailhandel	
	47		Transformatieplannen gemeenten	





# Voorwoord

Met het coalitieakkoord 'Verbindend Vooruit' (2023-2027) zetten wij in op een krachtige en toekomstbestendige economie en investeren we in goede voorzieningen op het platteland en in de steden. Detailhandelvoorzieningen zijn belangrijk voor het economisch functioneren en de leefbaarheid van de centra van dorpen en steden. Naast culturele voorzieningen, persoonlijke dienstverlening en horeca is een goed, toekomstbestendig en duurzaam winkelaanbod met beperkte leegstand belangrijk.

Voor u ligt de achtste Monitor Detailhandel Noord-Holland. Deze monitor baseert zich op de stand van zaken in de winkelgebieden per 1 januari 2023. Wij hebben de trends en ontwikkelingen in de detailhandel in kaart gebracht en dit helpt onze gemeenten bij het opstellen van lokaal 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 de veerkracht van de detailhandelsmarkt na de coronapandemie. De leegstand is verder gedaald en de werkgelegenheid is opnieuw gegroeid. De overheidsmaatregelen zijn effectief gebleken en hebben naast tijdelijke steun ook tot transformatie geleid.

Dit jaar zijn voor het eerst ook energielabels van winkelpanden in beeld. Het betreft een eerste verkenning waarbij in de toekomst kan worden gemonitord hoe verduurzaming in detailhandel plaatsvindt. Het verduurzamen van bedrijven is een belangrijk speerpunt in ons Coalitieakkoord.

De provincie helpt u naast deze beleidsinformatie graag verder bij de regionale afstemming van plannen, visievorming, transformatie, leegstand en verduurzaming van winkelgebieden via de [regeling](#) toekomstbestendige winkelgebieden!

Esther Rommel, gedeputeerde Economie  
Provincie Noord-Holland



# Samenvatting

## Samenvattend beeld

De detailhandelsstructuur in Noord-Holland lijkt herstellend van de gevolgen van de maatregelen van de coronapandemie. De leegstand is verder gedaald. De werkgelegenheid is opnieuw gegroeid. De kans dat winkels volgend jaar de deuren moeten sluiten, is kleiner geworden. Onzeker is of dit jaar die trend doorzet nu schulden moeten worden afbetaald en de markt verandert. Op lange termijn blijft het aantal winkels afnemen en ook het totale winkelvloeroppervlak is dit jaar gedaald. De totale plancapaciteit voor nieuwbouw is verder afgenomen. 78% van de winkels met label heeft energielabel C of beter, maar er zijn ook honderden niet-duurzame panden met een F- of G-label (met een hoge energierekening). Deze monitor beschrijft de ontwikkelingen in de detailhandel over 2022 in Noord-Holland met peildatum in april 2022 (LISA data werkgelegenheid) en januari 2023 (Locatus data winkelaanbod en gemeentelijke enquêtes planvoorraad).

## Werkgelegenheid

- In Noord-Holland zijn 154.570 banen in de detailhandel, dat is bijna 9% van de totale werkgelegenheid.
- De werkgelegenheid in de detailhandel is toegenomen met 1,7%. Dat is minder dan de gemiddelde banengroei in Noord-Holland (2,4%), maar meer dan de stijging van de werkgelegenheid in 2021 (1,1%).
- Het aandeel postorder- en internetbanen binnen de detailhandel is sinds 2017 verdubbeld naar 16% van de totale werkgelegenheid.
- Er is opnieuw sprake van een daling (-0,8%) bij het aantal kleine banen voor winkelpersoneel dat minder dan 12 uur per week werkt.
- Bij een groei van de werkgelegenheid en daling van het winkelvloeroppervlak neemt het gemiddelde aantal banen per 1000 vierkante meter winkelvloeroppervlak toe tot 36. Deze vloerproductiviteit is een belangrijke economische indicator voor detailhandel.

## Winkelaanbod

- Eén op de zes Nederlandse winkels staat in Noord-Holland. Het aantal verkooppunten (exclusief leegstand) is in 2022 even sterk gedaald ten opzichte van 2021 en komt op 15.010.
- Om de leefbaarheid in kleine kernen op basis van het voorzieningenniveau in beeld te brengen wordt het aanbod van (mini)supermarkten in dorpen tot 5.000 inwoners vergeleken met de eerste monitor detailhandel in 2016. Er zijn nu zeven dorpen die geen minimarkt of supermarkt meer hebben, terwijl één dorp juist een winkel erbij heeft gekregen. De impact verschilt per dorp, maar kan groot zijn. De afname is wel vergelijkbaar met de gemiddelde daling van het aantal winkels in Noord-Holland.
- De filialiseringsgraad (het aantal ketens in een winkelgebied) is in Noord-Holland iets lager dan het landelijke gemiddelde. Van de middelgrote winkelgebieden hebben Centrum Naarden en Huizerweg in Bussum het grootste aandeel zelfstandigen.
- In 2022 daalt het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak (wvvo) in Noord-Holland van 4,25 tot 4,22 miljoen m<sup>2</sup> (exclusief leegstand). De daling was met name sterk in Noord-Holland Noord. Het Nederlandse totaal aantal vierkante meters winkel bleef juist gelijk.
- De leegstand in Noord-Holland is in 2022 gedaald tot 293.000 vierkante meter. De leegstand neemt zowel af in verkooppunten gemeten (5,5%) als in winkelvloeroppervlak (4,7%). Dit is onder het landelijke gemiddelde.
- Beverwijk is de gemeente met de hoogste gemiddelde leegstand in Noord-Holland: 11,3%. De gemeente Den Helder heeft 8,6% leegstand. De leegstand is in veel gemeenten gedaald. De grootste daling is in Hollands Kroon: van 7% naar 3,6%.
- De leegstand is met één op de drie winkelmeters van de grote winkelgebieden het hoogst in Haarlem-Schalkwijk, dat in verbouwing is. De leegstand is ook hoog in centrum Den Helder 19% en centrum Zaandam 18%, maar dalend ten opzichte van vorig jaar.





## Toekomstbestendigheid

- De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord-Holland is in beeld op basis van de Retail Risk Index (RRI). Deze index is op 1 januari 2023 opnieuw sterk verbeterd voor Noord-Holland ten opzichte van vorig jaar, maar onzeker. Voor de markt is het moeilijk te voorspellen wat de kans op winkelbeëindiging is na de afloop van steunmaatregelen.
- De meest toekomstbestendige winkelgebieden van Noord-Holland zijn de wijkwinkelcentra De Hoef in Alkmaar en Centrum Zwaagdijk. Deze winkelgebieden waren in voorgaande monitors ook al bestempeld als minst risicovol.
- In de lijst minder toekomstbestendige winkelgebieden is de kans kleiner geworden dat winkels komend jaar de deuren sluiten. Die kans is nog steeds het grootst in centrum Den Helder en Haarlem-Schalkwijk, waar wel flink verbouwd wordt.
- Ruim 10.000 winkelpanden in Noord-Holland hebben een energiestatificatiecertificaat, dit is circa 65% van het totaal. Daarvan heeft 78% een energielabel A, B of C. De meest duurzame winkelpanden zijn drie A++++ supermarkten in Huizen, Julianadorp en Zwanenburg. 22% van de winkelpanden heeft een energielabel D, E, F of G en kent een verduurzamingsopgave. Panden met een G-label zijn vooral te vinden in de oude binnensteden van Amsterdam (66), Haarlem (20) en Alkmaar (10).

## Planvoorraad en marktruimte

- De uitbreidingsplannen zijn in de meeste deelregio's gelijk gebleven. Alleen in de regio's Alkmaar en West-Friesland is sprake van een lichte daling. In de regio Amstelland-Meerlanden zijn juist iets meer nieuwbouwplannen gemaakt.
- In 2023 is een geactualiseerd marktruimteonderzoek door Noord-Holland vastgesteld. In de meeste regio's is ruim voldoende leegstand om aan de marktvraag tot 2030 te voldoen. Daar komt de harde planvoorraad nog bij. In Noord-Holland boven het Noordzeekanaal is zelfs sprake van een verwachte krimp in de vraag naar ruimte voor reguliere detailhandel voorzieningen. In alle regio's is wel meer marktruimte voor perifere detailhandel (in en om het huis) door de veranderde markt.
- De omvang van transformatieplannen is vergelijkbaar met eerdere jaren, het aantal plannen is licht toegenomen.







# 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 achtste editie.

## Coalitieakkoord 'Verbindend Vooruit' (2023-2027)

Het nieuwe coalitieakkoord gaat in op het voorzieningenniveau van de Noord-Hollandse gemeenten in het algemeen. Het college van GS zet in op een krachtige en toekomstbestendige economie en investeert in goede voorzieningen op het platteland en in de steden. In deze monitor is jaarlijks het minimale voorzieningenniveau op basis van supermarkten in kleine dorpen in beeld. Ook komt de kwaliteit van de winkelvoorzieningen uitgebreid aan bod.

## 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 bedrijfsvestigingen. 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 in ons detailhandelsbeleid. Daarin is detailhandel niet uitsluitend een ruimtevragende sector, maar wordt ook het maatschappelijke en economische belang van detailhandel onderkend. Hier staat de regionale afstemming centraal, met de provincie als regisseur en aanjager. Dit voornemen is omgezet in zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkomen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De provincie heeft verschillende instrumenten om de detailhandelsstructuur in Noord-Holland te versterken. Onderdeel van 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 lokaal detailhandelsbeleid, regionale detailhandelsvisies maar ook voor een deskundige advisering van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland. De detailhandelsmonitor is hierbij een jaarlijkse aanvulling op het minder frequent uitgevoerde Randstad Koopstromenonderzoek en marktruimteonderzoek. Dat koopstromenonderzoek is in 2022 afgerond en biedt nieuwe inzichten in het winkelgedrag in Noord-Holland. Op basis van de monitor en het KSO is het nieuwe marktruimteonderzoek in 2023 vastgesteld.



## Leeswijzer

Deze Monitor Detailhandel betreft de situatie in 2022-2023 voor de provincie Noord-Holland op het gebied van werkgelegenheid (hoofdstuk 2), winkelaanbod en leegstand (hoofdstuk 3), toekomstbestendigheid en duurzaamheid (hoofdstuk 4) en marktruimte, plancapaciteit en transformatie (hoofdstuk 5).

Peiljaar voor de werkgelegenheid is LISA 1 april 2022. 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 2023.

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







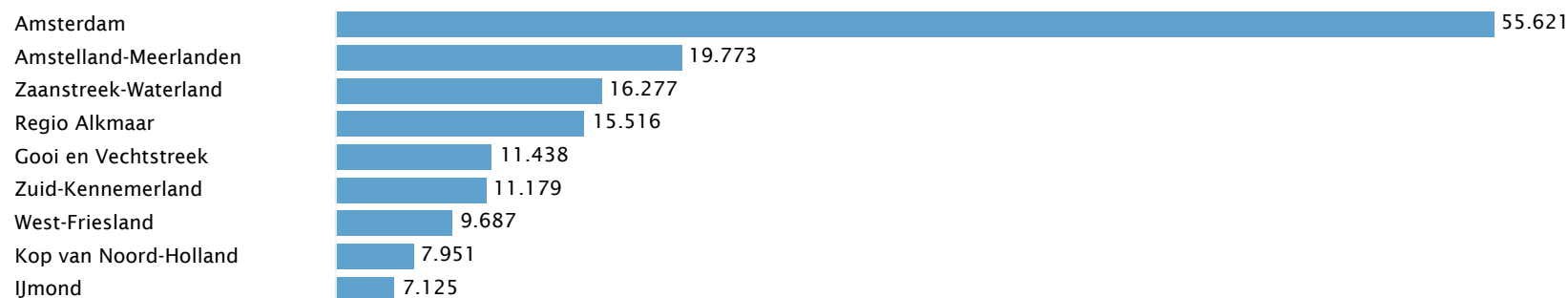
# 2 Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de detailhandel groeit opnieuw licht, voornamelijk door de groei van postorder en internetverkoop. Het aandeel kleine banen nam opnieuw in alle regio's af. In 2022 stijgt het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelruimte, een belangrijk economische indicator voor het functioneren van de sector.

## Verdeling banen

In april 2022 zijn er 1.721.250 banen in Noord-Holland. Daarvan zijn 154.570 banen in de detailhandel. Dit betekent dat het aandeel banen in de detailhandel 8,9% bedraagt van het totaal aantal banen in Noord-Holland. 55.620 banen zijn in Amsterdam. Figuur 2.1 geeft een verdeling van het totaal aantal banen in de detailhandel per deelregio. Dit jaar heeft Gooi en Vechtstreek door een sterke groei meer banen in de detailhandel dan Zuid-Kennemerland.

Figuur 2.1 | Aantal banen detailhandel per deelregio



Bron: LISA 2022





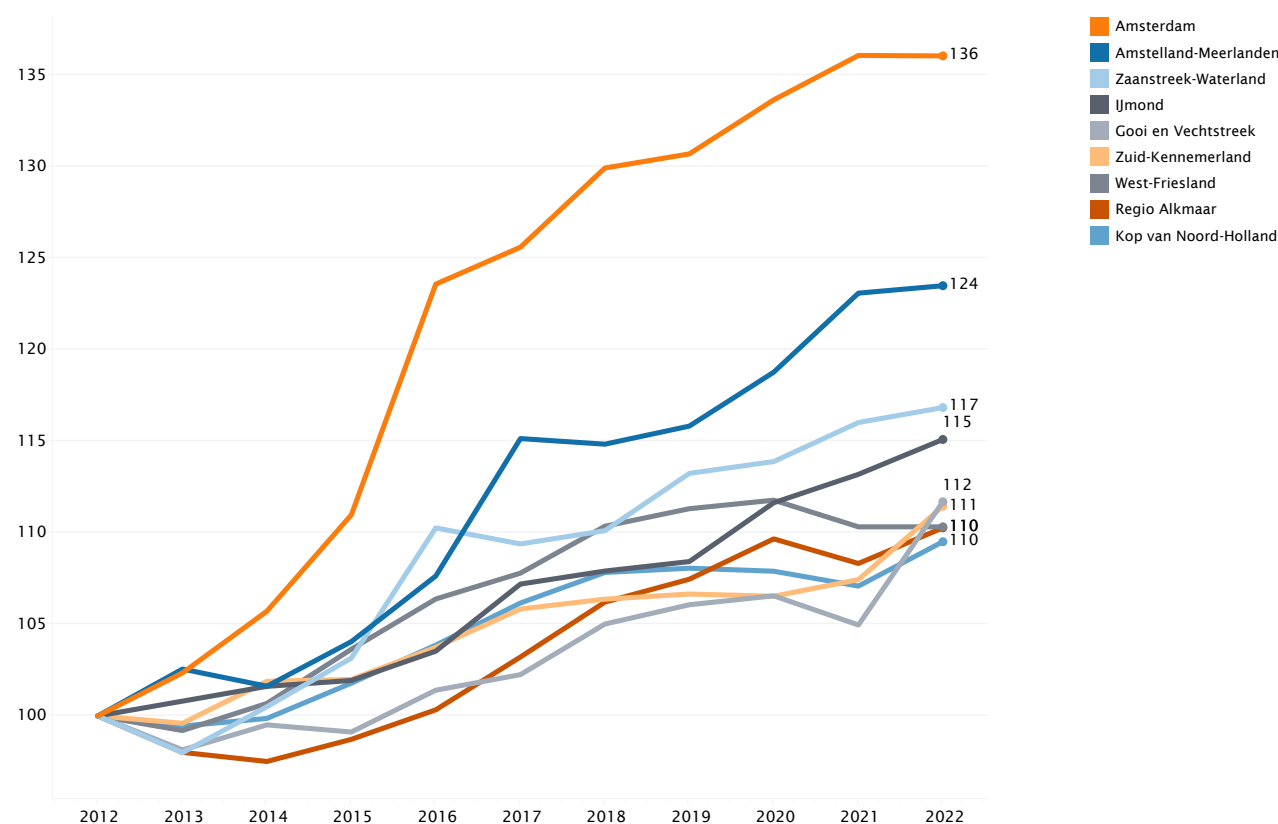
## Ontwikkeling banen

Tussen april 2019 en april 2020 groeide het aantal banen in de detailhandel gemiddeld met 1,6%. In figuur 2.2 is de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel geïndexeerd weergegeven per deelregio.

Tussen april 2021 en april 2022 groeide het aantal banen in de detailhandel gemiddeld met 1,7%. Dat is minder dan de gemiddelde banengroei in Noord-Holland (2,4%), maar meer dan de stijging van de werkgelegenheid in 2021. In figuur 2.2 is de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel geïndexeerd weergegeven per deelregio. De werkgelegenheid is in 2022 stabiel in de meeste regio's. Er is een sterke groei in Gooi en Vechtstreek (bijna 700 extra banen) en regio Alkmaar (+270).

Er is in 2022 weinig verschil in werkgelegenheidsontwikkeling detailhandel per gemeente. Twee gemeenten vallen op: Huizen (+650 banen) en Haarlem (370 banen extra). Voor Huizen komt dit mogelijk door de vestiging van of de registratie op het adres van het hoofdkantoor van Lidl in Huizen. Indien dit deels kantorenbanen blijken te zijn, wordt dit t.z.t. door LISA gecorrigeerd. In Haarlem komt de sterke groei met name door groei van postorder- en internetbedrijven. De volgende paragraaf gaat hier dieper op in.

**Figuur 2.2 | Ontwikkeling aantal banen in de detailhandel 2012-2022**



Bron: LISA 2012 - 2022

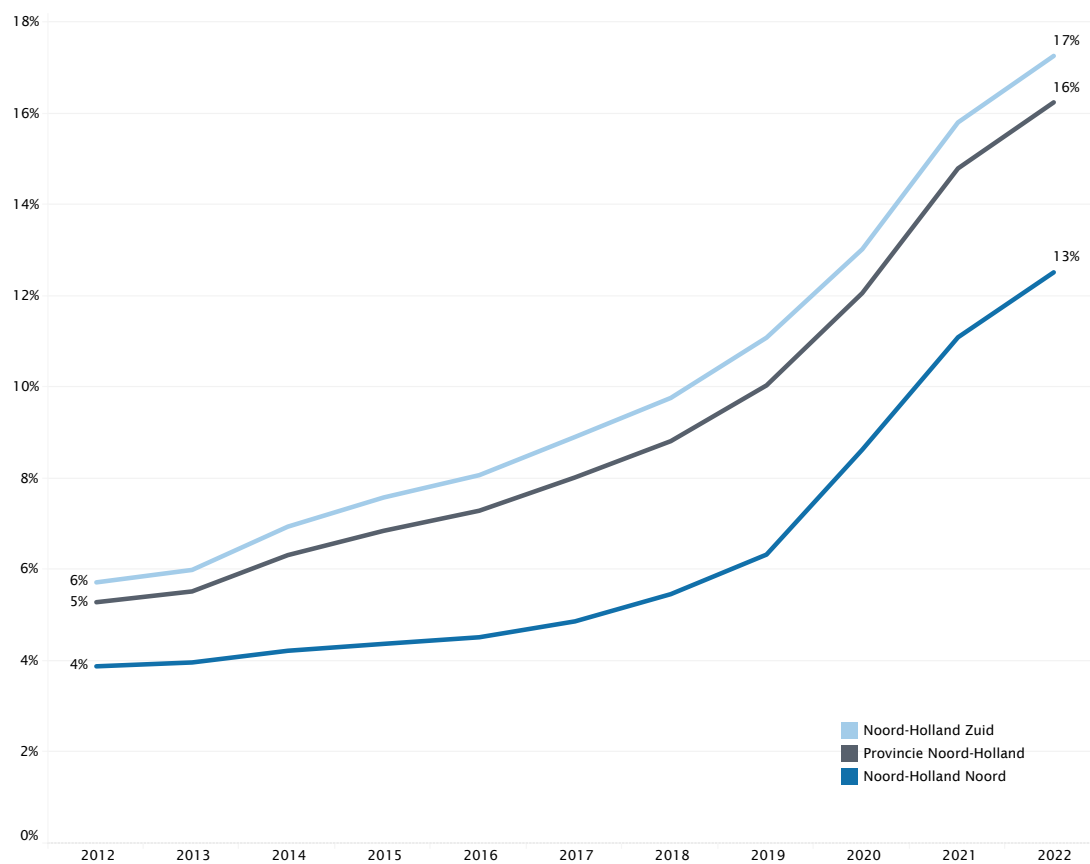


### Aandeel banen postorder- en internetbedrijven

Internetaankopen worden steeds belangrijker voor de detailhandel. Het aandeel banen in de detailhandel bij postorder- en internetbedrijven<sup>2</sup> steeg tot 16% in 2022 (figuur 2.3). In Noord-Holland Noord groeit het aandeel banen bij postorder en internetbedrijven gestaag mee: 13%.

De groei van postorder- en internetbedrijven tot 25.110 banen zorgt opnieuw voor een belangrijk aandeel in de totale stijging van de werkgelegenheid in de detailhandel. Het aandeel is vooral groot in de ring rond Amsterdam, in Ouder-Amstel (40%), Diemen (28%) Oostzaan (25%) en Uithoorn (21%). De absolute e-commerce banengroei was afgelopen jaar fors in Amsterdam (+970 banen) en in Haarlem en Dijk en Waard (+230). In Alkmaar nam het aantal e-commerce banen juist af (-60).

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



Bron: LISA 2010 - 2020

2) SBI code 47.91

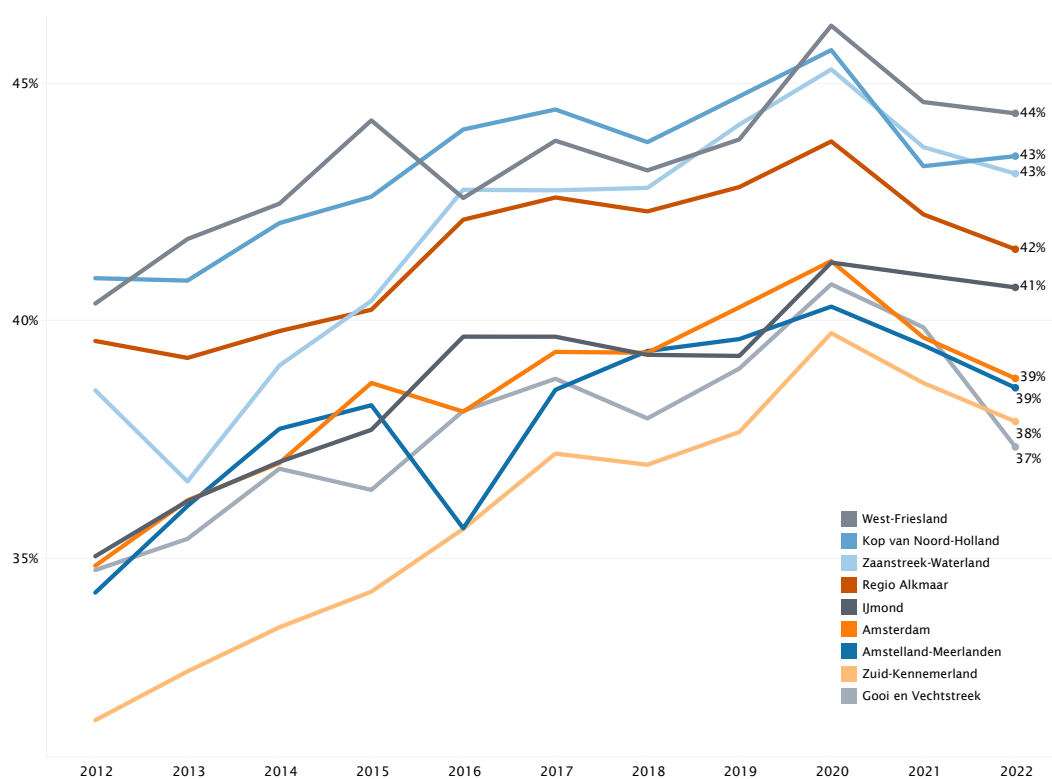




## Aandeel grote en kleine banen

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. In 2021 nam het aantal kleine banen juist af. In 2022 zet deze trend door met een daling van 520 banen. Dit kan het gevolg zijn van zelfscankassa's in supermarkten: hier daalde het aantal banen flink. In vrijwel alle regio's daalde het aantal kleine banen, vooral in Gooi en Vechtstreek (tot 37%). Het aandeel kleine banen nam alleen in de Kop van Noord-Holland licht toe.

**Figuur 2.4 | Ontwikkeling aandeel parttime banen in detailhandel (2012-2022)**



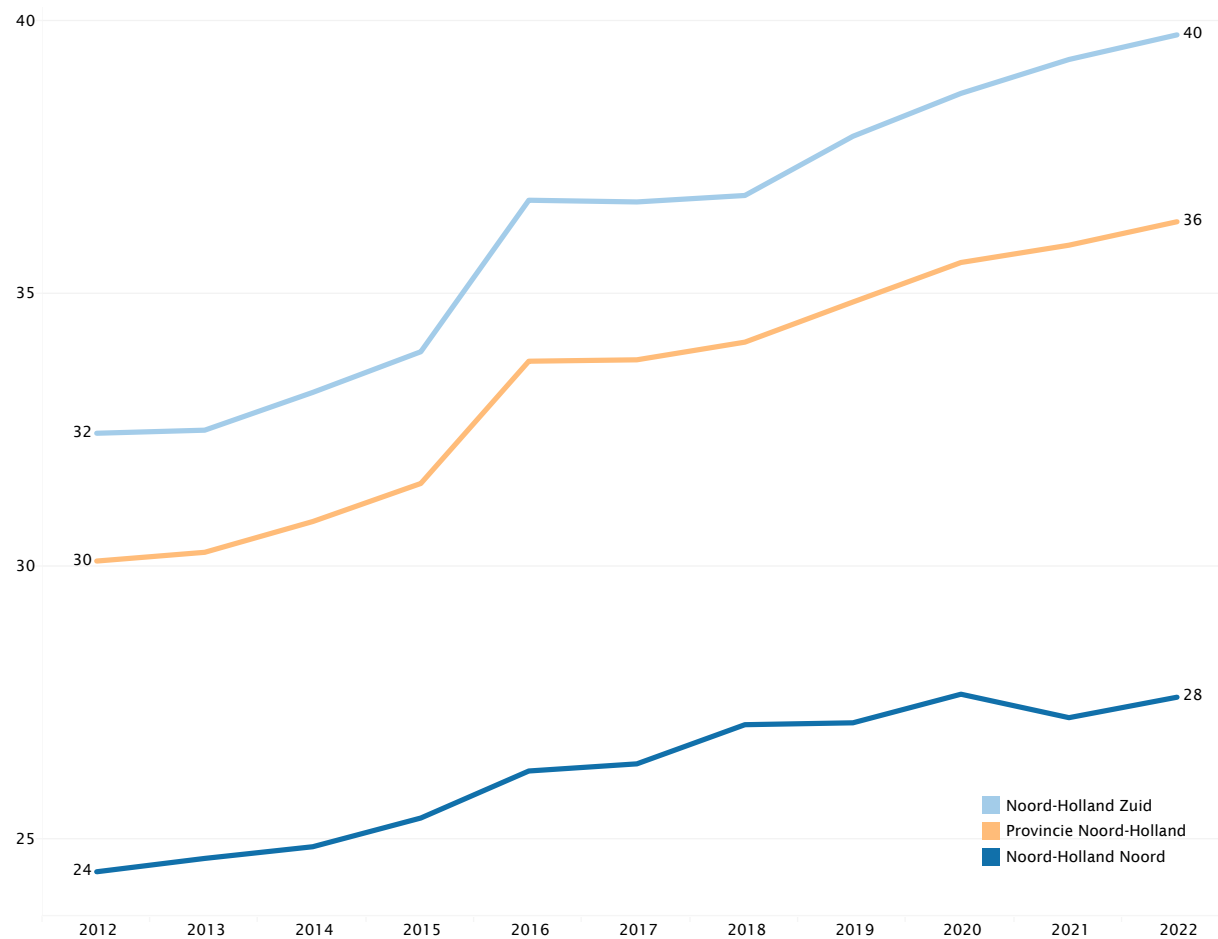
Bron: LISA 2012 - 2022



## Economisch functioneren winkels

Een belangrijke indicator voor het economische functioneren van detailhandel is het aantal banen per 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Het aantal medewerkers geeft namelijk een beeld hoeveel klanten er in de winkel geholpen worden. In 2022 verbeterde het functioneren van de winkels tot gemiddeld 36 banen per 1.000 vierkante meter.

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









# 3 Aanbod en leegstand

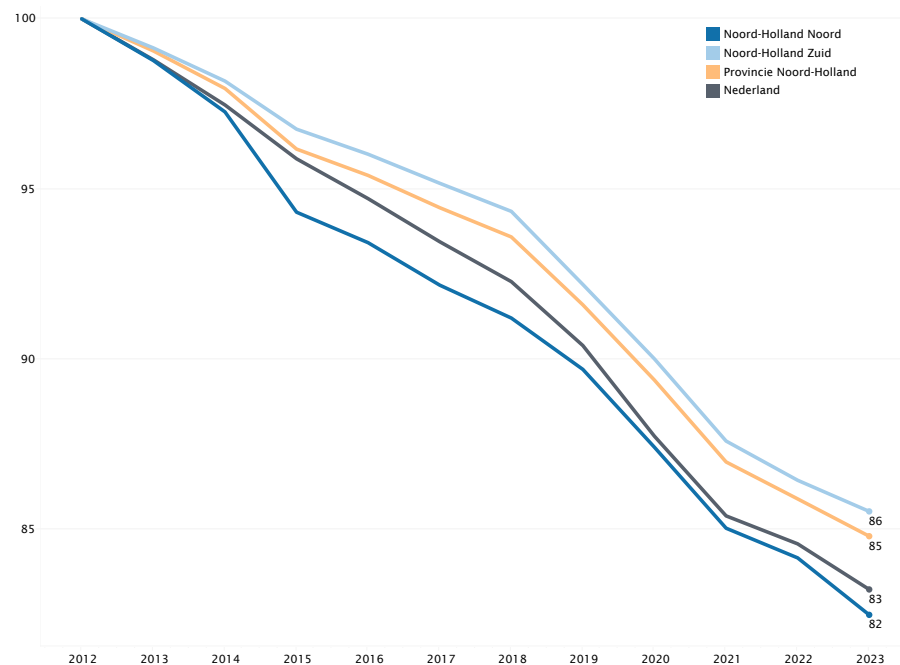
In dit hoofdstuk wordt het actuele winkelaanbod en de leegstand in de provincie Noord-Holland vergeleken met het verleden op basis van de cijfers van Locatus. De meeste indicatoren wijzen op een verbetering op de detailhandelsmarkt: de leegstand neemt af, de winkelvloeroppervlakte neemt af bij een veranderende markt. Dit jaar is ook de kwaliteit van het winkelaanbod met filialisering en aanbod voorzieningen in kleine kernen in beeld gebracht.

## Ontwikkeling winkelaanbod – verkooppunten

Het aantal winkels in Nederland daalt jarenlang gestaag (zie figuur 3.1). In 2021 en 2022 is de daling van het aantal verkooppunten minder sterk. Noord-Holland volgt hierin een landelijke trend. In 2022 zijn er 87.000 verkooppunten in Nederland. Eén op de zes winkels in Nederland staat in onze provincie. Noord-Holland kent op 1 januari 2023 in totaal 15.012 verkooppunten. In 2022 waren dit nog 15.205 verkooppunten, een jaar daarvoor waren er nog 15.397 verkooppunten. Dat is opnieuw een daling van 1,3%.

Figuur 3.1 laat zien dat het aantal verkooppunten al sinds 2012 stabiel daalt. De verwachting is en blijft dat deze daling de komende jaren verder doorzet. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt bekeken of dit ook het voorzieningenniveau in de kleine kernen onder druk zet.

Figuur 3.1 | Ontwikkeling aantal verkooppunten (2012, index=100)



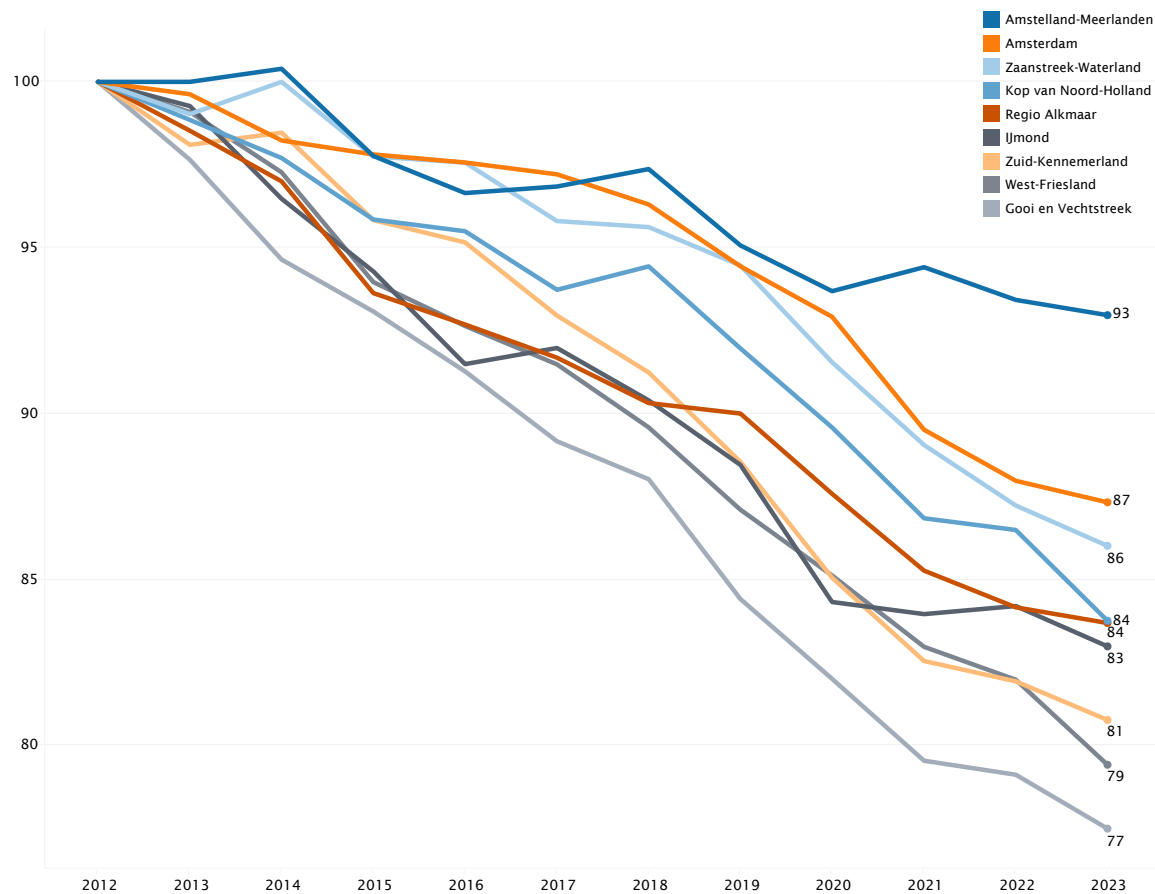
Bron: Locatus 2012-2022





Figuur 3.2 laat regionale verschillen zien in Noord-Holland in de ontwikkeling van het aantal winkelverkooppunten (exclusief leegstand). Die afname was in 2021 tijdelijk gestopt, maar in 2022 lijkt de daling van het aantal winkels weer toe te nemen in de Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Gooi en Vechtstreek, nu de coronamaatregelen zijn gestopt.

**Figuur 3.2 | Ontwikkeling aantal verkooppunten naar deelregio (2012, index=100)**



Bron: Locatus 2012-2023

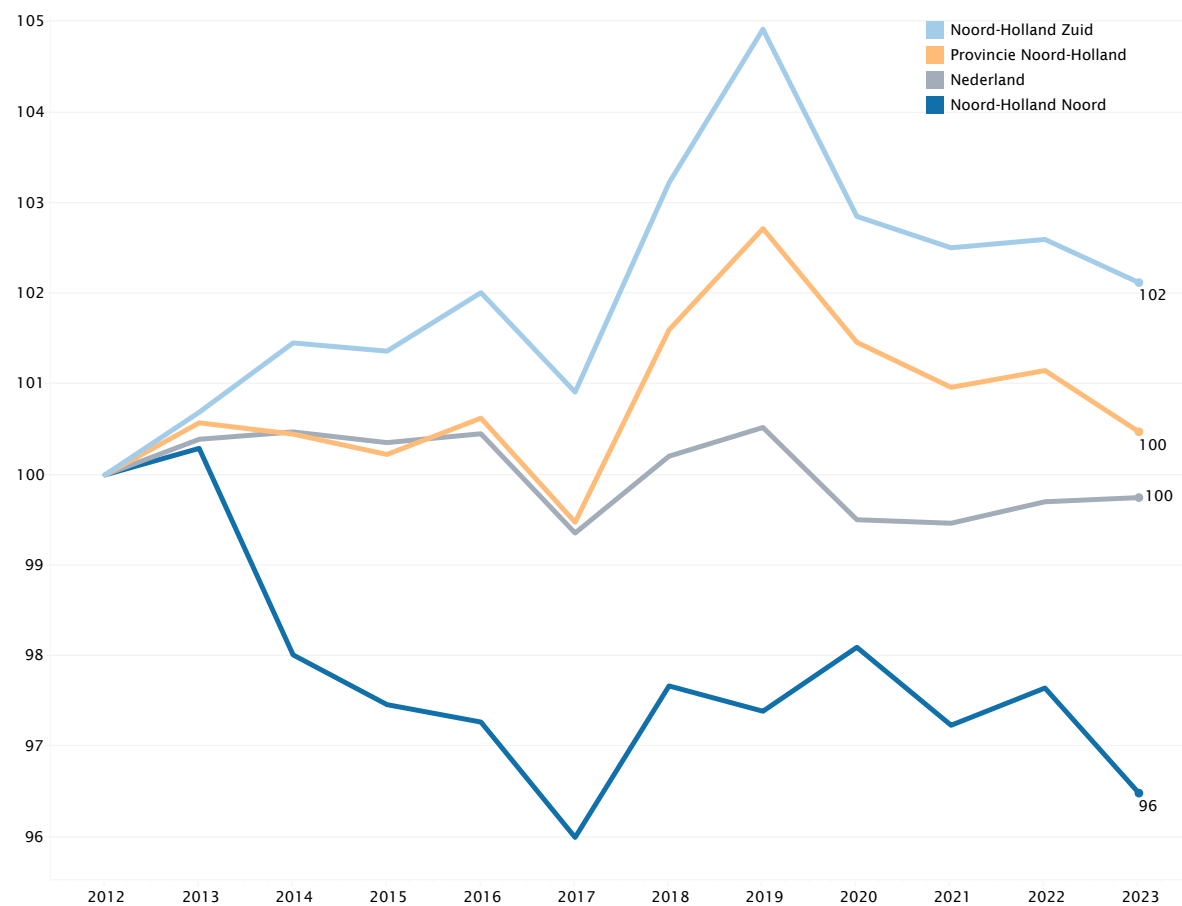


### Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte

In 2022 daalt het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte (wvo) in Noord-Holland opnieuw, van 4,25 naar 4,22 miljoen m<sup>2</sup> (exclusief leegstand). Daarvan is bijna een kwart (ruim 1 miljoen m<sup>2</sup>) in Noord-Holland Noord. Landelijk stabiliseert het aantal vierkante meters wvo juist, op 24 miljoen m<sup>2</sup> (exclusief leegstand, figuur 3.3).

Op langere termijn loopt Noord-Holland hiermee meer in de pas met de nationale trend en heeft in 2023 gemiddeld evenveel winkelvloeroppervlakte als in 2012.

**Figuur 3.3 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte (2012=100)**

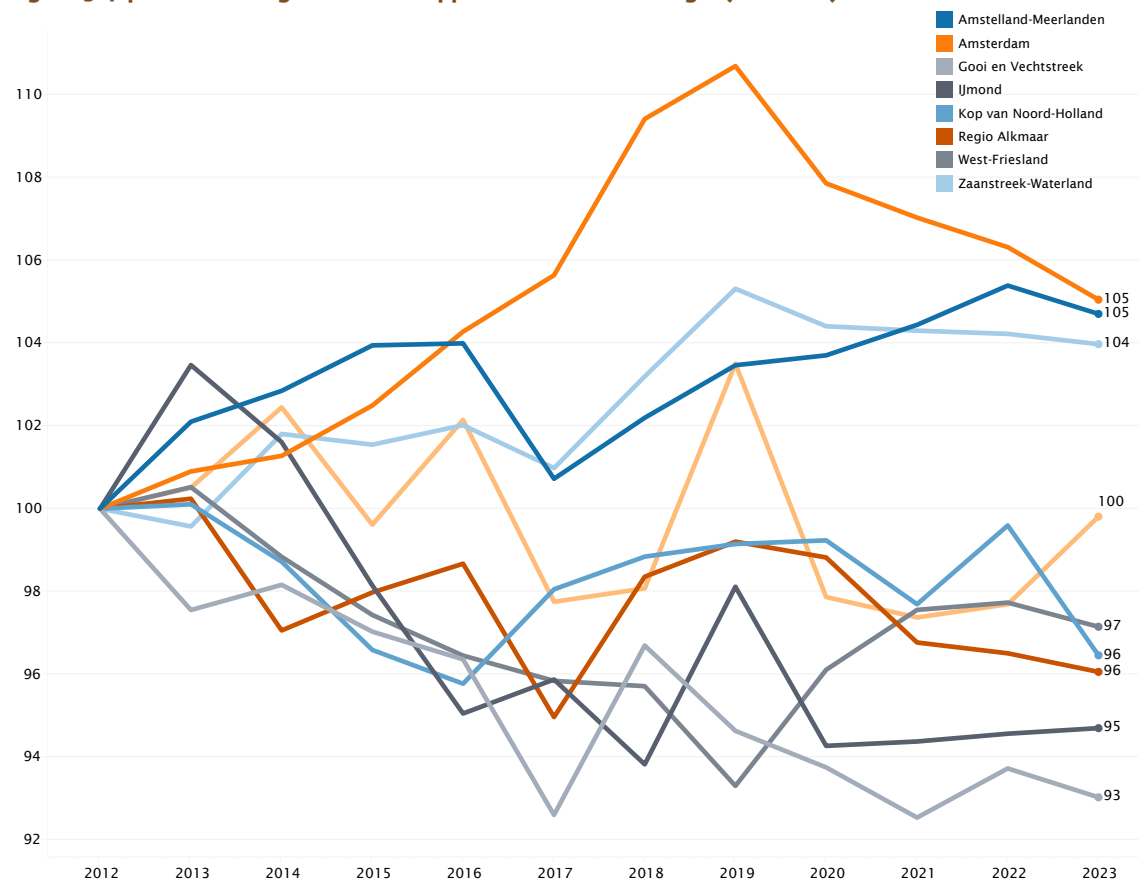


Bron: Locatus 2012-2023



Indien we inzoomen op de deelregio's (figuur 3.4) dan zien we de krimp in winkelvloeroppervlakte in 2022 vooral in de Kop van Noord-Holland. Op langere termijn valt vooral de krimp van het aantal vierkante meters in Gooi en Vechtstreek op, 7% kleiner ten opzichte van tien jaar eerder. Eén op de vier vierkante meters winkelvloeroppervlakte is in de nationale hoofdstad te vinden. Een kwart daarvan is het centrum van Amsterdam (287.000 m<sup>2</sup>). De krimp van de Amsterdamse detailhandelsmarkt zet ook in 2022 door. Het is nu 6% kleiner dan in 2019.

**Figuur 3.4 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte naar deelregio (2012=100)**



Bron: Locatus 2012-2023

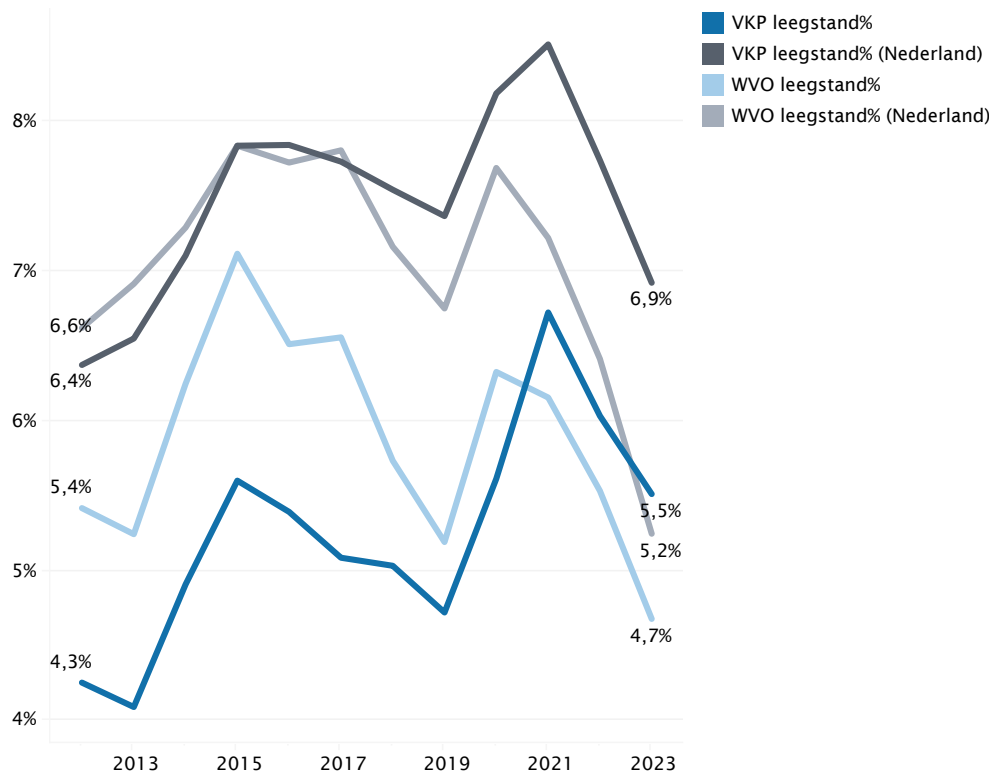
## Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand

Er is in Noord-Holland in totaal 293.000 vierkante meter leegstand. Daarvan staat 131.000 vierkante (45%) nog minder dan een jaar leeg (aanvangs- of frictieleegstand). 110.000 vierkante meter (38%) staat langdurig leeg. De rest is structureel leegstand, meer dan drie jaar (17%): dit is mogelijk incurant vastgoed. Deze verhouding toont dat er dynamiek in de markt is en niet een onevenredig groot deel van de leegstand als incurant vastgoed wordt gezien.

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>3</sup>

Figuur 3.5 toont dat de leegstand in Noord-Holland het landelijke patroon volgt, maar gemiddeld lager ligt. In 2022 blijft de leegstand fors dalen, zowel gemeten in verkooppunten (afgelopen jaar van 6,0% naar 5,5%) maar ook leegstand in oppervlakte gemeten (van 5,5% naar 4,7%). Daarmee is de leegstand rond het gezonde frictieleegstandsniveau van 5%. De verwachting was de afgelopen jaren dat de leegstand zou oplopen door de gevolgen van coronamaatregelen. De leegstand in detailhandel is echter afgenomen, waar deskundigen een stijging hadden verwacht.<sup>4</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 2012-2023

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

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

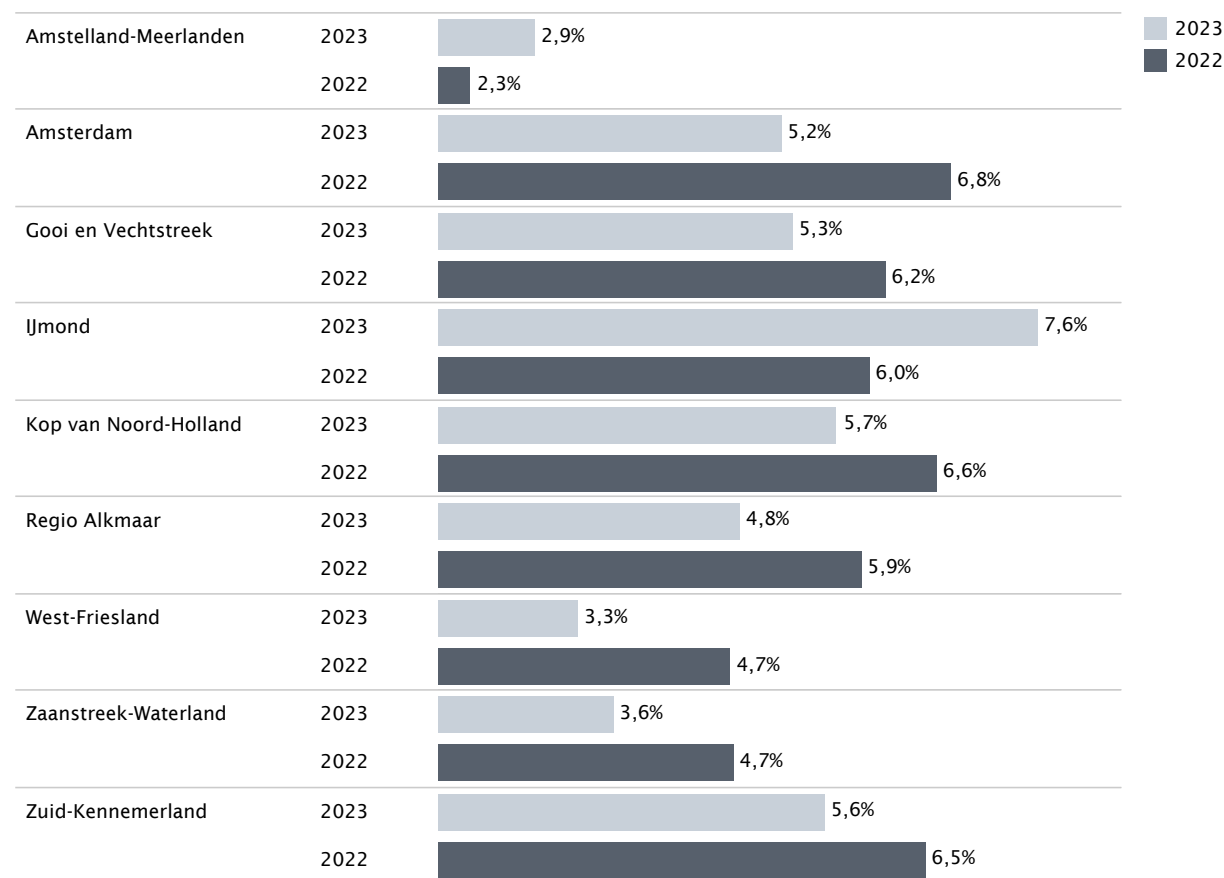


## Ontwikkeling leegstand per deelregio

Ook op deelregio-niveau is de leegstand inzichtelijk (figuur 3.6). De Kop van Noord-Holland kent opnieuw een forse daling van de leegstand (5,7%), net als Gooi en Vechtstreek (5,3%). Alleen IJmond kent een duidelijke stijging van de leegstand (7,6%).

Amsterdam was in 2022 de regio met de hoogste leegstand (6,8%) maar dat is inmiddels gedaald tot 5,2%. Om deze ontwikkelingen beter te kunnen duiden wordt hieronder gekeken op een lager ruimtelijk schaalniveau.

**Figuur 3.6 | Leegstandspercentage m<sup>2</sup> wvo per deelregio, 2022-2023**



Bron: Locatus, 2022-2023

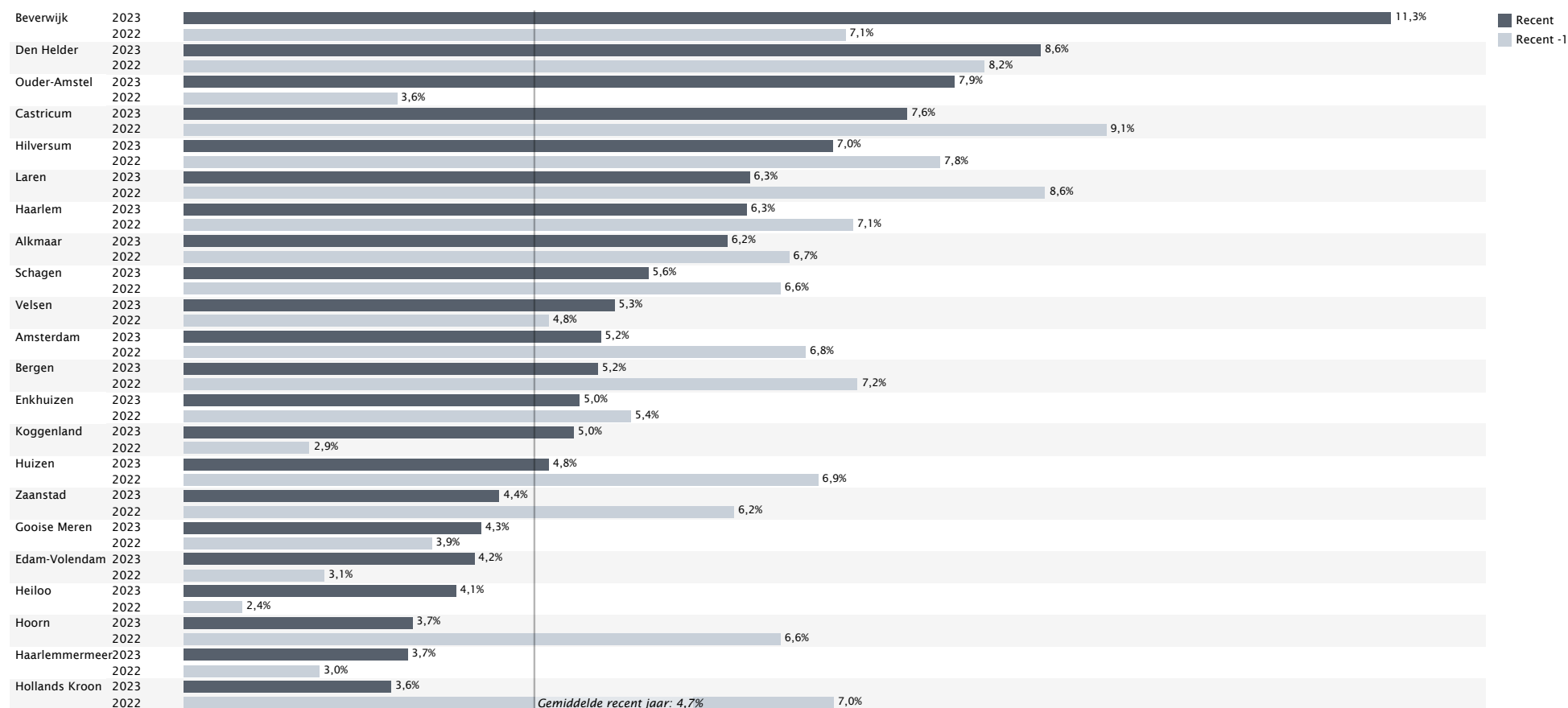




## Ontwikkeling leegstand per gemeente

In figuur 3.7 zijn de gemeenten met de hoogste leegstand in Noord-Holland opgenomen. De leegstand is in de meeste gemeenten gedaald. De grootste daling is in Hollands Kroon (van 7,0% naar 3,6%) en Hoorn (van 6,6% naar 3,7%, voornamelijk in het centrum, [zie foto pagina 15](#)). De leegstand daalde in Hollands Kroon voornamelijk in Anna Paulowna en in Nieuwe Niedorp. In Beverwijk nam de leegstand juist toe, tot 11,3%. Castricum was in 2022 nog de gemeente met de hoogste gemiddelde leegstand in Noord-Holland, maar dat is inmiddels gedaald tot 7,6%.

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



Bron: Locatus 2012-2023

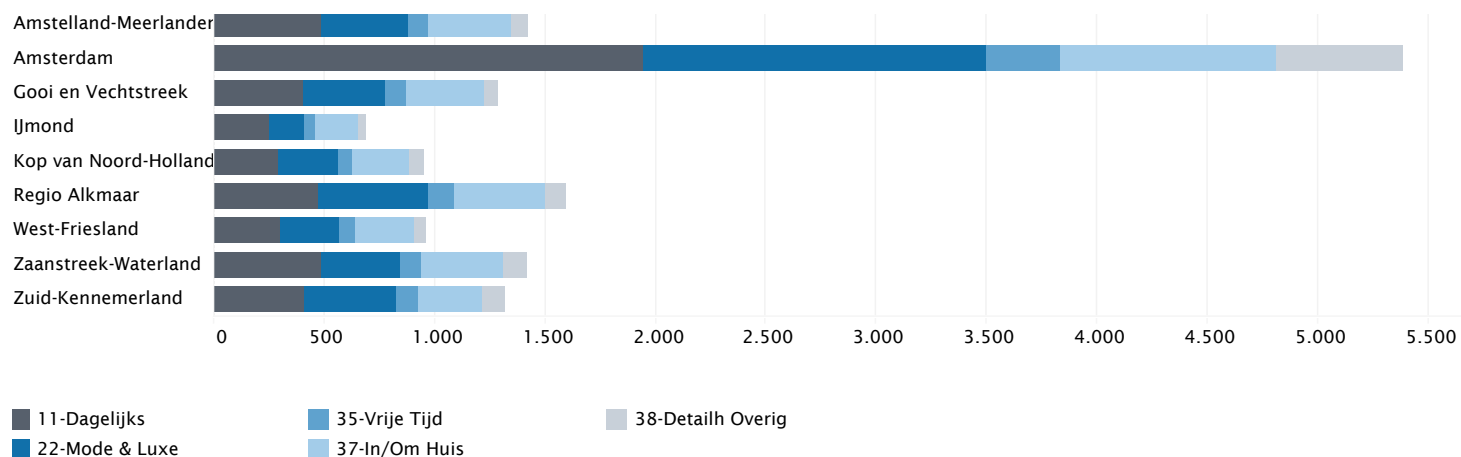


## Branchering per deelregio

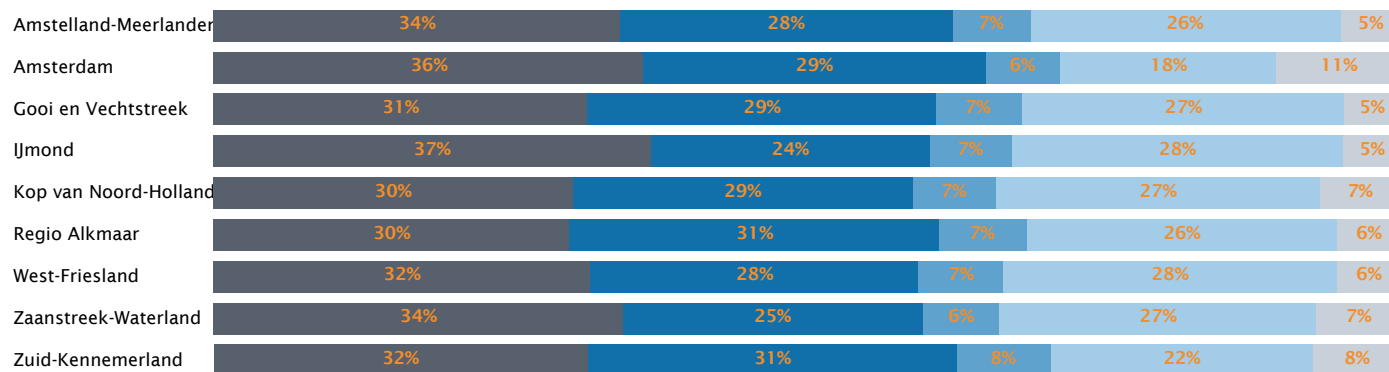
In de figuren 3.8 en 3.9 staat de brancheverdeling per Noord-Hollandse deelregio met betrekking tot het aantal verkooppunten en het aantal vierkante meter. In aantal verkooppunten is dagelijks (supermarkten) inmiddels groter dan mode & luxe.

Ook het aantal en aandeel in en om het huis blijft groeien. Ten opzichte van 2022 zijn er in 2023 weinig veranderingen in de branchering in de regio's.

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



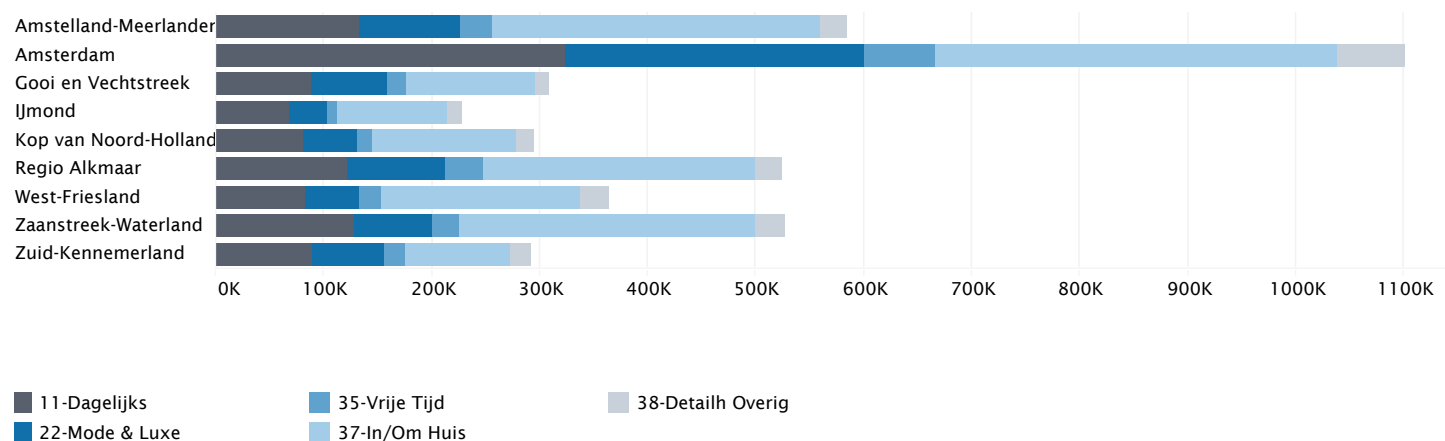
**Figuur 3.8b | Aandeel verkooppunten per branchegroep per deelregio**



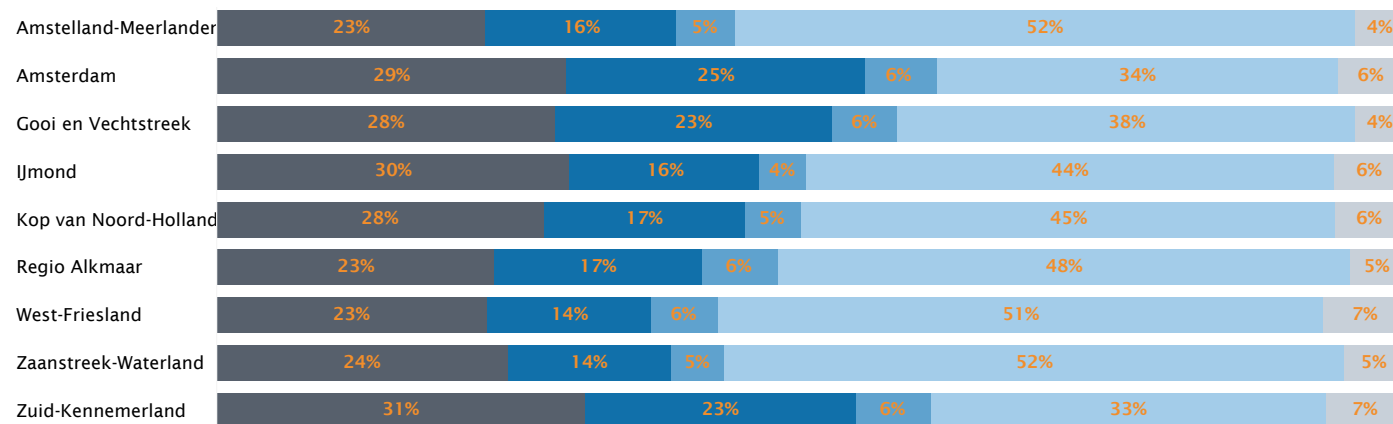
Bron: Locatus, 1 januari 2023



**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 2023

### 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 2023 zijn er in totaal 51 winkelgebieden groter dan 15.000 m<sup>2</sup>, één meer dan in 2022. Amsterdam kent de meeste grootschalige winkelgebieden, met name wijk- en stadsdeelcentra. De overige grootschalige winkelgebieden zijn gelijkmatiger verdeeld over de deelregio's.

**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	4	0	0	4
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>22</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>51</b>

Bron: Locatus, 1 januari 2023

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

1	Centrum Amsterdam	1.864
2	Centrum Haarlem	479
3	Ferdinand Bolstraat	373
4	Centrum Alkmaar	348
5	Centrum Hilversum	253
6	Amsterdam Kinkerstraatbuurt	237
7	Centrum Hoorn NH	227
8	Centrum Purmerend	187
9	Centrum Zaandam	180
10	Amsterdam PC Hoofstraat - Van Baerlestraat	163

Bron: Locatus, 1 januari 2023

In de top-10 van grootste winkelgebieden in Noord-Holland is in 2022 weinig veranderd. Zowel het aantal winkels als de oppervlaktes zijn stabiel gebleven. Daarop is één uitzondering: de krimp van het centrumgebied in Alkmaar, waar ook is ingezet op transformatie naar wonen en ingezet op een sterk en compact centrumgebied. Hierdoor is het centrumgebied van Hoofddorp (zie foto pagina 1) inmiddels groter dan het traditionele winkelhart van Alkmaar. Centrum Amsterdam blijft verreweg het grootste winkelgebied.

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

1	Centrum Amsterdam	268.179
2	Woonboulevard Zaandam	107.136
3	Boulevard Cruquius	85.486
4	Overstad	84.752
5	Centrum Haarlem	78.348
6	Centrum Hilversum	65.339
7	Amsterdam Zuidoost Arena Boulevard	65.155
8	Centrum Alkmaar	59.443
9	Centrum Hoofddorp	56.665
10	Centrum Zaandam	55.851

Bron: Locatus, 1 januari 2023





Figuren 3.13 en 3.14 laten de hoogste leegstandpercentages van de grootste winkelgebieden en de bijbehorende oppervlaktes en verkooppunten zien. De leegstand bij grote winkelgebieden is met één op de drie winkelmeters opnieuw het hoogst in Schalkwijk, dat nog in verbouwing is en waar een forse reductie in de winkelvoorraad gepland is. De leegstand in centrum Den Helder is gedaald van 21% naar 19%. Woonboulevard Beverwijk is weer terug in deze lijst, maar het betreft hier slechts 5 winkelpanden. De meeste leegstaande panden staan in het centrum van Zaandam: 65 winkels staan daar leeg.

### 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 en 2022. Mede vanwege de omvang is de lijst ook anders dan voorgaande jaren. Alleen Husemolen (19% leegstand) en Buitenveldertselaan-Zuid (26%) staan opnieuw in figuur 3.14. Europaboulevard in Amsterdam is nieuw in dit overzicht, maar dat betreft slechts één winkelpand.

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

			WVO leegstand %	WVO leegstand	VPK leegstand %	VPK leegstand
Haarlem	Haarlem Schalkwijk	Wijkcentrum	34%	12.033	23%	32
Den Helder	Centrum Den Helder	Centrum	19%	7.273	17%	42
Zaanstad	Centrum Zaanstad	Centrum	18%	17.598	15%	65
Beverwijk	Woonboulevard Beverwijk	PDV	23%	11.640	12%	5
Amsterdam	Westpoort	PDV	21%	7.352	8%	2
Alkmaar	Centrum Alkmaar	Centrum	16%	15.670	8%	57

Bron: Locatus, 1 januari 2023

**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 %	WVO leegstand	VPK leegstand %	VPK leegstand
Amsterdam	Europaboulevard	Wijkcentrum	17%	750	14%	1
Gooise Meren	Huizerweg	Wijkcentrum	24%	1.645	8%	5
Hoorn	Huesmolen	Wijkcentrum	19%	1.775	7%	4
Amsterdam	Buitenveldertselaan Zuid	Wijkcentrum	26%	1.475	2%	1

Bron: Locatus, 1 januari 2023

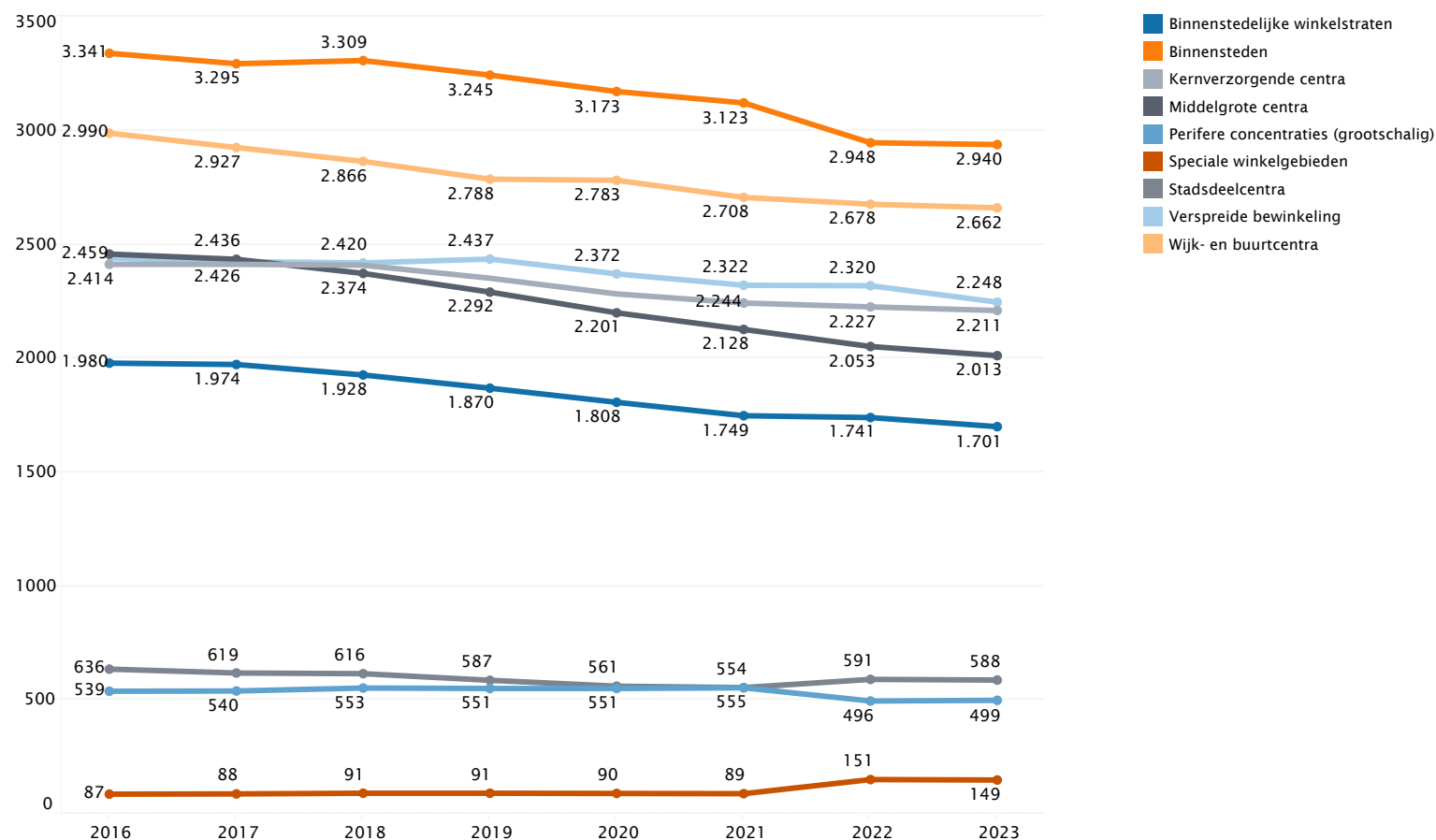


## Typering winkelgebieden Noord-Holland

De trends van het aantal winkels (figuur 3.15) en het totale winkelvloeroppervlakte (3.16) naar type winkelgebied lijken stabiel te dalen respectievelijk gelijk te blijven. Er is toch een duidelijke verandering zichtbaar sinds coronapandemie: het aantal winkels in binnensteden is duidelijk afgenomen terwijl het winkelvloeroppervlak hier minder sterk is afgenomen. In de binnensteden nemen vermoedelijk dienstverlening en horeca de plek in van de kleinere verkooppunten. Hierbij is ook de leegstand afgenomen tot gemiddeld 7,8% (figuur 3.17).

Ook is het winkelvloeroppervlak van PDV's harder gedaald dan gemiddeld. Daar staat tegenover dat de middelgrote centra in oppervlakte flink zijn gegroeid, waarschijnlijk met name in de sector dagelijkse boodschappen (uitbreidingen supermarkten en drogisterijen). Middelgrote centra zijn in oppervlakte inmiddels bijna even groot als binnenstedelijke winkelstraten. De leegstand is iets afgenomen, 9,6%. De laagste winkelleegstand naar type winkelgebied zijn de wijk- en buurtcentra met een functioneel dagelijks winkelaanbod: 2,9%.

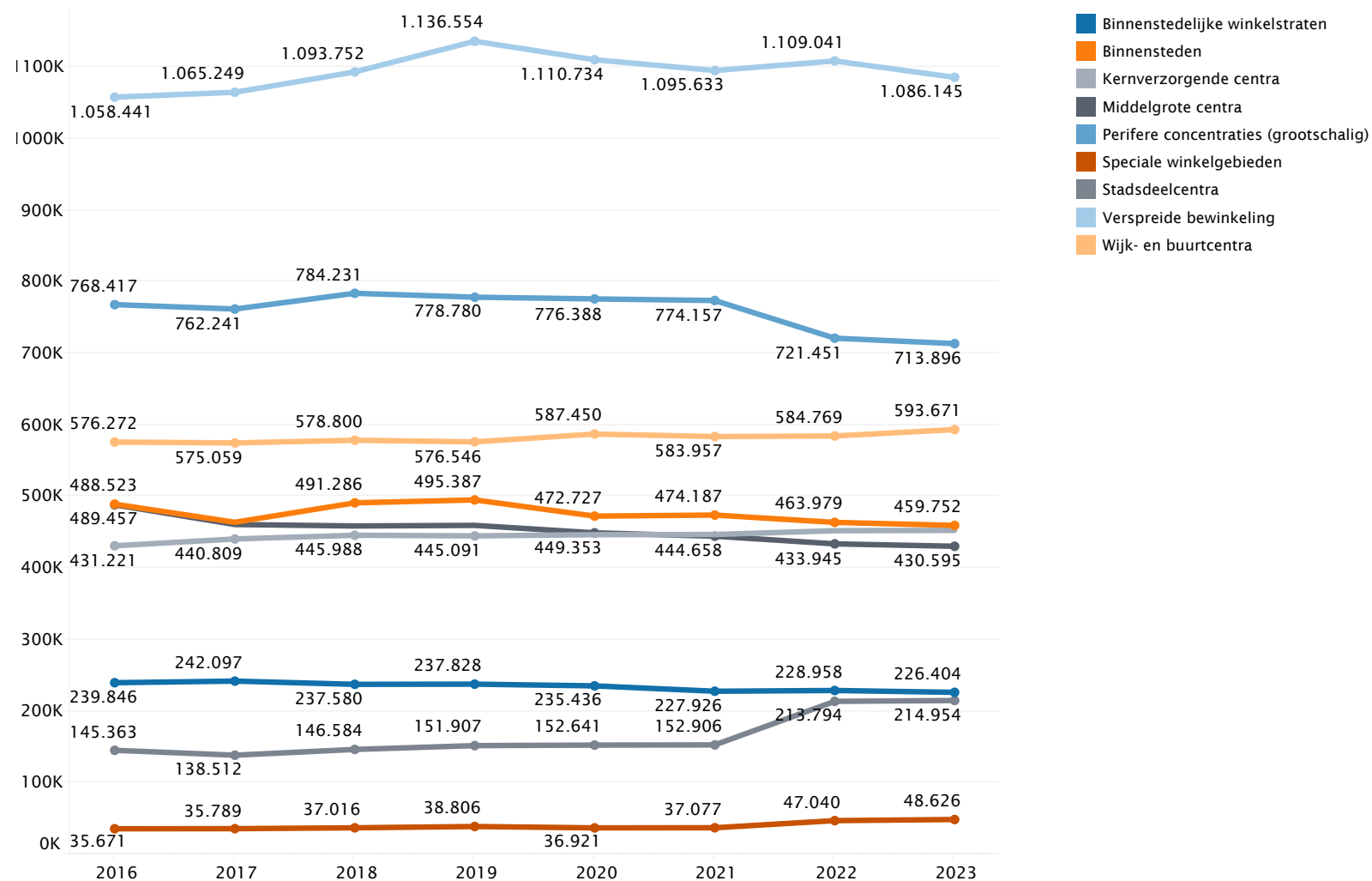
**Fig. 3.15 | Aantal verkooppunten per type winkelgebied**  
(exclusief leegstand)



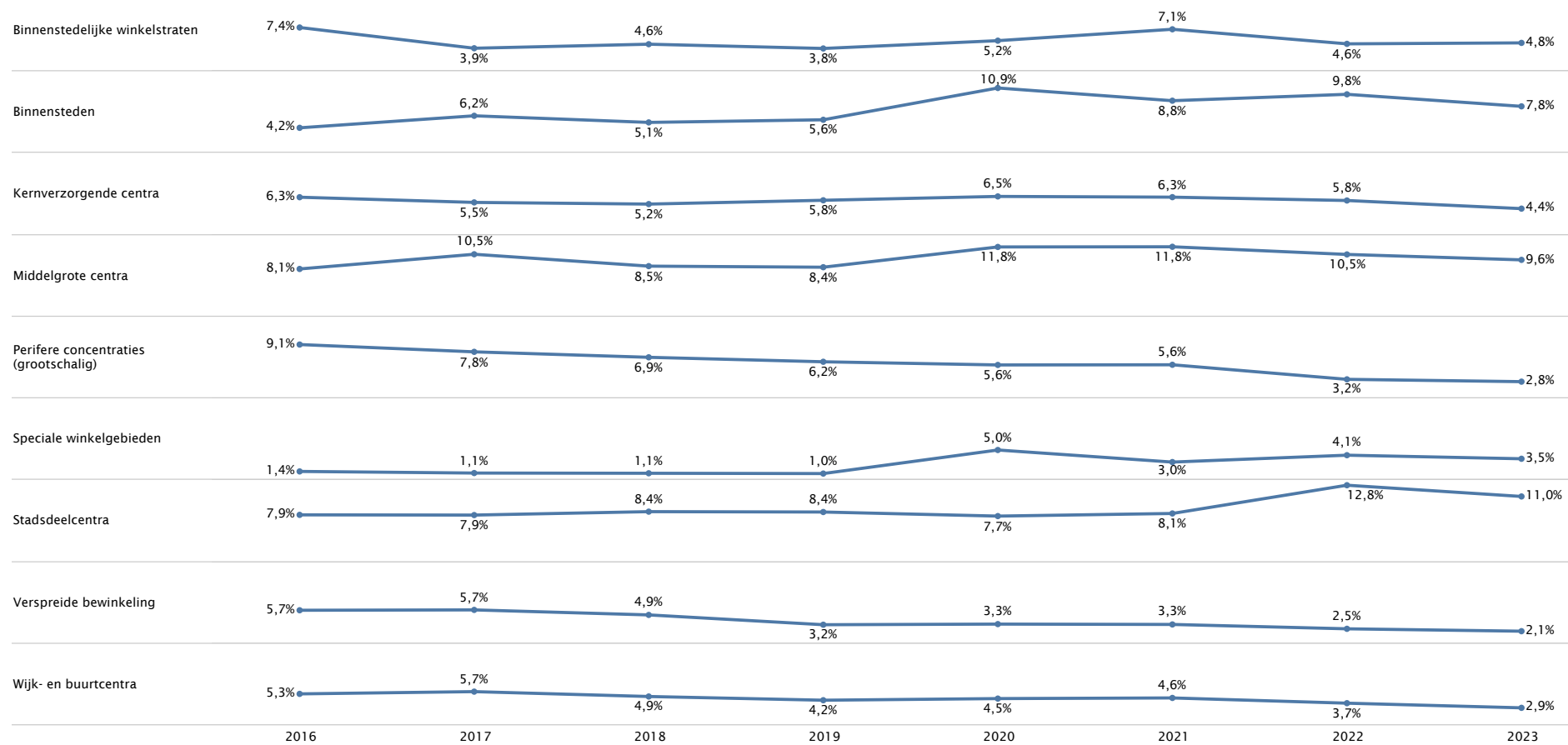
Bron: Locatus, 1 januari 2016-2023



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



Bron: Locatus, 1 januari 2016-2023

**Fig. 3.17 | Leegstandpercentage per type winkelgebied**


Bron: Locatus, 1 januari 2016/2023





## Voorzieningen en leefbaarheid kleine kernen Noord-Holland

Om de leefbaarheid in kleine kernen op basis van het voorzieningenniveau in beeld te brengen wordt het aanbod van (mini)supermarkten in dorpen tot 5.000 inwoners vergeleken met de eerste monitor detailhandel in 2016. Het is nu zeven jaar later en we zien dat het aantal winkels afneemt, maar speelt dit ook bij supermarkten en minimarkten in kleine kernen tot 5.000 inwoners, en staat daarmee de leefbaarheid onder druk? Er zijn in Noord-Holland op basis van Locatus gegevens 128 kleine kernen. De meesten hebben een winkel. Van de 128 hebben 60 dorpen een minimarkt of supermarkt in 2023.

In vergelijking met 2016 zijn er nu zeven dorpen zonder minimarkt of supermarkt:

- Driehuis (Velsen),
- Grootshermer (Alkmaar),
- Opperdoes (Medemblik),
- Schagerbrug en St. Maartensbrug (Schagen),
- Westerland (Hollands Kroon) en
- Wijdenes (Drechterland).

Daar staat tegenover dat er in Bergen aan Zee juist een nieuwe supermarkt is gekomen. Dat is in totaal een daling van 10% in zeven jaar tijd. Dat is vergelijkbaar met de trend van afname van het totaal aantal winkels in figuur 3.2 (index van 95 naar 85). Het aantal basiswinkelvoorzieningen in kleine kernen staat daarmee niet méér onder druk dan het gemiddeld aantal winkels in Noord-Holland, ook al kan de lokale impact groter zijn. In zes van de zeven dorpen zijn geen voorzieningen meer met dagelijks aanbod. Alleen in Driehuis is nog een slager en bakker aanwezig.

## Filialisering winkelgebieden

De diversiteit van het winkelaanbod kan naast de branchering ook worden gemeten met de filialiseringgraad. Via Locatus data is het percentage winkels in beeld dat geen onderdeel uitmaakt van een keten, maar zelfstandig functioneert. De filialisering liep gestaag op tot 2012 tot een kwart van het totale aanbod, maar is daarna stabiel gebleven rond 24% van het totale aanbod. Noord-Holland kent op Zeeland en Limburg na de meeste zelfstandige winkelformules<sup>5</sup>. Kansen zijn er met name op de iets minder centrale en iets minder gewilde B- en C-winkellocaties; hier is meer ruimte voor nieuwe ondernemers.<sup>6</sup> Dit komt onder meer door lagere huren en minder concurrentie, maar de diversiteit zegt niet altijd iets over de kwaliteit van het winkelaanbod.

De aanwezigheid van veel zelfstandige ondernemers in één gebied hoeft niet altijd te betekenen dat er een goed en divers winkelaanbod is. Een selectie van winkelgebieden met minimaal dertig winkels geeft een beter beeld. Daarbij valt op dat 15 winkelgebieden een percentage zelfstandigen heeft van 85% en hoger. In figuur 3.18 is te zien dat het aantal zelfstandige winkels in het centrum van Naarden het hoogste is, met maar twee van de 34 winkels in een keten. Ook andere centrumgebieden in de lijst vallen op, waaronder het Gooi (Huizerweg Bussum, Blaricum) Waterland (Monnickendam, Edam en Volendam) en een achttal winkelgebieden in Amsterdam.

Het minste aantal zelfstandigen bij de middelgrote en grote winkelgebieden is te vinden in de regio Alkmaar (Overstad, De Mare, Geesterduin, Heerhugowaard) en op de woonboulevards (onder meer Zuiderhout, Beveland, Cruquius (zie foto pagina 9)). Hier is maar 30-40% van de winkeliers zelfstandig.

5) Factsheet Nederland | Kengetallen Retailmarkt 2023 Locatus

6) [Zelfstandig ondernemer wint terrein in winkelstraat - RetailTrends, hét platform voor professionals in retail & brands](#)



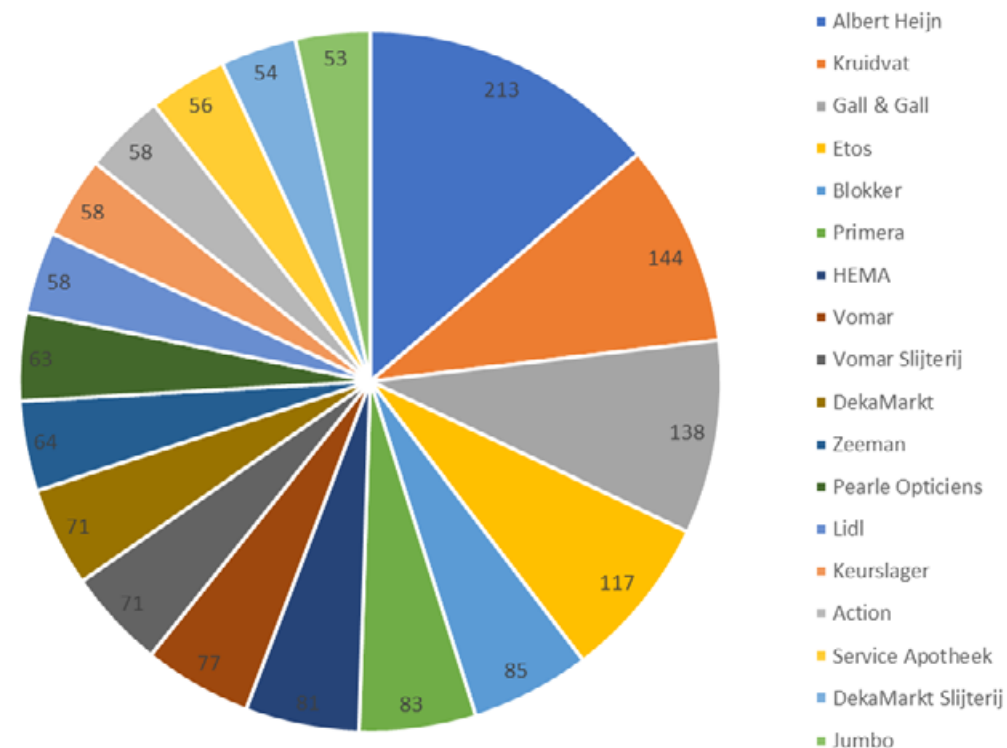
**Fig. 3.18 | Middelgrote en grote winkelgebieden (meer dan 30 vestigingen) met meeste zelfstandige winkels (>85%)**

Winkelgebied	Aantal winkels	Aantal winkels zelfstandig
Centrum Naarden	34	32
Huizerweg Bussum	34	32
Centrum Monnickendam	28	26
Osdorper Ban	24	22
Spiegelstraat	22	20
Postjesweg	32	29
Centrum Edam	30	27
Scheldestraat Amsterdam	30	27
Dappermarkt	97	87
Centrum Blaricum	27	24
Tussenmeer	26	23
Roelof Hartstraat	29	25
Javastraat	85	73
Centrum Ouderkerk aan de Amstel	28	24
Centrum Volendam	119	102

Bron: Locatus 2023

Als de niet-zelfstandige winkels nader worden bekeken valt op dat Albert Heijn de grootste winkelketen in Noord-Holland is, op afstand gevolgd door Kruitvat, Gall & Gall en de Etos (figuur 3.19). Dit beeld wijkt af van het landelijke gemiddelde waar Kruitvat ongeveer evenveel winkels heeft als Albert Heijn. Dit kan worden verklaard door het verschil in supermarkten per regio. In Noord-Holland is Albert Heijn relatief groot en Jumbo relatief klein, waarbij de traditionele rol van de IJmuidense supermarktketens Vomar en Dekamarkt een rol van betekenis spelen.

**Fig. 3.19 | Grootste ketens Noord-Holland in aantal winkels (2023)**









# 4 Toekomstbestendigheid en duurzaamheid

De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord-Holland bestaat uit de risico's van winkelsluiting, verwachte bevolkingsgroei en duurzaamheid op basis van energielabels. De kans op gedwongen winkelsluiting in de winkelcentra is opnieuw afgenomen in 2022. Daarnaast groeit de bevolking naar verwachting harder dan eerder gedacht. Dit jaar is voor het eerst duurzaamheid op basis van energielabels voor alle winkels in beeld gebracht. Ruim driekwart heeft een A, B of C-label. Hier lopen enkele energiezuinige supermarkten voorop. In de oude binnensteden zijn nog veel winkels te vinden met een hoog gas- en stroomverbruik.

## 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>7</sup>. Het is voor gemeenten en de detailhandelssector relevant het risicoprofiel te kennen om de toekomstbestendigheid van het winkelgebied te kunnen verbeteren.

- 7) *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.

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 risico
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 150 (middel)grote winkelcentra<sup>8</sup> van Noord-Holland.

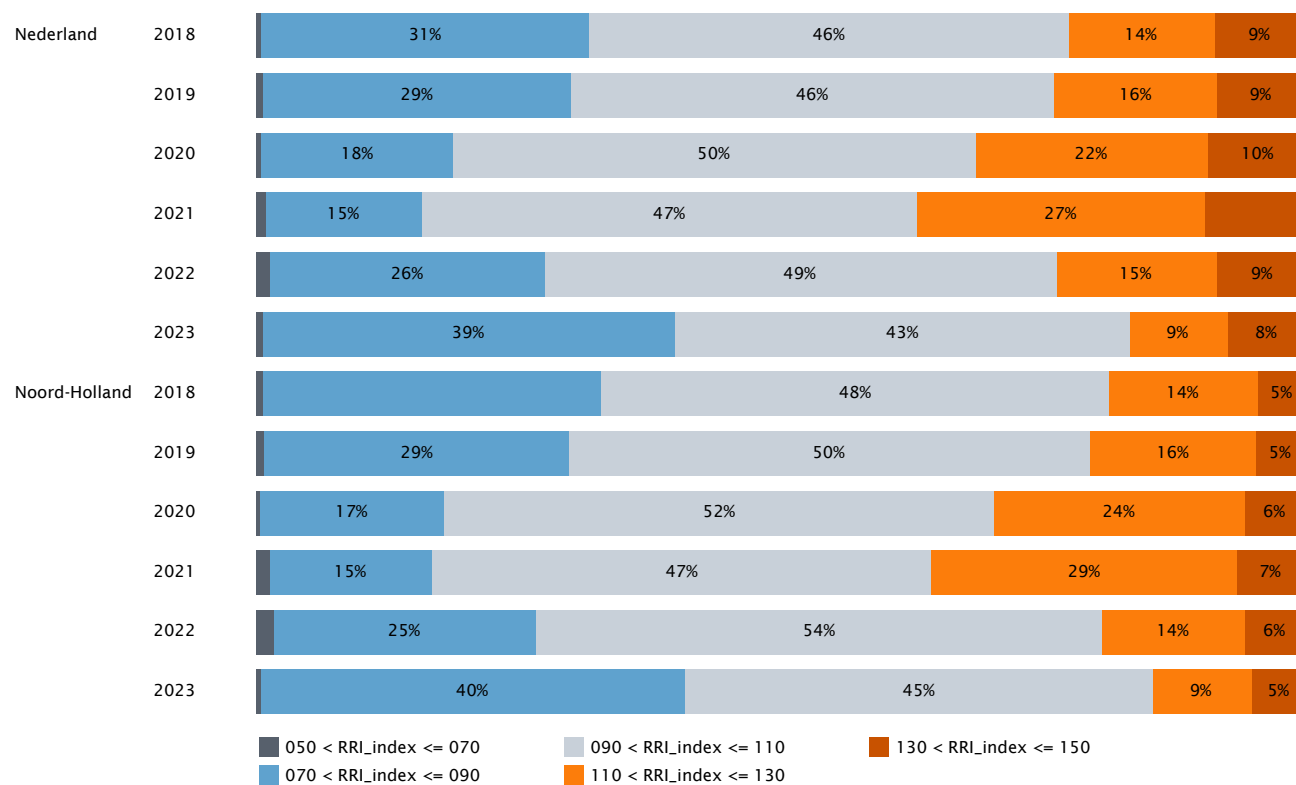
- 8) Om de regionale focus en anonimiteit van de individuele eigenaren te bewaken is er een ondergrens gehanteerd. Er is een selectie gemaakt van winkelgebieden met twintig of meer verkooppunten, aangevuld met winkelgebieden met tien of meer verkooppunten waarvan het totaal WVO meer dan 10.000 vierkante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



## Retail Risk Index in perspectief

De kans op sluiting van winkels is het laagste sinds de start van de meting in 2018 en in 2023 opnieuw afgenomen. Vergeleken met Nederland gemiddeld heeft Noord-Holland een gemiddelde RRI-score. 14% 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 5% nog steeds kleiner dan het Nederlandse gemiddelde.

**Fig. 4.1 | Gemiddelde RRI index Nederland en Noord-Holland naar risicoklasse, 2018-2023**



Bron: Locatus, 2018 - 2023



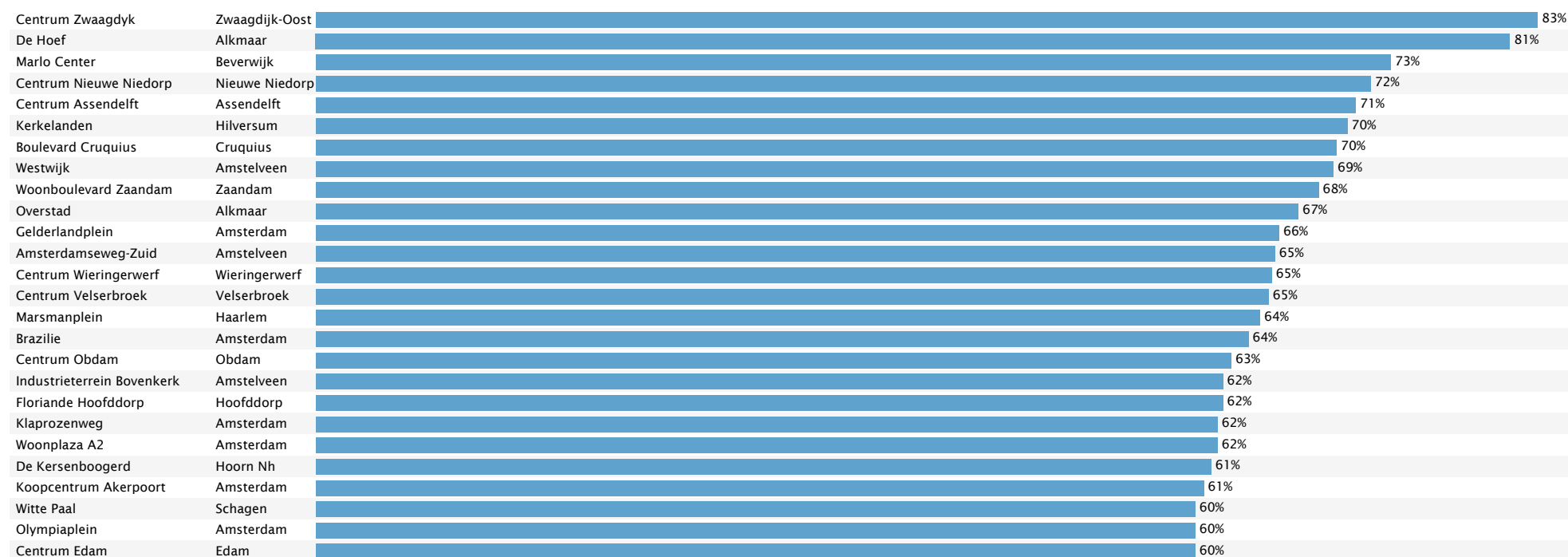


## Toekomstbestendige winkelcentra

In figuur 4.2 zijn op basis van de gehanteerde ondergrens twee winkelgebieden met de gemiddeld laagste risico indices opgenomen. Hier kent 60% of meer van de winkels een zeer laag of laag risico. Het meest toekomstbestendige winkelcentrum is Zwaagdijk Oost, dat was ook in 2018 het geval. Dit is een dagelijks boodschappencentrum met twee supermarkten, een drogist en een dierenwinkel. Wijkwinkelcentrum De Hoef in Alkmaar staat opnieuw hoog in de lijst toekomstbestendige winkelgebieden. Ten opzichte van 2022 zijn er meer woonboulevards in de lijst te vinden; de sectoren in en om het huis en woonwinkels functioneren momenteel goed.

Indien ook wordt gekeken naar de kleinere winkelgebieden van Noord-Holland, is winkelcentrum Draaiwaard in Heerhugowaard het beste winkelgebied op basis van de risicoklasse: 40% van de winkels heeft hier een zeer laag risico en 40% een laag risico. Dit is een nieuw functioneel winkelcentrum, recentelijk opgeleverd door Hoorne Vastgoed (Vomar).

**Fig. 4.2 | Meest toekomstbestendige winkelgebieden in Noord-Holland (lage en zeer lage risico-index > 70%)**



Bron: Locatus, 1 januari 2023

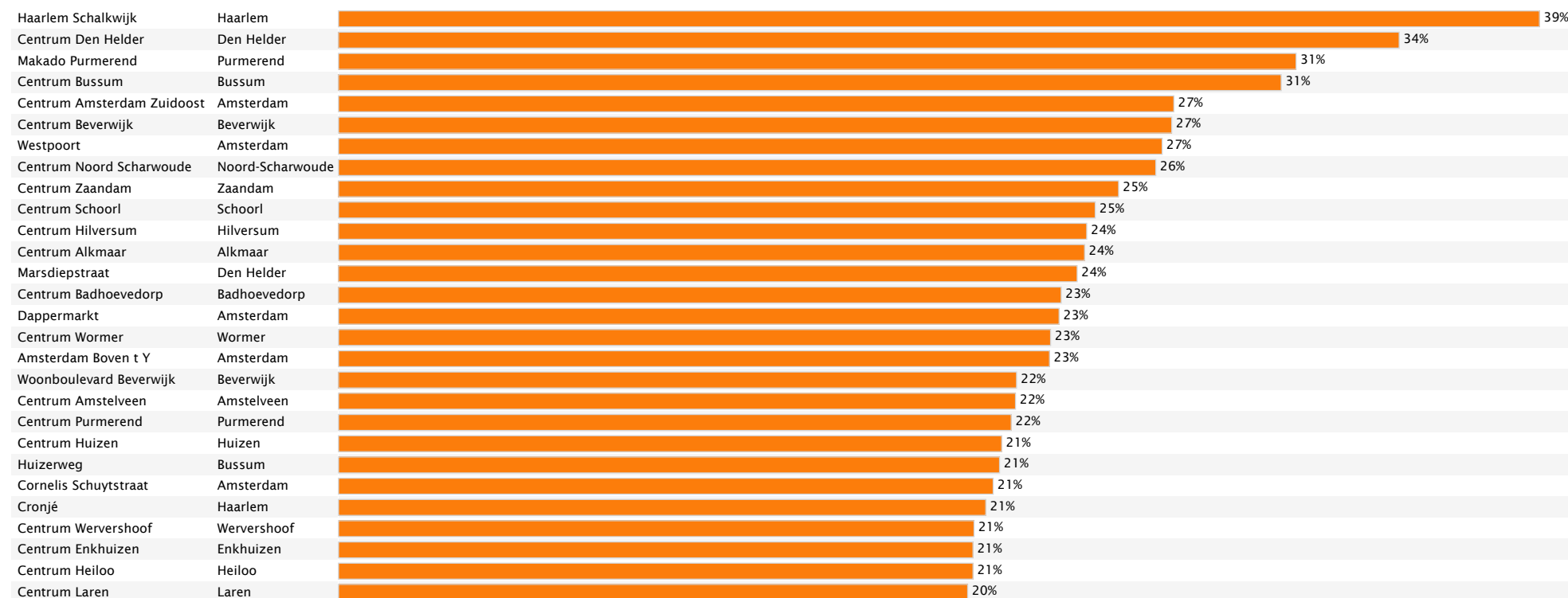


## Winkelgebieden met een hoger risico index

De 28 winkelgebieden met de hoge en zeer hoge risico index in Noord-Holland boven 20% zijn zichtbaar in figuur 4.3. Een meerderheid van de lijst minder toekomstbestendige winkelgebieden betreft net als vorig jaar centrumgebieden, waaronder een aantal Gooise

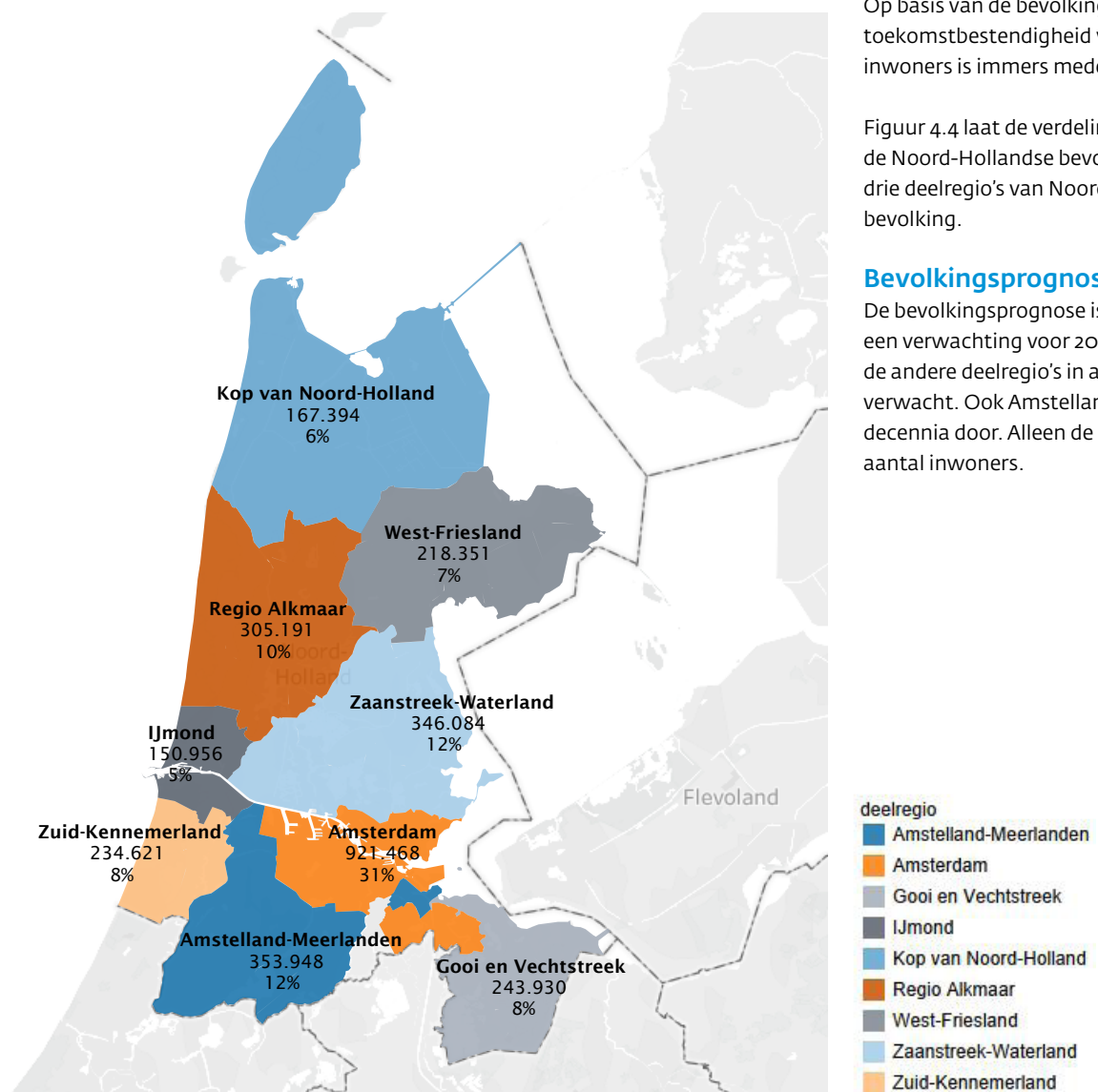
centra (Bussum, Huizen, Hilversum en Laren). Er zijn vier winkelgebieden met een hoge en zeer hoge risico-index opgeteld van 30% en hoger, deels verklaard door structurele leegstand en verbouwingen (Schalkwijk, Centrum Den Helder, Makado Purmerend).

**Fig. 4.3 | Minst toekomstbestendige winkelgebieden in Noord-Holland (hoge en zeer hoge risico-index > 50%)**



Bron: Locatus, 1 januari 2023



**Fig. 4.4 | Aantal inwoners op 1 januari 2023**


Bron: CBS, 1 januari 2023

## Bevolking

Op basis van de bevolkingsontwikkeling is er aanvullend beeld over de toekomstbestendigheid van de Noord-Hollandse winkelcentra<sup>9</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 woont in Amsterdam en het aandeel is inmiddels 31%. In de drie deelregio's van Noord-Holland Noord woont bijna een kwart van de Noord-Hollandse bevolking.

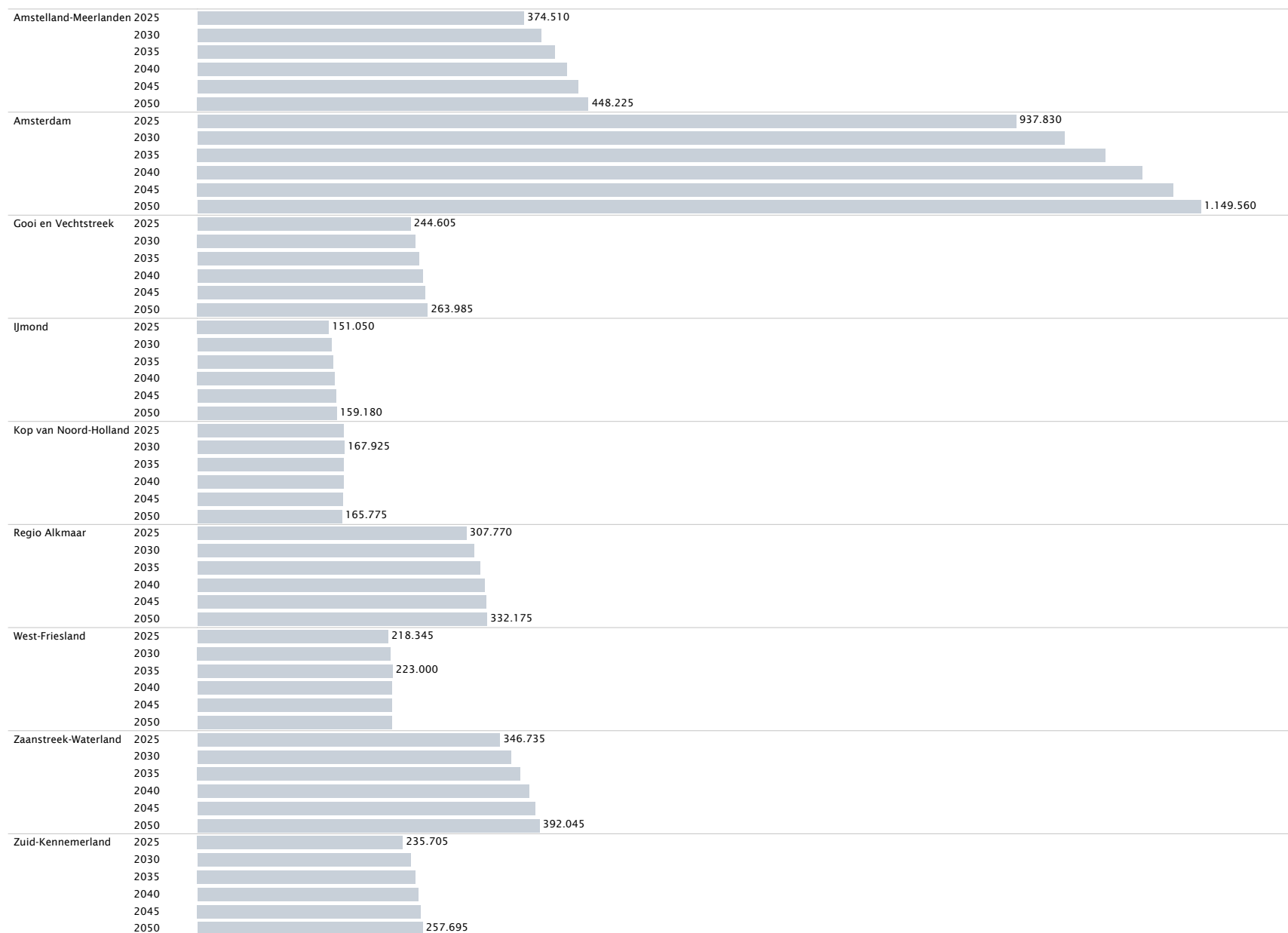
## Bevolkingsprognose

De bevolkingsprognose is bijgesteld in 2022 en 2023 ten opzichte van 2020 en kent nu ook een verwachting voor 2050 (figuur 4.5). Amsterdam blijft fors groeien en loopt verder uit op de andere deelregio's in aantal inwoners. De komende jaren wordt al de miljoenste inwoner verwacht. Ook Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland groeien de komende decennia door. Alleen de Kop van Noord-Holland kent een te verwachten lichte afname van aantal inwoners.

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



**Fig. 4.5 | Bevolkingsprognose per deelregio**



Bron: Noord-Holland in Cijfers, 1 januari 2023 prognosemodel

## Energielabels

Dit jaar zijn ook de energielabels van winkelpanden voor deze monitor in beeld gebracht op basis van openbare RVO data. Van de alle winkelpanden (inclusief leegstand) zijn er 10.071 winkels met een nog onbekend of niet gegeven label (60%) en 6.692 panden met een energielabel (40%). De data worden jaarlijks geactualiseerd en de verwachting is dat in de komende monitors een beter beeld ontstaat van de duurzaamheid van winkelpanden bij energieverbruik en de ontwikkeling daarvan. Op basis van de bekende labels valt wel iets te zeggen over het energiegebruik van winkels in Noord-Holland.

A-labels: van de 6.692 winkelpanden die in beeld zijn, hebben 3.912 een A-label of hoger. De meest duurzame winkelpanden A+++++ zijn 3 nieuwe Lidl-supermarkten in Zwanenburg, Huizen en Julianadorp. Duurzame Noord-Hollandse winkelstraten met de meeste A+++ labels en hoger zijn onder meer Villa Arena in Amsterdam, de nieuwe centra Grote Beer in Hoorn en De Symfonie in Nieuw-Vennep, en ook de veiling op het Marktpllein in Broek op Langedijk.

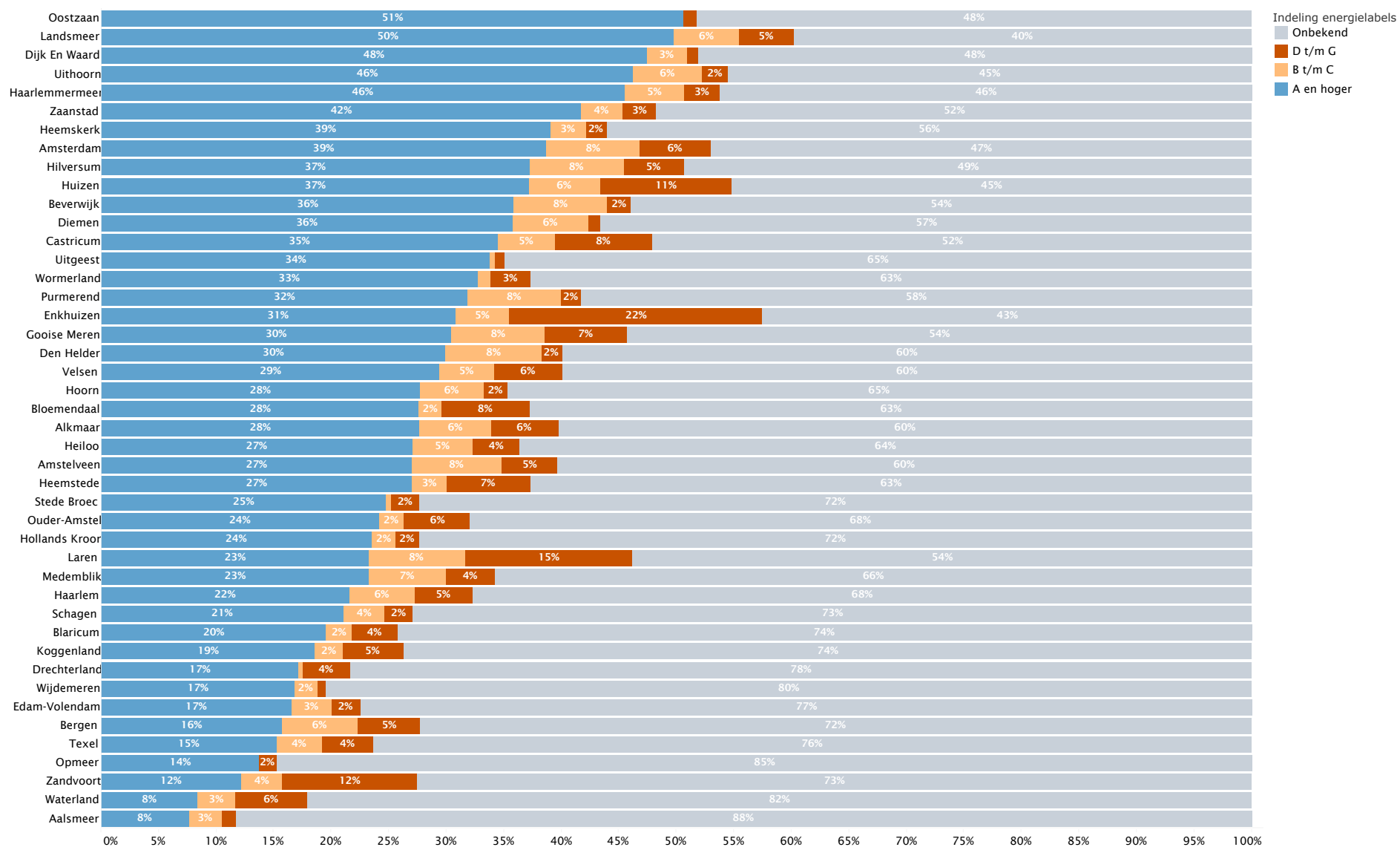
In Noord-Holland hebben 1.332 panden een B- of C-label. Daarmee is het totale aandeel A t/m C-label 78,4% van alle geregistreerde energielabels op winkelpanden. Hoewel voor winkels geen wettelijke minimale norm van minimale C-label is opgelegd zoals bij kantoren, wordt kan dit mogelijk in de toekomst wel als norm worden gezien voor een duurzaam winkelpand.

Er zijn in Noord-Holland 427 winkelpanden met een G-label en daarmee is er nog een forse verduurzamingsopgave. Deze staan grotendeels in de oude winkelstraten van de traditionele centrumgebieden van grote steden als Amsterdam (168), Haarlem (37) en Alkmaar (13), maar ook in het winkelcentrum van Bussum treffen we 19 panden met een G-label aan. Het betreft relatief vaak leegstaande panden. De Langestraat in Alkmaar ([zie foto pagina 32](#)) heeft het meeste aantal panden met een G- of F-label: 10, nog meer dan de Nieuwedijk in Amsterdam (8).

In figuur 4.7 zijn de verschillen tussen de gemeenten in energielabels in beeld. Er zijn negen gemeenten waarvan nu voor meer dan de helft van de winkelvloeroppervlakte het energielabel bekend is. In Aalsmeer is daarentegen maar van 12% het label bekend. Oostzaan, Dijk en Waard, Opmeer, Uitgeest en Heemskerk hebben relatief veel A-winkellabels ten opzichte van het totaal aantal. Enkhuizen en Laren hebben een fors aandeel label D t/m G: respectievelijk 22% en 15%.





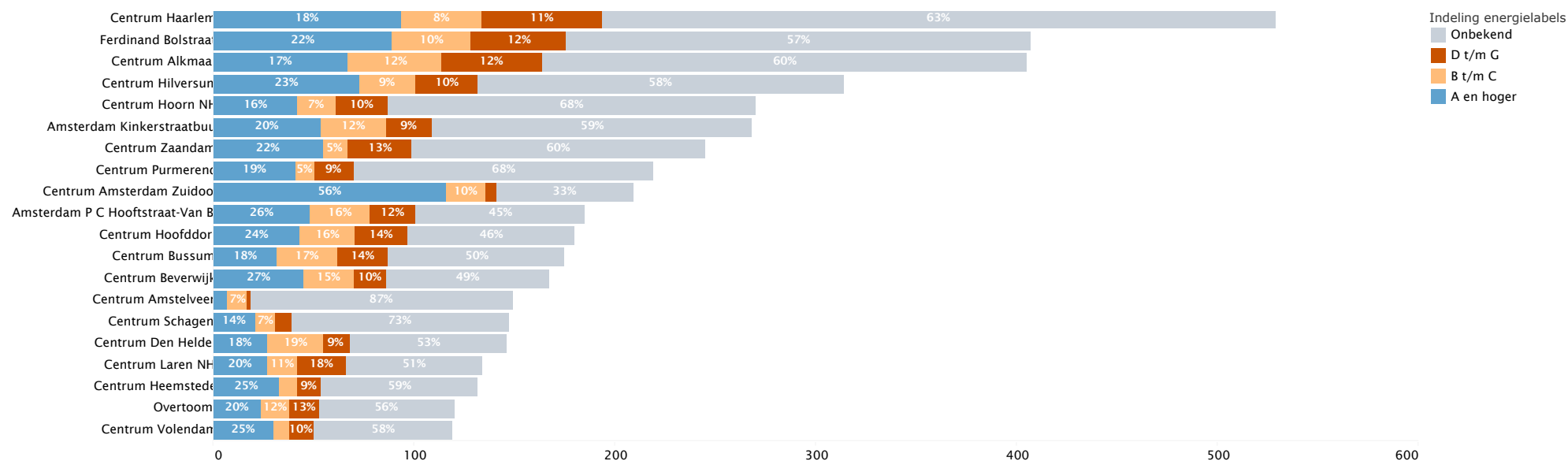
**Fig. 4.7 | Gemeenten scorend op % winkelvloer opp. per energie categorie**


Bron: RVO (2023), bewerking provincie Noord-Holland



In figuur 4.8 staan de grotere winkelgebieden van Noord-Holland naar aantallen energielabels. Uitzondering op deze lijst is Amsterdam Centrum, dat zich goed laat vergelijken met Haarlem Centrum. In de figuur is een evenwichtige verdeling van A, B-C en D t/m G zichtbaar. Amsterdam Zuidoost heeft het grootste aandeel A-labels (56%). Centrum Bussum en Hoofddorp hebben een relatief groot aandeel labels D t/m G: 14%.

**Fig. 4.8 | Winkelgebieden scorend op aantallen per energie categorie**

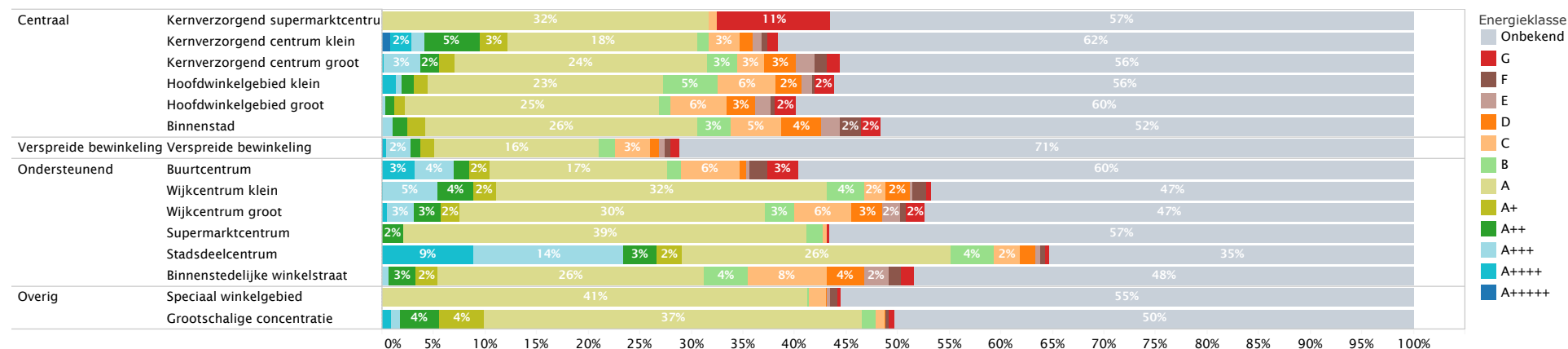


Bron: RVO (2023), bewerking provincie Noord-Holland



Er zijn duidelijke verschillen in energielabels indien gekeken wordt naar het type winkelgebied (figuur 4.9). Stadsdeelcentra hebben de meeste A++++ en A+++ labels, samen 24% van het totale aantal winkelvloeroppervlakte. De kleine kernverzorgende supermarktcentra kennen juist het grootste aandeel G-labels: 11%, maar daarbij is het totale aantal winkelcentra beperkt.

**Fig. 4.9 | Winkelhoofdtype en typering % winkelvloer opp. per energielabel**



Bron: RVO (2023), bewerking provincie Noord-Holland





# 5 Marktruimte en plancapaciteit

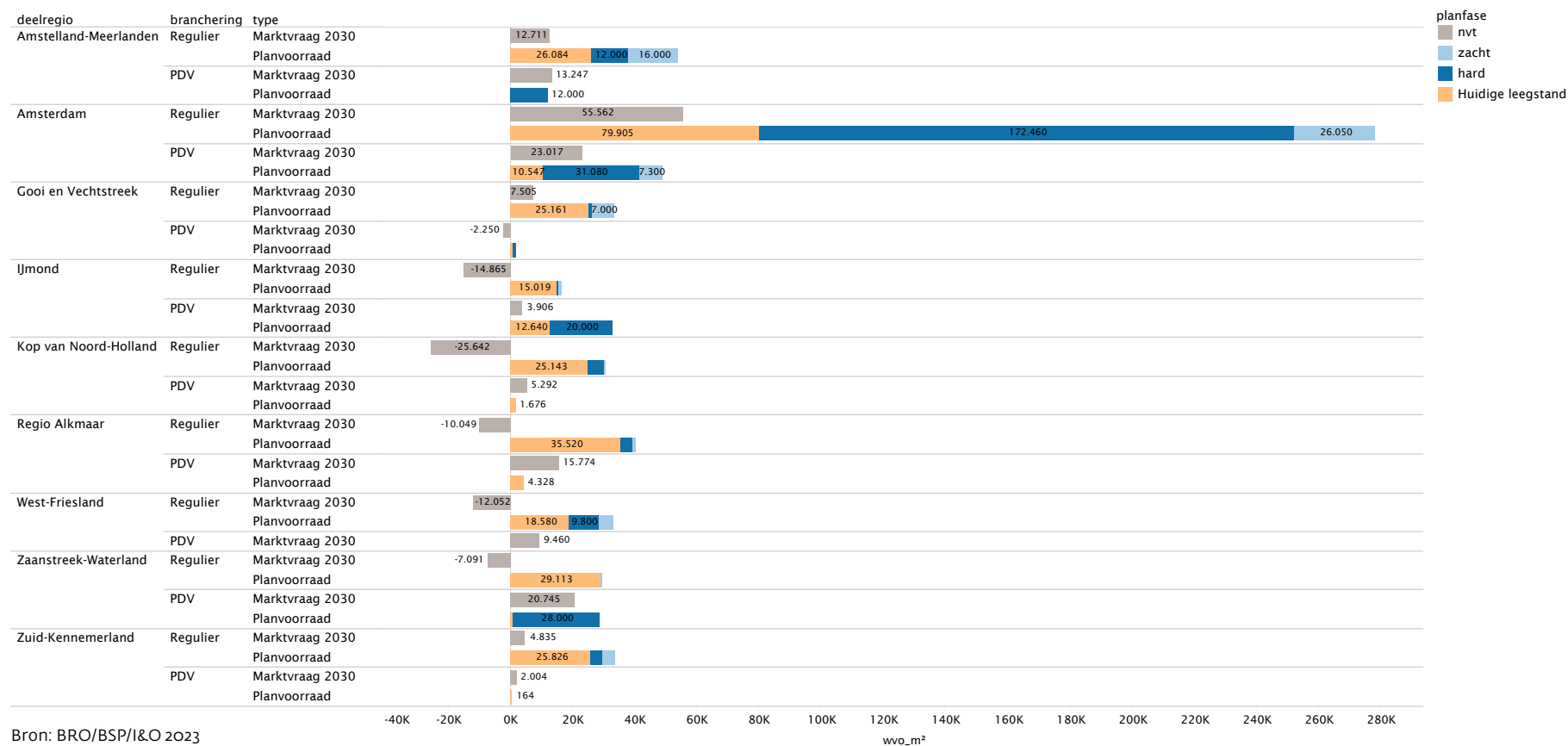
Om te kunnen beoordelen of de toekomstige detailhandelsmarkt in evenwicht is, wordt de marktruimte vergeleken met de plancapaciteit voor nieuwe winkels. De marktruimte is geactualiseerd en komt in totaal op ruim 100.000 vierkante meter winkels voor Noord-Holland. Er is in totaal 370.000 vierkante meter aan harde en zachte plannen plus de huidige 293.000 vierkante meter leegstand in plancapaciteit beschikbaar. Daarbij zijn er duidelijk verschillen tussen regio's en sectoren.

## Marktruimte

De Metropoolregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland hebben in 2023 de marktruimte opnieuw laten bereken door BRO, BSP en I&O Research en vervolgens vastgesteld. Marktruimte is geen uitbreidingsruimte, maar de confrontatie van marktruimte met leegstand en plancapaciteit geeft wel een 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>). In het geactualiseerde onderzoek zijn dagelijkse en recreatieve marktruimte berekend, hier samengevoegd tot regulier. Ook zijn doelgerichte aankopen (in en om het huis) berekend, in figuur 5.1 opgenomen als PDV.

Ten opzichte van de eerdere marktruimte berekening uit 2018 is de detailhandelsmarkt sterk veranderd. Er is meer online winkelen, er worden dichterbij huis toeristische bestedingen gedaan en de bevolking groeit harder dan

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





eerder verwacht. De negatieve markt vraag naar regulier winkelaanbod in 2018 is daardoor in veel regio's verminderd en is meer in balans. In alle regio's boven het Noordzeekanaal is de markt vraag naar perifere detailhandelsvoorzieningen zelfs omgeslagen van een overschot naar een tekort. De effecten daarvan zijn zichtbaar in figuur 5.1.

In Amsterdam is wel minder evenwicht tussen markt vraag en planaanbod dan in 2018, en is de markt vraag nu veel kleiner dan het planaanbod in het reguliere segment. Het is de vraag of de veelal harde plannen dan ook tot uitvoering komen. Evenals eerdere jaren is bij de planvoorraad ook de actuele leegstand van 2023 toegevoegd. Dat is goed beschouwd ook direct beschikbaar planaanbod winkelruimte. De leegstand is fors gedaald, vooral in Amsterdam (van 108.000 naar 80.000 vierkante meter), waarmee het totale planaanbod per saldo daalt.

### Planvoorraad

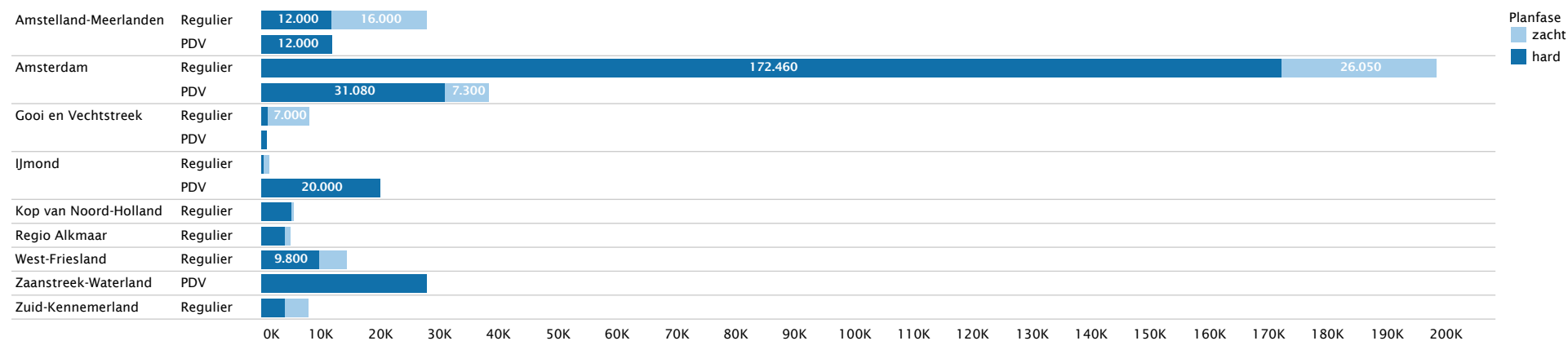
Op basis van enquêtering van alle gemeenten is een overzicht gemaakt van alle plannen voor uitbreiding, nieuwbouw en herontwikkeling van detailhandel in Noord-Holland. Uiteindelijk is een actuele lijst opgesteld met alle detailhandelsinitiatieven per januari 2023. De plannen zijn onderverdeeld naar reguliere 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. Harde plannen zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en zachte plannen zitten in een minder gevorderd stadium.

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).

In figuur 5.2 zijn de plannen opgenomen naar deelregio. Hier blijkt een groot verschil tussen Amsterdams plannen detailhandel regulier en alle andere plannen en regio's. Dit komt met name voort uit geplande uitbreidingen of nieuwbouw bij de bouw van nieuwe stadswijken. De grootste potentiële ontwikkellocaties zijn dan ook in Amsterdam (Noord en Zuidas, Zuidoost, Nieuw-West en Westpoort) en Zaandam (Zuiderhout). De laatste locatie is nog wel in de enquête opgegeven maar hier worden nieuwe plannen voor gemaakt (niet-detailhandel).

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



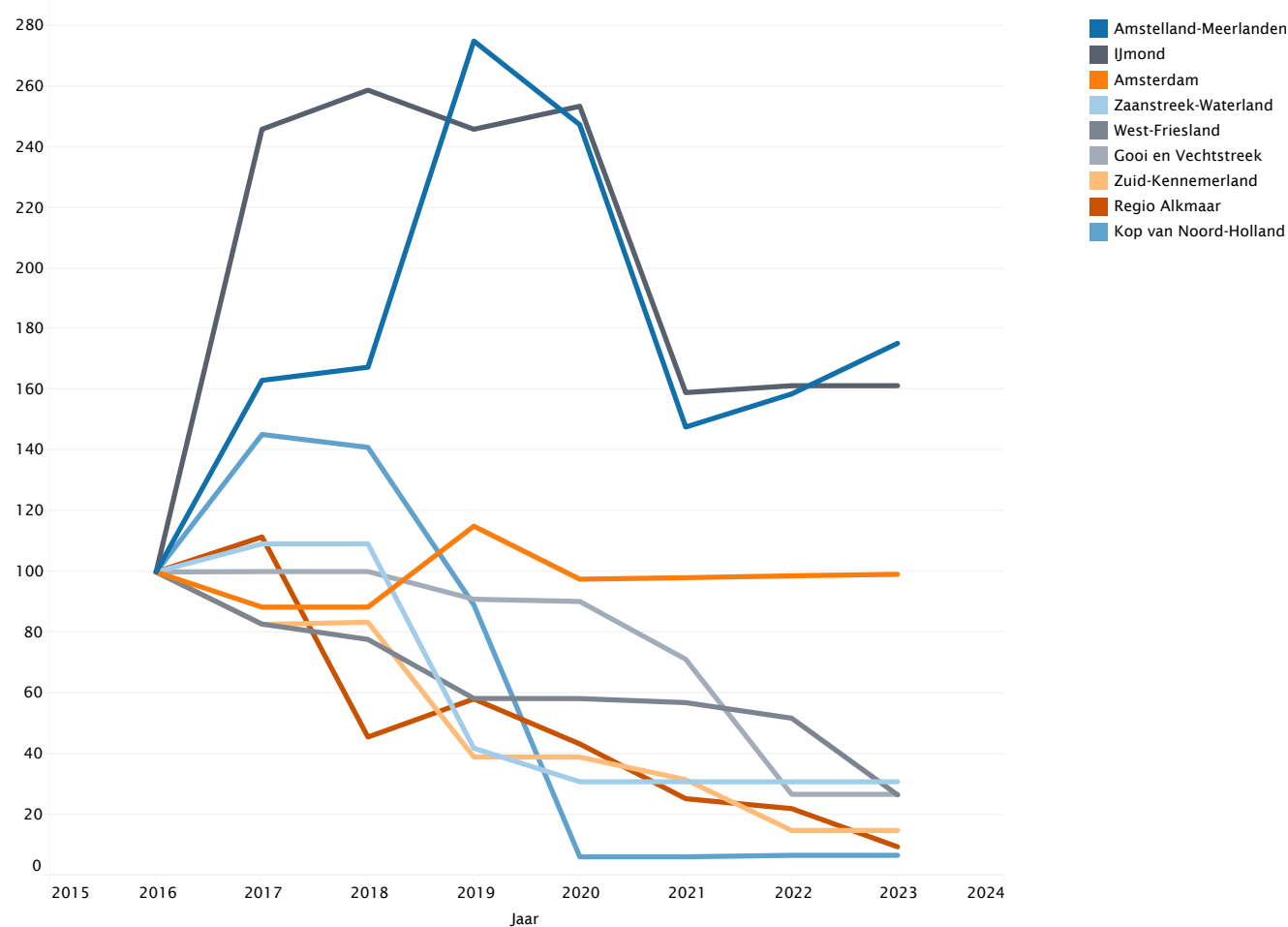
Bron: Opgave gemeenten 2023



Het totaal aantal uitbreidingsplannen is stabiel gebleven op 90 in 2022. 22 plannen zijn in Noord-Holland Noord, 68 plannen in Noord-Holland Zuid. Er is in Noord-Holland in 2023 een totale harde en zachte plancapaciteit detailhandel van 370.000 vierkante meter, een daling van 14.000 vierkante meter (3,6%) ten opzichte van 2022 (figuur 5.3). Vorig jaar was de daling nog 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.

In de figuur is zichtbaar dat het aantal plannen op lange termijn afneemt in Noord-Holland, maar vanaf 2021 gelijk is gebleven in de meeste regio's. Alleen in Amstelland-Meerlanden is er sprake van een kleine toename van harde en zachte plannen, terwijl in West-Friesland en Regio Alkmaar juist sprake is van een lichte afname ten opzichte van vorig jaar.

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



Bron: Opgave gemeenten, 2016-2023



De plannen kunnen nader onderverdeeld worden in:

- 300.000 m<sup>2</sup> harde plancapaciteit, na een afname in 2021 nu stabiel ten opzichte van 2022.
- 68.000 m<sup>2</sup> zachte plancapaciteit, een daling van 20%.

Bovenstaande kan er op duiden dat de meer 'eenvoudige' plannen geschrapt zijn en dat nog een forse harde plancapaciteit resteert waar ontwikkelaars aan zet zijn en beleidsmakers maar beperkt invloed op hebben.

### Adviescommissie Detailhandel

Van alle plannen zijn er 14 reeds aan de adviescommissie(s) detailhandel Noord-Holland voorgelegd. Er is aangegeven dat er 7 nog zullen worden voorgelegd. Dit zijn voornamelijk plannen uit Amsterdam. Van 25 plannen is nog onbekend of hier regionale afstemming over gaat plaatsvinden. Bij een meerderheid van de plannen (55) wordt het inschakelen van de commissie niet nodig geacht, bijvoorbeeld in het geval van kleine lokale plannen.

Dit jaar is in de enquête opnieuw gevraagd naar de realisatiekans van de plannen. Immers, plannen kunnen wel hard zijn, het verplicht de ontwikkelaar niet tot realisatie. Er is ten opzichte van 2022 een beter beeld, dat wil zeggen van minder plannen is de realisatiekans onbekend.

- 9 van de plannen is zeker (vorig jaar even veel);
- Van 39 plannen is de realisatiekans groot (was 35);
- Van 20 plannen is de realisatiekans klein tot zeer klein (was 19);
- Van de overige plannen is de kans op realisatie onbekend.

### Transformatieplannen gemeenten

In het kader van het programma Wonen voor Winkels is uitgevraagd bij gemeenten of er transformatieplannen zijn en of deze zijn bijgesteld. Er is door gemeenten aangegeven dat er in Noord-Holland in 2023 in totaal 42 transformatieplannen zijn. 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 transformeren naar voornamelijk woningen. In de enquête van januari 2021 betrof het 135.000 m<sup>2</sup> transformatieplannen. Het is te vroeg om hier trends in te zien, wel is duidelijk dat gemeenten een scherper beeld hebben van de transformatielocaties.

De grootste transformatieplannen zijn nog steeds voor de meubelboulevard in Beverwijk, Haarlem-Schalkwijk (zie foto pagina 43) 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

## Grafische verzorging

The Creative Hub

Haarlem, augustus 2023

