

Monitor Detailhandel Noord-Holland 2019

April 2019



DETAILHA

INHOUD

3 | Voorwoord

4 | Managementsamenvatting

6 | 1 Inleiding

8 | 2 Werkgelegenheid

- 9 | Verdeling banen
- 9 | Ontwikkeling banen
- 10 | Aandeel banen postorder en internet
- 10 | Aandeel fulltime en parttime banen
- 11 | Aandeel banen per 1.000 m² wvo

12 | 3 Aanbod en leegstand

- 13 | Ontwikkeling winkelaanbod - aantal verkooppunten
- 14 | Ontwikkeling winkelaanbod - winkelvloeroppervlakte
- 15 | Ontwikkeling leegstand
- 15 | Ontwikkeling leegstand per deelregio
- 16 | Ontwikkeling leegstand per gemeente
- 16 | Branchering per deelregio
- 20 | De winkelgebieden groter dan 15.000 m²

20 | 4 Toekomstbestendigheid

- 21 | Retail Risk Index
- 21 | Retail Risk Index in perspectief
- 22 | Toekomstbestendige winkelcentra
- 23 | Minder toekomstbestendige winkelcentra
- 24 | Bevolking
- 25 | Bevolkingsprognose

26 | 5 Planvoorraad en marktruimte

- 27 | Marktruimte 2025
- 27 | Planvoorraad
- 28 | Regionale adviescommissies
- 28 | Omvang planvoorraad
- 28 | Ontwikkeling planvoorraad en marktruimte

VOORWOORD

Goede winkelvoorzieningen zijn belangrijk. Ze vormen het kloppend hart van onze dorpen, wijken en steden. Daarnaast wordt er steeds meer gewinkeld op internet. Eerst ging dat vooral om mode en elektronica, maar nu neemt ook het online boodschappen doen een vlucht. De helft van de banengroei in de detailhandel zit dan ook bij internetwinkels en postorderbedrijven en het aantal fysieke winkels neemt iets af.

Alhoewel de leegstand van winkels in Noord-Holland verder afneemt, vormen lege panden nog steeds een bedreiging voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van winkelgebieden. Gelukkig zie ik in een aantal regionale detailhandelsvisies dat gemeenten scherpe lokale keuzes durven te maken en met creatieve oplossingen komen om hun winkelgebieden beter aan te laten sluiten bij de veranderende wensen van het winkelend publiek. De provincie helpt u daar graag bij, onder andere met de regeling toekomstbestendige winkelgebieden.

Weten is meten, zeg ik altijd. In deze Monitor Detailhandel Noord-Holland 2019 vindt u een overzicht van trends en cijfers die u kan helpen bij het opstellen van uw regionale en lokale detailhandelsbeleid. Er is sinds dit jaar ook een online dashboard van de Monitor beschikbaar op de provinciale website. Daarmee heeft iedereen nu ook toegang tot alle onderliggende cijfers en trends.

Bemoedigend is het dat het nieuwe planaanbod en de marktruimte beter met elkaar in evenwicht komen. Met de gemeentelijke enquêtes hebben we nu ook goed zicht op de mogelijke nieuwbouwplannen detailhandel die aan de regionale adviescommissie zullen worden voorgelegd. De rol van deze RAC's kan in de regionale afstemming verder worden versterkt.



Jaap Bond
Gedeputeerde Detailhandel

MANAGEMENTSAMENVATTING

SAMENVATTEND BEELD

In Noord-Holland is de werkgelegenheid en het aanbod winkelvloeroppervlakte in de detailhandel het afgelopen jaar toegenomen. De winkelleegstand is afgenomen en ligt onder het Nederlandse gemiddelde. De totale voorraad detailhandelsplannen is afgenomen en evenwichtiger verdeeld over de deelregio's dan in voorgaande jaren. Er is over het algemeen sprake van een algemene vitale en dynamische detailhandelsstructuur in Noord-Holland, maar er zijn specifieke lokale aandachtsgebieden om de toekomstbestendigheid zeker te stellen. Ondanks de dalende leegstand neemt het aantal risicovolle winkelcentra licht toe. Met name de verzwakte positie van de minst toekomstbestendige winkelcentra, geconcentreerd in een beperkt aantal gemeenten, brengt opgaven met zich mee.

WERKGELEGENHEID

- In Noord-Holland zijn 149.380 banen in de detailhandel, dat is 9% van de totale werkgelegenheid. 40% van de detailhandelsbanen is parttime. De werkgelegenheid in de detailhandel is in 2018 toegenomen met 3.860 banen (2,8%). Het aantal banen nam vooral in Noord-Holland Noord toe met 3,6%. De toename van de werkgelegenheid is zichtbaar in de steden Amsterdam (+1.670 banen), Haarlem en Heerhugowaard (beiden +300) en Hilversum (+290).
- De vloerproductiviteit is een belangrijke economische indicator voor detailhandel. Het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte is na jaren van groei in 2018 gelijk gebleven.
- Het aandeel van postorder- en internetbanen binnen de detailhandel nam toe tot 9% van de totale werkgelegenheid. Dit omvat de helft van de totale banengroei detailhandel in 2018.

WINKELAANBOD

- Het aantal verkooppunten in 2019 in Noord-Holland daalt gestaag tot 16.214 winkels in 2019.
- Het aantal vierkante meter winkel-vloeroppervlakte is met 4,3 miljoen op het hoogste niveau sinds 2005. In Noord-Holland Noord is echter sinds 2009 sprake van een daling. In alle deelregio's nemen de winkelmeters in de periode 2018-2019 toe, behalve in West-Friesland en Gooi en Vechtstreek.
- De leegstand in Noord-Holland neemt af van 5,8% naar 5,2%. Dit is onder het landelijke gemiddelde van 6,7%.
- De verschillen in leegstand tussen regio's en gemeenten nemen af. De IJmond kent met 9% de hoogste leegstand. Amstelland-Meerlanden met 3% de laagste.
- Beverwijk kent een sterke daling van de leegstand, maar blijft de gemeente met de hoogste leegstand (12%) voor Hoorn (11%) en Den Helder (10%). De leegstand daalt met name op PDV-locaties en in wijkcentra.
- Van alle grote centra heeft Meubelboulevard Beverwijk de grootste leegstand (23%), van alle middelgrote winkelcentra is dit Huizerweg in Bussum (21%).

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

- De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord Holland is in kaart gebracht op basis van de Retail Risk Index. Daarin wordt gekeken naar de ontwikkeling van de winkelpanden, branches, winkelstraat en markt in het winkelgebied. Een aantal kleine kernen en buurtcentra in de provincie staan er goed voor, zoals Hoogwoud, Amsterdam-IJburg, Purmerend-Weidevenne, Obdam en Hilversum-Seinhorst.
- De winkelgebieden Marsdiepstraat (Den Helder), Europaplein (Heemskerk) en Centrum Beverwijk hebben de meeste winkels in de categorie zeer risicovol en risicovol. Den Helder De Schooten kende afgelopen jaar de grootste stijging in het aantal zeer risicovolle winkels.



PLANVOORRAAD EN MARKTRUIMTE

- Er is in Noord-Holland in 2019 een totale plancapaciteit detailhandel van 596.000 m². Daarvan is 371.000 m² reguliere detailhandel, waarvan 276.000 m² harde plancapaciteit op basis van bestemmingsplannen. Er is ook 225.000 m² planvoorraad PDV, waarvan 187.000 m² hard.
- Ten opzichte van 2018 is de totale plancapaciteit door realisatie en correcties afgenomen. In Amsterdam is er juist sprake van een sterke toename: de harde plancapaciteit reguliere detailhandel is daar verdubbeld ten opzichte van 2018.
- In de meeste deelregio's is de planvoorraad afgenomen. Deze ontwikkelingen leiden tot meer evenwicht met de marktruimte uit het marktruimteonderzoek.

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 vierde editie.

BELEIDSKADER ECONOMIE

Het hoofddoel van het provinciaal economische beleid is het bevorderen van de welvaart en welzijn door een duurzame, en ondernemende economie. In het Strategisch Beleidskader Economie heeft de provincie Noord-Holland aangegeven de stand van zaken hiervan in beeld te willen brengen in de vorm van een Barometer Welvaart en Welzijn. Detailhandel is een sector met een grote economische betekenis, met name met betrekking tot werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen. Daarnaast is detailhandel maatschappelijk van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen.

DETAILHANDELSBELEID PROVINCIE NOORD-HOLLAND 2015-2020

De provincie Noord-Holland zet zich in om de detailhandelsstructuur in Noord-Holland te versterken. De beleidsdoelen zijn vastgelegd in het Detailhandelsbeleid 2015-2020. Daarin is detailhandel niet uitsluitend een ruimte-vragende sector, maar wordt ook het maatschappelijke en economische belang van detailhandel onderkent. 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.

Met deze monitor komen met name 2) het voorkomen van extra leegstand en 4) (een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur) aan de orde.

Onderdeel van in het detailhandelsbeleid 2015-2020 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 detailhandelsvisies, de 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.

LEESWIJZER

Deze Monitor Detailhandel betreft de situatie in 2018-2019 voor de provincie Noord-Holland op het gebied van werkgelegenheid (hoofdstuk 2), winkelaanbod en leegstand (hoofdstuk 3), toekomstbestendigheid (hoofdstuk 4) en planvoorraad en marktruimte (hoofdstuk 5). Peiljaar voor de werkgelegenheid is LISA 2018. Voor winkelaanbod en leegstand is data van Locatus afkomstig met het peilmoment op 1 januari 2019. De peildatum voor de Retail Risk Index van Locatus en de provinciale enquête planvoorraad gemeenten is februari 2019.

De resultaten worden gerapporteerd op het niveau van de regio's¹, deelregio's, gemeenten en winkelcentra, afhankelijk van het schaalniveau waarop de relevante ontwikkelingen zich voordoen. In een separaat Excel-bestand zijn de onderzoeksgegevens op het niveau van de winkelgebieden en gemeenten voorhanden.

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





WERKGELEGENHEID

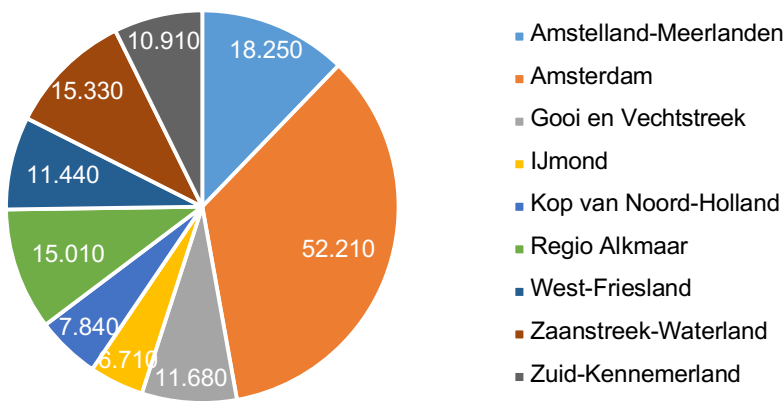


Dit hoofdstuk beschrijft de werkgelegenheid in de detailhandel volgens de cijfers van LISA in 2018. De werkgelegenheid in de detailhandel neemt toe in vrijwel alle regio's, maar vooral in Noord-Holland Noord. In 2018 blijft het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelruimte gelijk, een belangrijk economische indicator voor de detailhandel.

VERDELING BANEN

In 2018 zijn er 1.581.060 banen in Noord-Holland. Daarvan zijn 149.380 banen in de detailhandel. Dit betekent dat het aandeel banen in de detailhandel 9% bedraagt van het totaal aantal banen in Noord-Holland. In Noord-Holland Noord zorgt de detailhandel voor relatief veel werkgelegenheid: 12%. In Noord-Holland Zuid is dat gemiddeld 9%. De verschillen tussen gemeenten zijn groter. Zo werkt in Heemskerk maar liefst 17% in de detailhandel terwijl in Ouder-Amstel slechts 4% in deze sector werkt. Figuur 2.1 geeft een verdeling van het totaal aantal banen in de detailhandel per deelregio. Hieruit blijkt dat het Amsterdamse aandeel blijft toenemen.

Figuur 2.1 | Aantal banen detailhandel per deelregio

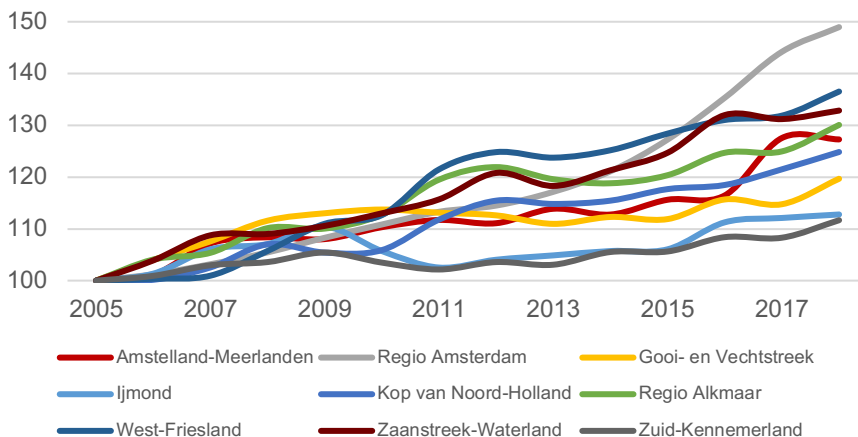


Bron: LISA 2018, Provincie Noord-Holland

ONTWIKKELING BANEN

In 2018 nam het aantal banen in de detailhandel toe met 3.860 banen (+2,8%). Het aantal banen nam vooral in Noord-Holland Noord toe: 3,6%. In figuur 2.2 is de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel geïndexeerd weergegeven per deelregio.

Figuur 2.2 | Ontwikkeling aantal banen in de detailhandel 2005-2018



Bron: LISA 2005-2017, Provincie Noord-Holland

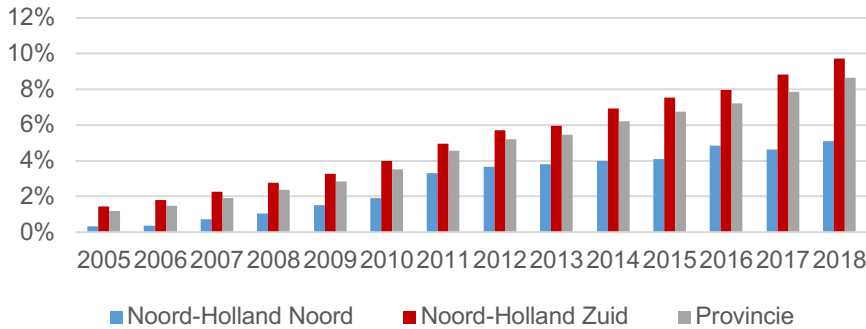


De banengroei in 2018 is gelijkmatig verdeeld over de deelregio's. In Amsterdam (+1.670 banen) groeide het aantal banen in de detailhandel het sterkst. Daarnaast is er sprake van een sterke groei in regio's Alkmaar (590) Gooi en Vechtstreek (480) en West-Friesland (390). Na de forse banengroei in Amstelland-Meerlanden in 2017 nam daar in 2018 het aantal winkelbanen licht af, voornamelijk in Amstelveen (-70 banen), Diemen (-110) en Ouder-Amstel (-120). Op gemeentelijk niveau vond de stijging van banen voornamelijk plaats in Haarlem en Heerhugowaard (300 banen), Hilversum (290) Haarlemmermeer (230) en Schagen (200).

AANDEEL BANEN POSTORDER- EN INTERNETBEDRIJVEN

Internetaankopen worden steeds belangrijker voor de detailhandel. Het aandeel banen in de detailhandel bij postorder- en internetbedrijven² steeg van 1% in 2005 tot ruim 9% in 2018 (figuur 2.3).

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



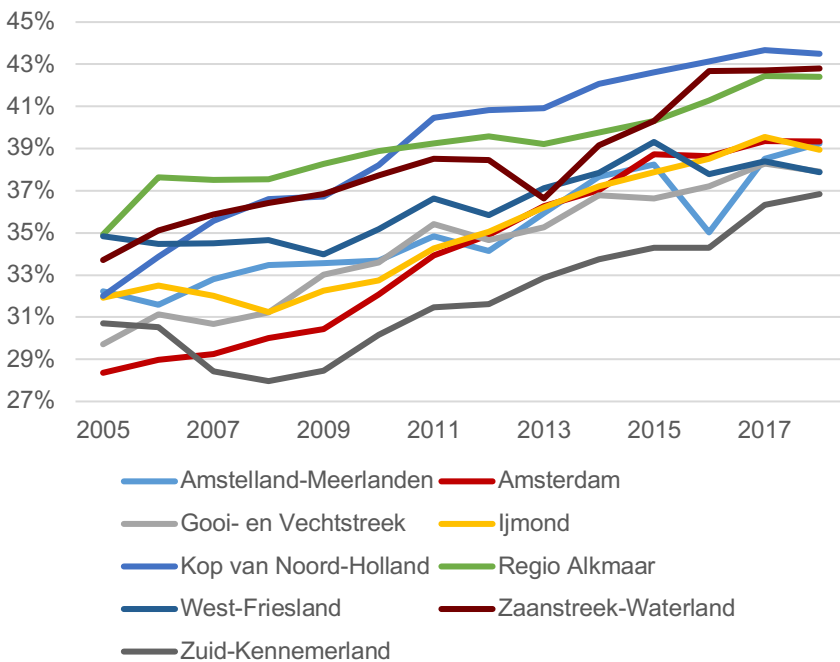
Bron: LISA 2005-2018, Provincie Noord-Holland

Bijna de helft van de totale banengroei in de detailhandel in 2018 is toe te schrijven aan postorder- en internetbedrijven (+1.473 banen). De groei in werkgelegenheid is vooral zichtbaar in Amsterdam (716) en Amstelland-Meerlanden (230).

AANDEEL FULLTIME EN PARTTIME BANEN

Al jarenlang groeit het aandeel parttimebanen in de detailhandel. In de provincie Noord-Holland is het aandeel parttimebanen gestegen tot 40% in 2018. Het steeds groter wordend aandeel in parttimebanen³ is het gevolg van de flexibilisering van de detailhandel. Dit is ook na de crisis niet afgenomen, maar in 2018 wel stabiel gebleven. De Kop van Noord-Holland heeft het grootste aandeel parttimers, 43%.

Figuur 2.4 | Ontwikkeling aandeel parttime banen in detailhandel (2005-2018)



Bron: LISA 2005-2018, Provincie Noord-Holland

2) SBI 47.91

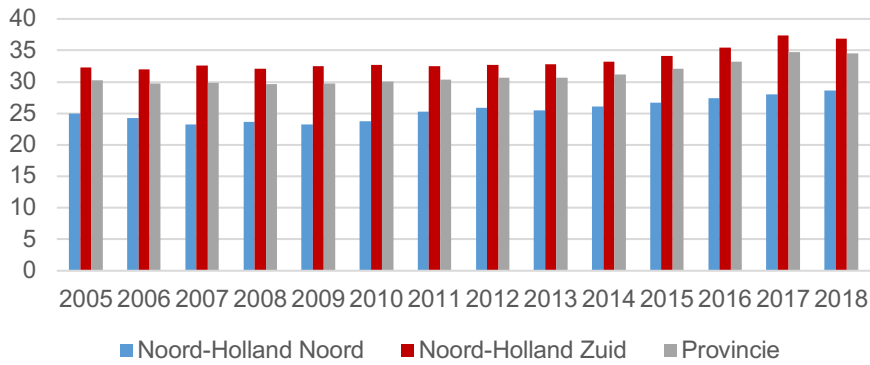
3) 12 uur of minder per week.



AANDEEL BANEN PER 1.000 M² WVO

Een belangrijke indicator voor het economische functioneren voor detailhandel is het aantal banen per 1.000 m² winkelvloeroppervlak (hierna: wvo). Het aantal medewerkers geeft namelijk een beeld hoeveel klanten er geholpen dienen te worden. Na jarenlange stagnatie (2005-2009) zette de productiviteitsgroei in Noord-Holland door tot 35 banen per 1000 m² wvo in 2017. In 2018 is die productiviteitsgroei echter gestagneerd (figuur 2.5). Dit kan betekenen dat de efficiëncyslag in de winkels tijdens de crisis voorbij is en nu leidt evenwicht tussen banengroei en groei winkelvloeroppervlakte. De monitoring in de komende jaren moet uitwijzen of hierbij sprake is van een trend. Er is in 2018 voornamelijk een daling in Zandvoort (van 51 naar 43) en Diemen (van 61 naar 55), terwijl er juist sprake van een stijging van de vloerproductiviteit is in West-Friesland.

Figuur 2.5 | Ontwikkeling aantal banen per 1000 m² winkelomvang



Bron: LISA en Locatus 2005-2018, Provincie Noord-Holland



AANBOD EN LEEGSTAND

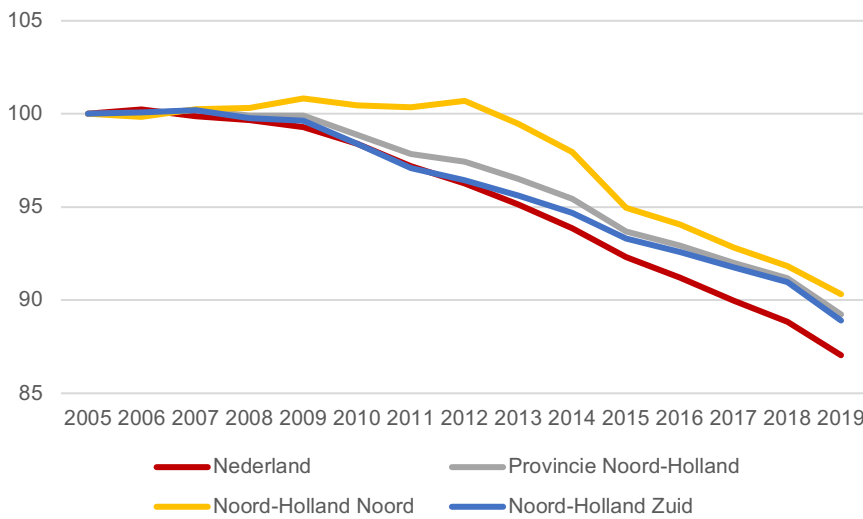


In dit hoofdstuk wordt het huidige winkelaanbod en de leegstand in de provincie Noord-Holland vergeleken met het verleden op basis van de cijfers van Locatus. Het aantal verkooppunten blijft dalen en het winkelvloeroppervlakte neemt toe. De leegstand is afgelopen jaar opnieuw gedaald en regionale verschillen in leegstand worden kleiner.

ONTWIKKELING WINKELAANBOD – AANTAL VERKOOPPUNTEN

Het aantal winkels in Nederland daalt jarenlang gestaag. Op 1 januari 2019 waren er 92.932 verkooppunten in Nederland. In 2017 waren dit nog 96.006 verkooppunten.

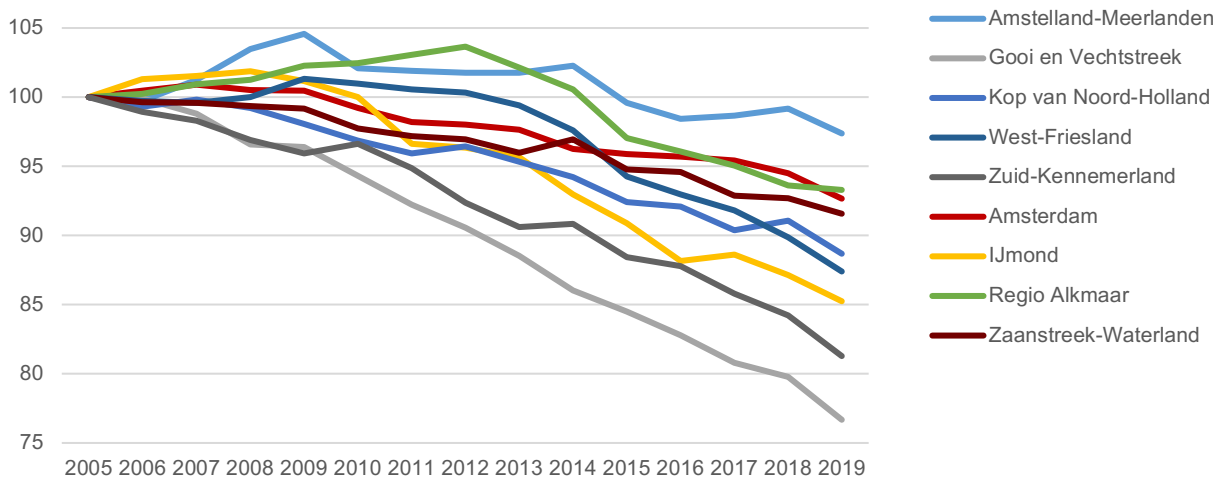
Figuur 3.1 | Ontwikkeling aantal verkooppunten (2005=100)



Bron: Locatus 2005-2019

Figuur 3.1 laat zien dat er in Noord-Holland sprake is van een afname van ruim 10% in het aantal verkooppunten sinds 2005. Deze afname is wel minder sterk dan het landelijke gemiddelde, met name in het noordelijk deel van de provincie. Het aantal verkooppunten daalt sinds 2009. Waren er in 2009 nog 18.156 verkooppunten, in 2019 is dit gedaald naar 16.214 verkooppunten. De verwachting is dat deze daling zich voortzet.

Figuur 3.2 | Ontwikkeling aantal verkooppunten naar deelregio (2005=100)



Bron: Locatus 2005-2019

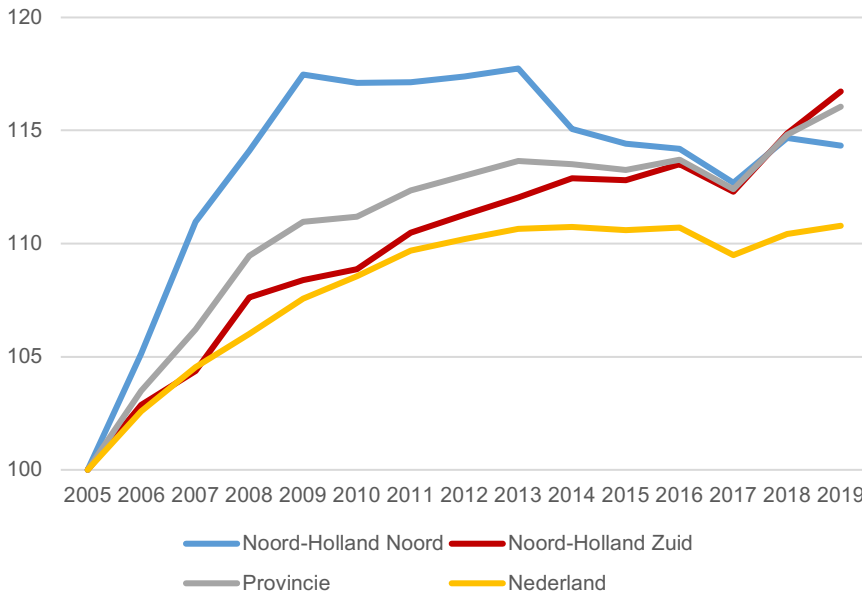


Figuur 3.2 laat zien dat er grote verschillen zijn in de afname van het aantal winkels tussen de deelregio's. In Gooi en Vechtstreek (1.486 verkooppunten) zijn in 2019 bijna een kwart minder winkels dan in 2005. Ook in Zuid-Kennemerland en IJmond is de afname sneller dan het landelijk gemiddelde. Het aantal verkooppunten in Amstelland-Meerlanden is daarentegen al jarenlang stabiel. Op gemeentelijk niveau is het aantal verkooppunten het sterkste afgenomen in Drechterland en Bloemendaal.

ONTWIKKELING WINKELAANBOD – WINKELVLOEROPPVLAKTE

Ondanks dat het aantal verkooppunten daalt, stijgt zowel landelijk als regionaal het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit past in de trend van schaalvergroting, waarin het aantal meters winkelvloeroppervlakte stijgt, terwijl het aantal verkooppunten afneemt.

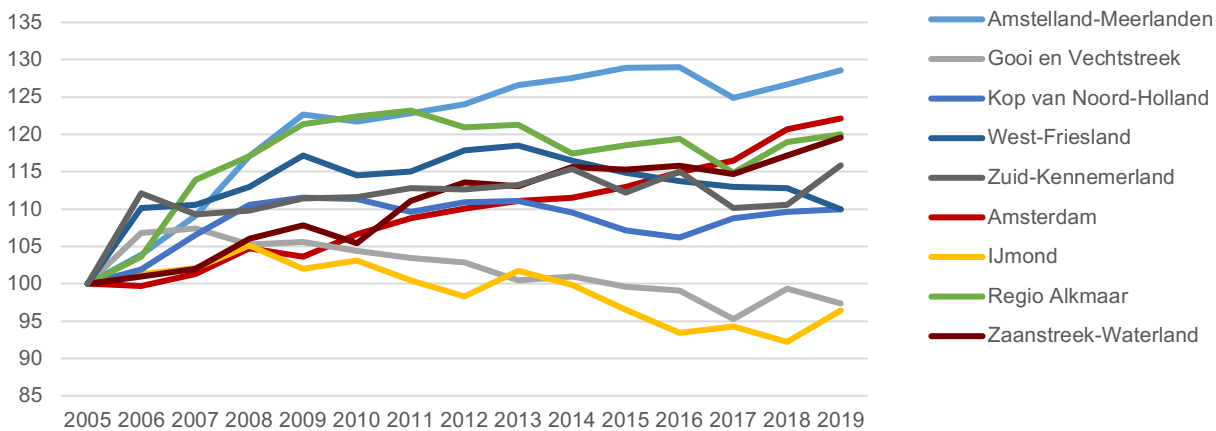
Figuur 3.3 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte (2005=100)



Bron: Locatus 2005-2019

Landelijk stijgt het aantal vierkante meters wvo naar 28 miljoen m² (exclusief leegstand). In Noord-Holland groeit het aantal meters naar 4,3 miljoen m² wvo in 2019, een iets sterkere groei dan het Nederlandse gemiddelde. Na een lichte daling is er vanaf 2017 weer een stijging te zien in het aantal vierkante meters in Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord is juist sprake van een lichte daling (zie figuur 3.3).

Figuur 3.4 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte naar deelregio (2005=100)



Bron: Locatus, 2005-2019

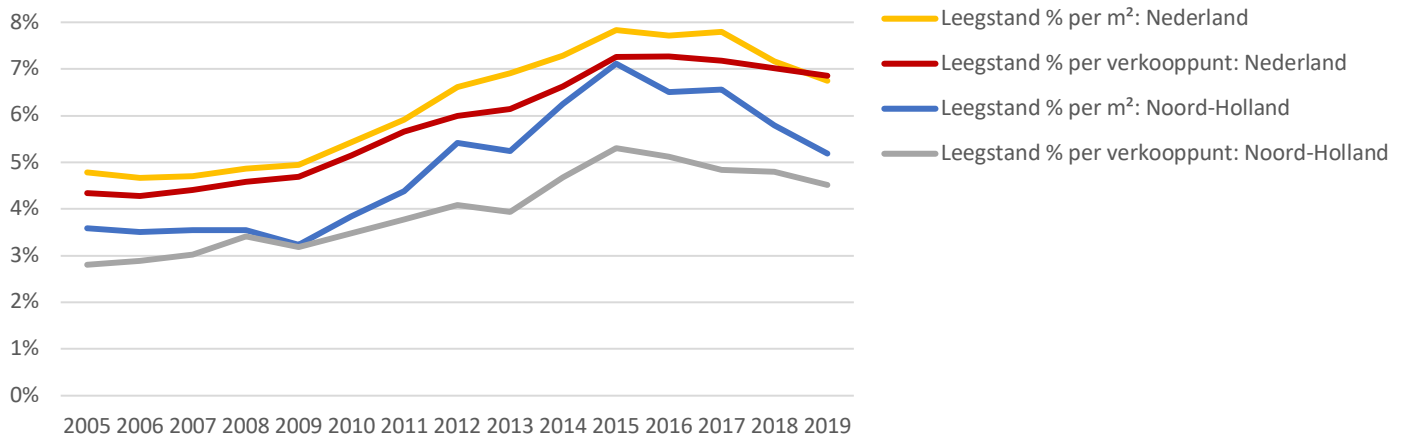
In 2019 is de toename van het winkelvloeroppervlak op gemeentelijke niveau relatief het sterkst in Heerhugowaard en Heemstede. In Ouder-Amstel en Medemblik was juist sprake van een relatief sterke afname van vierkante meters.



ONTWIKKELING LEEGSTAND

Voor leegstand worden twee soorten percentages gehanteerd: het meest gebruikte is leegstand in winkelvloeroppervlakte (m² wvo) en daarnaast het aantal leegstaande verkooppunten (vkp)⁴. Figuur 3.5 laat zien dat de leegstand in Noord-Holland lager is dan gemiddeld in Nederland. Na de piek in 2015 is er in alle winkelgebieden sprake van een daling van de leegstand. Een verklaring voor die groei destijds was de crisis van 2008, het steeds grotere aandeel van het internet-winkelen en het faillissement van (grote) winkelketens. Het economische herstel van de afgelopen jaren leidt nu tot een daling van de leegstand.

Figuur 3.5 | Ontwikkeling leegstand in aantal vkp en m² wvo Noord-Holland en Nederland



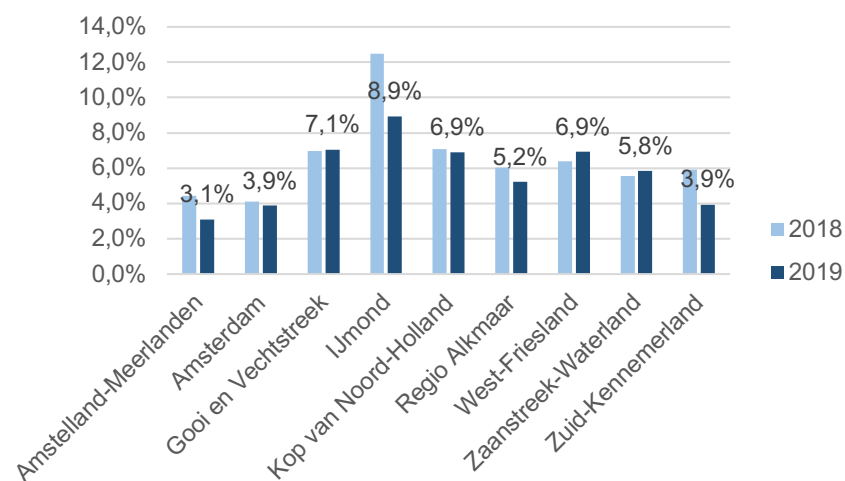
Bron: Locatus, 1 januari 2005-2019

Vooraf de daling van leegstaande vierkante meters winkelvloeroppervlakte in Noord-Holland zet stevig door. In 2018 is de leegstand in Noord-Holland in vierkante meters gedaald van 5,8% naar 5,2%. In verkooppunten is deze gedaald van 4,8% naar 4,5%. De leegstand is daarmee op het gemiddelde niveau van de afgelopen 15 jaar gekomen.

ONTWIKKELING LEEGSTAND PER DEELREGIO

In het afgelopen jaar is de leegstand in tweederde van de deelregio's afgenomen. IJmond (9%), Gooi en Vechtstreek, West-Friesland en de Kop van Noord-Holland (allen 7%) kennen de hoogste leegstand. Daarbij is met name de sterke daling van de leegstand in de IJmond opvallend, terwijl in het aantal verkooppunten de leegstand juist toenam. Dit kan verklaart worden door het uit de markt nemen van een aantal forse winkelpanden. Ook is in Amstelland-Meerlanden (3%) is de leegstand sterk afgenomen. Deze deelregio profiteert vermoedelijk van de sterke groei van Amsterdam en druk op de omliggende gemeenten. In West-Friesland, Zaanstreek-Waterland en Gooi en Vechtstreek nam de leegstand juist licht toe (figuur 3.6.)

Figuur 3.6 | Leegstandspercentage m² wvo per deelregio, 2018-2019



Bron: Locatus, 1 januari 2018-2019

4) In deze Monitor Detailhandel worden de door Locatus gecorrigeerde leegstandcijfers gehanteerd.

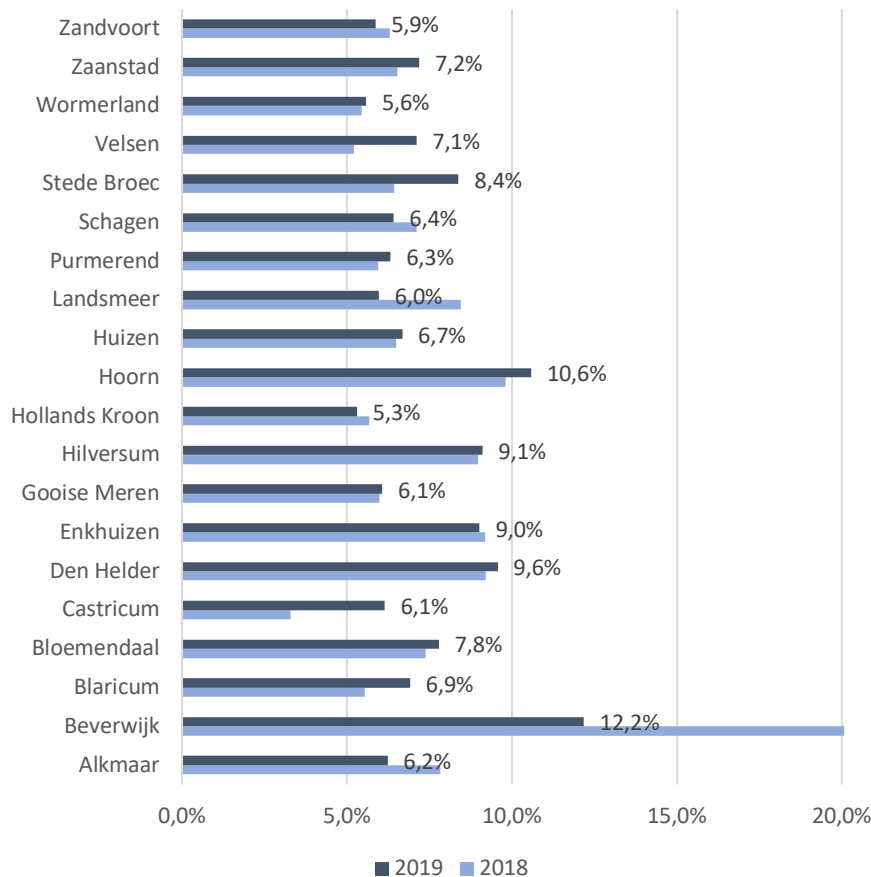


ONTWIKKELING LEEGSTAND PER GEMEENTE

Op gemeentelijke niveau zijn de verschillen in leegstand groter. In de grote steden blijft het leegstands niveau licht dalend. De leegstand daalde in de gemeente Alkmaar sterker, van 8% in 2018 naar 6% in 2019.

De gemeenten met hoogste leegstandspercentages zijn te zien in figuur 3.7. Beverwijk blijft de gemeente met de grootste leegstand, maar kent een sterke afname van 21% naar 12% (-18.011 m²). De leegstand in Hoorn, Den Helder en Hilversum is juist groter geworden. De grootste absolute toename van leegstand is in Zaanstad (+ 4.683 m² naar 7%).

Figuur 3.7 | Gemeenten met leegstand (m² wvo) hoger dan gemiddeld

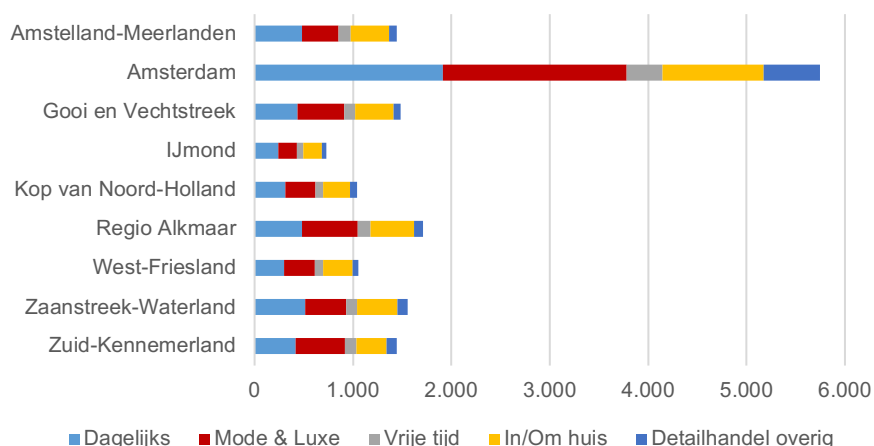


Bron: Locatus, 1 januari 2018-2019

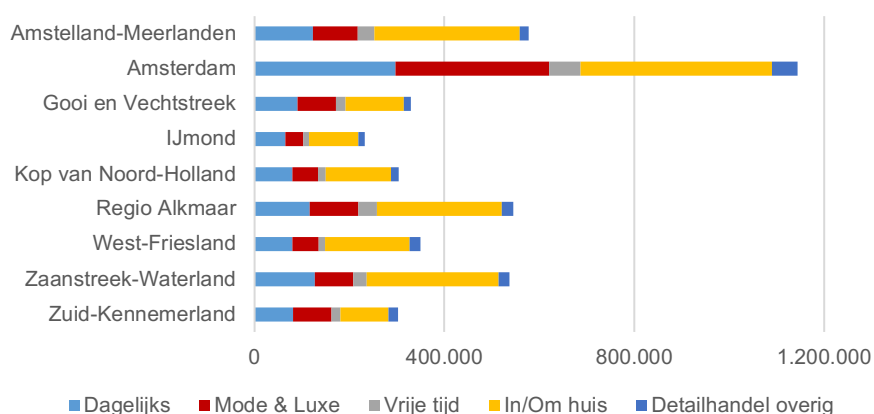
De leegstand in Amstelland-Meerlanden is ook dit jaar flink afgenomen ten opzichte van vorig jaar, met uitschieters als Diemen (van 7% naar 3%), Ouder-Amstel (van 4% naar 1%) en Haarlemmermeer (van 6% naar 4%). Waterland en Drechterland (0,6%) en de Beemster (0%), blijven de gemeenten met de laagste leegstand.

BRANCHERING PER DEELREGIO

In de onderstaande figuren (3.8 en 3.9) staat de brancheverdeling per Noord-Hollandse deelregio met betrekking tot het aantal vierkante meters en het aantal verkooppunten. Qua verkooppunten zijn mode & luxe en de dagelijkse sector (een derde van het totaal) het sterkst vertegenwoordigd. In vierkante meters blijven de bouwmarkten in de categorie in/om het huis de belangrijkste branche. Deze branche is in Noord-Holland Noord (48%) iets groter dan in Noord-Holland Zuid (44%). De branche dagelijks groeit niet meer dan de andere branches, er is alleen een lichte afname van de overige detailhandel branches.

Figuur 3.8 | Aantal verkooppunten per branchegroep per deelregio

Bron: Locatus, 1 januari 2019

Figuur 3.9 | Winkelvloeroppervlakte per branchegroep per deelregio

Bron: Locatus, 1 januari 2019

DE WINKELGEBIEDEN GROTER DAN 15.000 M²

Grootschalige winkelgebieden, die groter zijn dan 15.000 m², worden in deze monitor apart geanalyseerd. In 2019 zijn er in totaal 53 winkelgebieden groter dan 15.000 m². Deze zijn onderverdeeld in centrumgebieden, PDV-locaties en wijkcentra. Amsterdam heeft verreweg de meeste grootschalige winkelgebieden, voornamelijk wijkcentra.

Figuur 3.10 | Winkelgebieden groter dan 15.000 m² per deelregio

Regio	Centrum ⁵	PDV	Wijkcentrum	Totaal
Amstelland-Meerlanden	3	2	0	5
Amsterdam	1	5	10	16
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	3	1	0	4
Zaanstreek-Waterland	2	3	0	5
Zuid-Kennemerland	2	0	1	3
Totaal	23	18	12	53

Bron: Locatus, 1 januari 2019

5) * Centrum: dit betreft de centrumgebieden (binnensteden of grote centrumgebieden)

** PDV: alle perifere of grootschalige detailhandelsconcentraties

*** Wijkcentrum: Stadsdeelcentrum of een groot wijkcentrum (feitelijk alle reguliere winkelgebieden uitgezonderd de centrumgebieden)



In figuren 3.11 en 3.12 zijn de top-10 grootste winkelgebieden in Noord-Holland aangegeven in aantal winkels en m² wvo. Ook in 2019 blijft het centrum Amsterdam het grootste winkelgebied, zowel in m² als aantal winkels.

Figuur 3.11 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland (winkels)

	Winkelgebied	Meeste winkels
1.	Centrum Amsterdam	2.014
2.	Centrum Haarlem	535
3.	Centrum Alkmaar	410
4.	Ferdinand Bolstraat	398
5.	Centrum Hilversum	286
6.	Centrum Hoorn NH	272
7.	Amsterdam Kinkerstraatbuurt	263
8.	Centrum Zaandam	218
9.	Centrum Purmerend	212
10.	Amsterdam PC Hoofdstraat-Van Baerlestraat	183

Bron: Locatus, 1 januari 2019

Schaalvergroting vindt ook plaats in de grootste winkelgebieden van Noord-Holland. Waar alle grote winkelgebieden een afname kennen in het aantal winkels, stijgt tegelijkertijd het aantal vierkante meters in bijna alle gebieden (figuur 3.12). Opvallend is dat het gebied Arena Boulevard-Centrum Zuidoost ruim 6.000 vierkante meter kleiner is geworden door vermindering van het aantal woonwinkels. In de top-10 winkelvloeroppervlakte (figuur 3.11) hebben ten opzichte van vorig jaar verder geen verschuivingen plaatsgevonden.

Figuur 3.12 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland (omvang)

	Winkelgebied	Grootste m ² wvo
1.	Centrum Amsterdam	277.893
2.	Woonboulevard Zaandam	109.335
3.	Centrum Haarlem	85.419
4.	Boulevard Cruquius	83.832
5.	Alkmaar Overstad	75.412
6.	Amsterdam Zuidoost Arena Boulevard	67.065
7.	Centrum Hilversum	66.891
8.	Centrum Alkmaar	65.184
9.	Centrum Zaandam	61.301
10.	Centrum Hoofddorp	56.438

Bron: Locatus, 1 januari 2019

Figuur 3.13 geeft de hoogste leegstandspercentages weer van de grote winkelgebieden. Een aantal (middel)grote centra kent nog steeds een hoge leegstand, zoals Den Helder en Hoorn. De leegstand op de Woonboulevard Beverwijk is sterk gedaald van 34% naar 23%. Daarentegen is de leegstand op PDV Noorderveld met 5% toegenomen. Amsterdamse Poort is nu het wijkcentrum met de hoogste leegstand: 17%, tegenover 11% in 2018.

Figuur 3.13 | Winkelleegstand grote winkelgebieden, 15% en hoger

Winkelgebied	Type	Leegstand in m ² wvo
Woonboulevard Beverwijk	PDV	23%
Centrum Den Helder	Centrum	19%
Amsterdamse Poort	Wijkcentrum	17%
Centrum Hoorn NH	Centrum	16%
Shopping Center Noorderveld	PDV	16%

Bron: Locatus, 1 januari 2019

Figuur 3.14 laat de hoogste winkelleegstand van middelgrote centra in Noord-Holland zien. Hierin zijn de wijkcentra oververtegenwoordigd.

Figuur 3.14 | Winkelleegstand middelgrote winkelgebieden, tussen 3.000 en 15.000 m², 15% en hoger

Gemeente	Winkelgebied	Leegstand in m ² wvo
Gooise Meren	Huizerweg Bussum	21%
Haarlemmermeer	Badhoevedorp	18%
Den Helder	Duinpassage	17%
Amsterdam	Postjesweg	17%
Beverwijk	Wijkerbaan	16%
Hoorn	Huesmolen	16%
Medemblik	Wervershoof	15%
Huizen	Centrum	15%
Enkhuizen	Centrum	15%

Bron: Locatus, 1 januari 2019

4






TOEKOMSTBESTENDIGHEID



De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord Holland is in kaart gebracht op basis van de Retail Risk Index en de verwachte bevolkingsontwikkeling. Hoewel de leegstand is afgenomen, zijn de risico's voor winkelcentra afgelopen jaar juist toegenomen.

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 marktindex⁶. Het is voor gemeenten en de detailhandelssector relevant het risicoprofiel te kennen om de toekomstbestendigheid van het winkelgebied te kunnen verbeteren.

Kleur	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

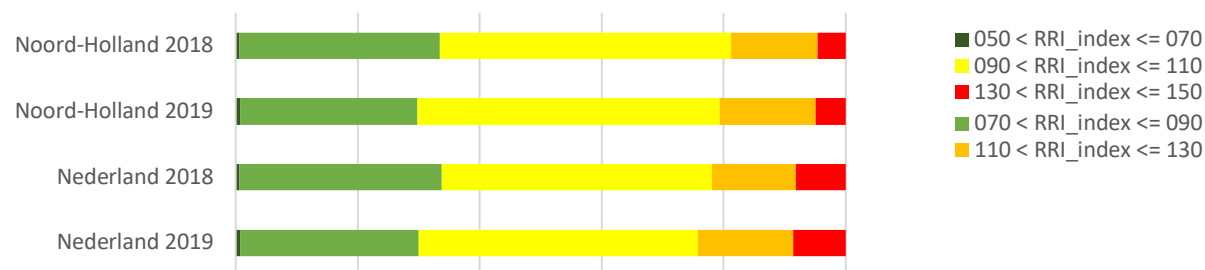
Er zijn per winkelgebied vijf risico-categorieën in de RRI: hoe hoger de index, des te groter het risico dat de ondernemer er volgend jaar niet meer gevestigd is. Winkelgebieden met een groot aandeel winkels in de categorie “RRI lager dan 90” staan er goed voor en kunnen als gezond en toekomstbestendig 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.

De RRI van 2018 en 2019 is in kaart gebracht voor de winkels van de 158 (middel)grote winkelcentra⁷ van Noord-Holland. Van de kleinere winkelcentra - hier niet nader beschouwd - zijn Nibbixwoud, Plaza-West in Haarlem en Sloterweg in Badhoevedorp het meest toekomstbestendig.

RETAIL RISK INDEX IN PERSPECTIEF

Vergeleken met Nederland heeft Noord-Holland een gemiddelde RRI-score, maar is het aandeel winkels met een zeer hoog risico kleiner (rood in figuur 4.1). Deze categorie is echter ondanks de dalende leegstand zowel landelijk (+0,5%) als in de provincie Noord-Holland (+0,3%) toegenomen. Ten opzichte van vorig jaar is het aandeel winkels met een beperkt risico zowel landelijk als provinciaal duidelijk afgenomen (groen in figuur 4.1).

Figuur 4.1 | RRI Nederland en Noord-Holland naar risicoklasse, 2018-2019



Bron: Locatus 2018-2019

6) **Pandindex:** De pandindex geeft het beeld van de kwaliteit van het pand: verhuisc bewegingen 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.

TOEKOMSTBESTENDIGE WINKELCENTRA

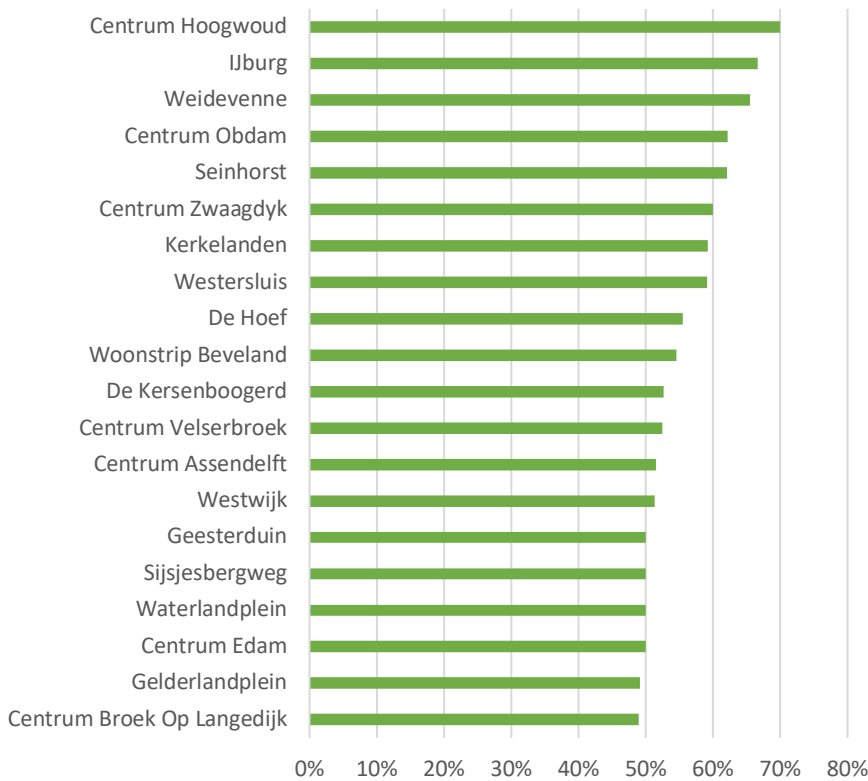
Er zijn duidelijke verschillen tussen de risicoprofielen van de Noord-Hollandse winkelcentra. In figuur 4.2 zijn op basis van de gehanteerde ondergrens 20 winkelgebieden met de gemiddeld laagste risico index opgenomen. Ten opzichte van 2018 zijn daarin de onderlinge verschillen kleiner geworden.

Het centrum van Hoogwoud (Opmeer) voert de lijst van meest toekomstbestendige winkelgebieden aan, gevolgd door Amsterdam-IJburg en Purmerend-Weidevenne. In Zwaagdijk heeft 60% van de winkels een laag risico, vorig jaar was dat nog het meest toekomstbestendige winkelcentrum (75%).

Een aantal buurtwinkelcentra gericht op de dagelijkse inkopen is ook toekomstbestendig, waaronder in Amsterdam IJburg en Waterlandplein, Alkmaar De Hoef, Hilversum Kerkelanden en Seinhorst. Ook is een aantal zeer gezonde en toekomstbestendige dorpscentra te zien in de lijst, zoals Broek op Langedijk, Assendelft en Edam. Er zijn in de lijst twee zeer toekomstbestendige PDV-locaties terug te vinden: Sijsjesbergweg in Amsterdam en Woonstrip Beveland in Heerhugowaard.

In 2019 zijn Amsterdam-Klaprozenweg, Haarlem-Krugerkade en Cruquius (Haarlemmermeer) in de lagere risicoklassen er het meest op vooruit gegaan. Dat betekent dat ze nog steeds in deze lagere risicoklassen zitten maar ze hun positie binnen deze categorieën wel hebben verbeterd.

Figuur 4.2 | Winkels in Noord-Holland met een zeer lage en lage risico-index



Bron: Locatus, 2019



MINDER TOEKOMSTBESTENDIGE WINKELCENTRA

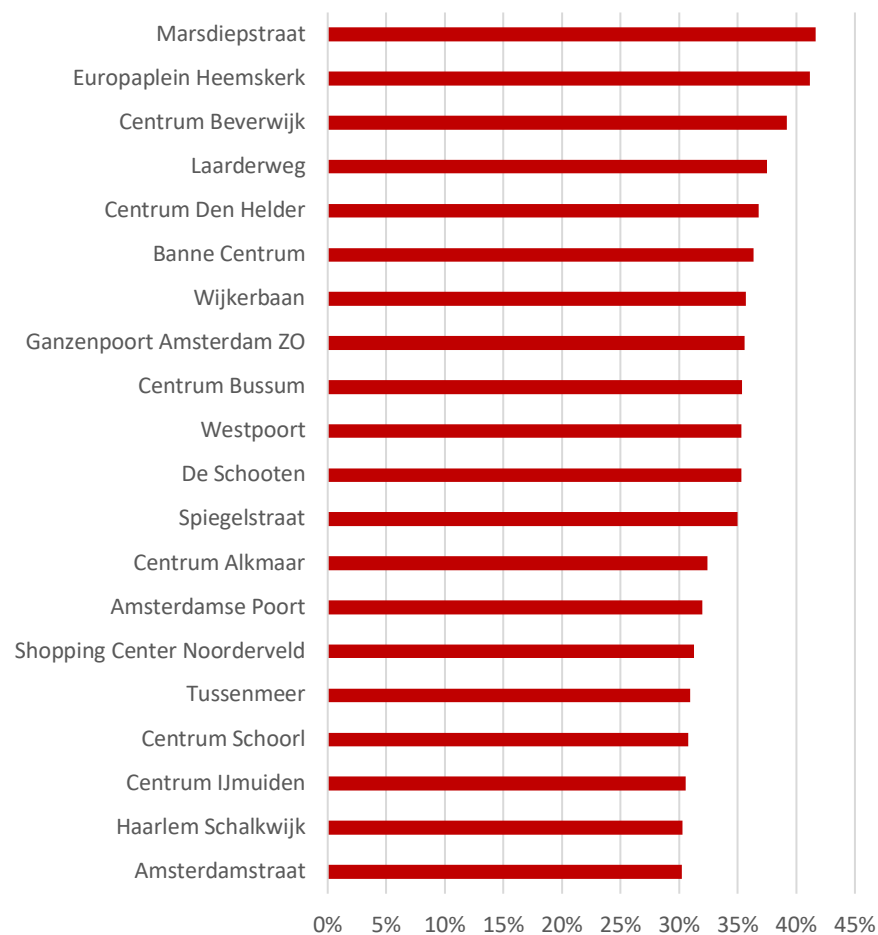
De twintig winkelgebieden met de hoogste risico index in Noord-Holland zijn zichtbaar in figuur 4.3. In de lijst zijn niet alleen centrumgebieden, maar ook wijkcentra en PDV-locaties te vinden. In deze winkelgebieden kunnen gemiddeld een derde van de winkels worden bestemd als risicovol en zeer risicovol (RRI hoger dan 110).

In de lijst is een aantal centrumlocaties te zien dat ook een relatief hoge leegstand kent. In Den Helder is in de Marsdiepstraat 42% van de winkels (zeer) risicovol. Heemskerk-Europaplein heeft het hoogste aandeel zeer risicovolle winkels van alle geselecteerde winkelgebieden.

Opvallend is dat figuur 4.3 meerdere centra uit dezelfde gemeente bevatten. Dit is zichtbaar voor Den Helder (Marsdiepstraat, Centrum, De Schooten), Bussum (Centrum, Spiegelstraat, Laarderweg) en Beverwijk (Centrum, Wijkerbaan). Gezien de ontwikkelingen in 2018 en 2019 is er mogelijk sprake van vlekwerking in een aantal gemeenten, waarbij centrumgebieden en aanloopstraten elkaar door bijvoorbeeld leegstand en type winkelbranches beïnvloeden. De komende monitor Detailhandel 2020 kan hierin meer inzicht bieden.

Tot slot komt een aantal Amsterdamse locaties in beeld die minder toekomstbestendig lijken op basis van de risicoprofielen. Zowel Westpoort, Ganzenpoort als Amsterdamse Poort kennen risico's voor de toekomst.

Figuur 4.3 | Winkels in Noord-Holland met een hoge en zeer hoge risico-index



Bron: Locatus, 2019

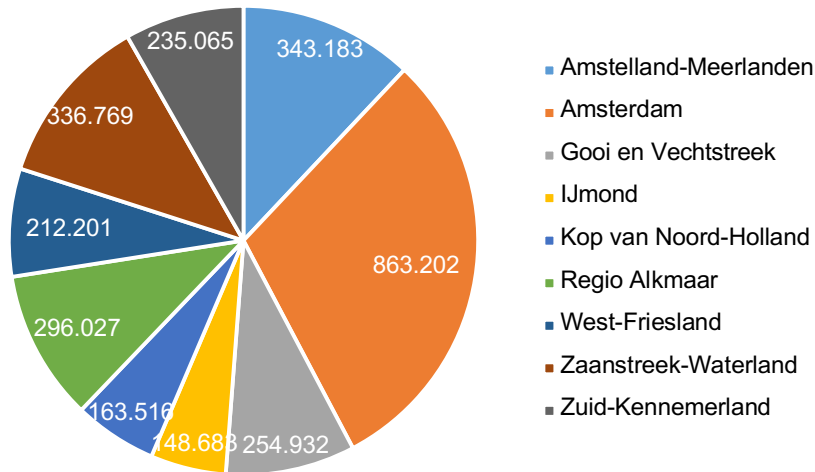
De namen op de lijst zijn vergelijkbaar met 2018, de onderlinge verschillen in figuur 4.3 zijn echter kleiner geworden maar de meeste locaties zijn risicovoller geworden ten opzichte van 2018. Alleen Haarlem-Schalkwijk lijkt ten opzichte van vorig jaar verbeterd op de lijst. In de zeer hoge risicocategorie zijn Heemskerk-Europaplein, Den Helder-De Schooten en Huizen-Oostermeent afgelopen jaar het meest verslechterd.

BEVOLKING

Op basis van de bevolkingsontwikkeling kan een aanvullend beeld over de toekomstbestendigheid van de Noord-Hollandse winkelcentra worden geschetst⁸. 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. In Amsterdam woont bijna een derde van het totaal aantal inwoners. De andere deelregio's zijn gelijkmatiger verdeeld.

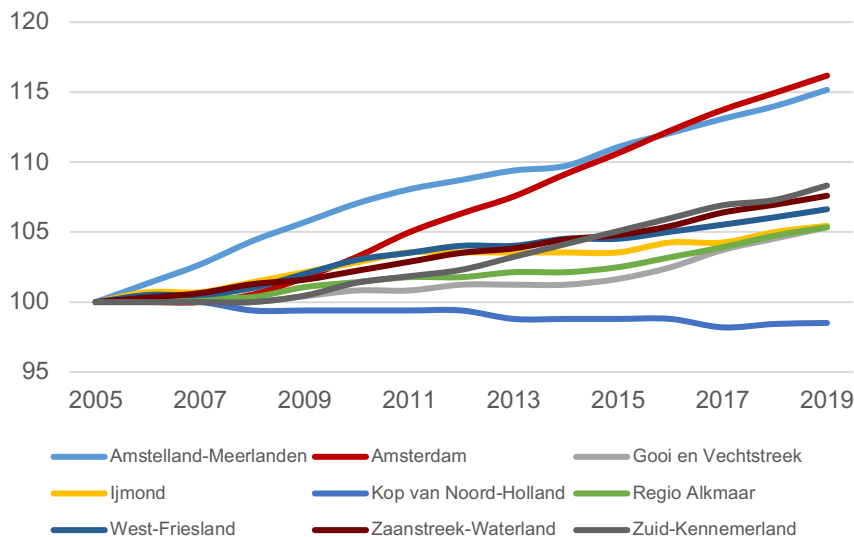
Figuur 4.4 | Verdeling inwoneraantal naar deelregio



Bron: CBS, 1 januari 2019

Het aantal inwoners in Noord-Holland groeit jaarlijks sneller dan in de rest van Nederland. Dit verschil wordt ook jaarlijks groter. Noord-Holland groeide met 10% in de periode 2005-2019. In Figuur 4.5 is te zien dat de bevolkingsgroei het grootst is in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. Daarbij is Amsterdam in groeitempo Amstelland-Meerlanden gepasseerd. Alleen de Kop van Noord-Holland heeft te maken met een licht dalend aantal inwoners.

Figuur 4.5 | Bevolkingsontwikkeling per deelregio 2005-2019



Bron: CBS, 1 januari 2005-2019

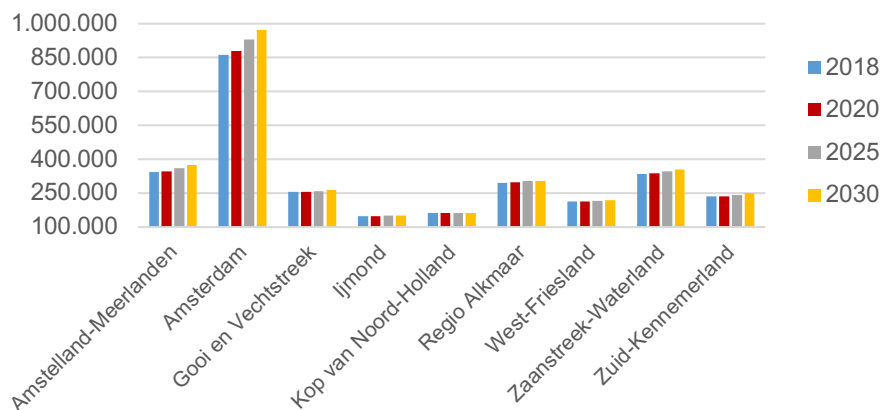
8) De marktindex van de RRI bevat ook de toekomstige vraag van consumenten, maar brengt bevolkingsontwikkeling minder expliciet in beeld.



BEVOLKINGSPROGNOSE

De verwachting is dat de bevolking gestaag blijft groeien (zie figuur 4.6). De mate van groei verschilt per deelregio. De groei concentreert zich voornamelijk in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, terwijl er in de Kop van Noord-Holland volgens de prognose een lichte bevolkingsafname ontstaat. Naar alle waarschijnlijkheid geeft de bevolkingsgroei een licht-groeiende behoefte aan detailhandelsvoorzieningen en -banen in alle deelregio's, maar met name door de komst van internetwinkels leidt dit niet overal tot meer behoefte aan fysieke winkels⁹.

Figuur 4.6 | Bevolkingsprognose per deelregio



Bron: Noord-Holland in Cijfers, 2018

9) Marktruimteonderzoek Provincie Noord-Holland 2025, BSP (2018)



PLANVOORRAAD EN MARKTRUIMTE



Dit hoofdstuk gaat in op de plannen en initiatieven voor nieuwe detailhandel (mogelijk aanbod) en zet deze af tegen de marktruimte (toekomstige vraag). Daarin is meer evenwicht gekomen.

Amsterdam, Haarlem en Gooi en Vechtstreek hebben marktruimte.

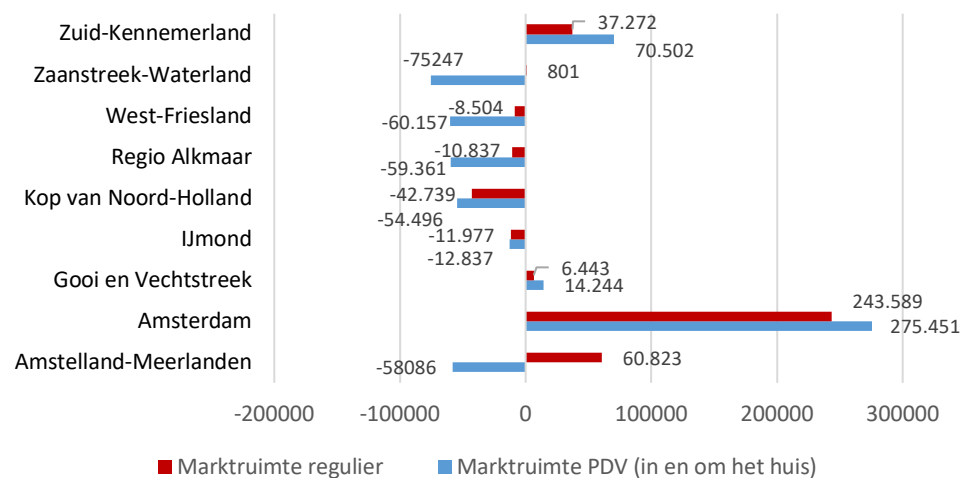
In Amsterdam is ook de planvoorraad fors toegenomen. De totale planvoorraad in Noord-Holland is in 2019 afgenomen.

MARKTRUIMTE 2025

Het MRA Bureau 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 betreft feitelijk het verschil in functioneren van het winkelaanbod in een regio ten opzichte van het landelijke gemiddelde functioneren, uitgedrukt in een metrage (m² wvo). 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).

In de meeste deelregio's is 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. Er is wel een forse marktruimte in Amsterdam, een matige ruimte in Zuid-Kennemerland en een kleine marktruimte in Gooi en Vechtstreek. Dit leidt tot de positieve cijfers in figuur 5.1.

Figuur 5.1 | Marktruimte Detailhandel tot 2025



Bron: BSP (2018) Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland

PLANVOORRAAD

Op basis van enquêtering van alle gemeenten is vanaf 2017 jaarlijks 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 stand per februari 2019.

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 binnenstedelijke locaties. Ook wordt er een onderverdeling gemaakt naar harde en zachte detailhandelsplannen. Harde plannen zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en zachte plannen zitten in een minder gevorderd stadium.

REGIONALE ADVIESCOMMISSIES

Er zijn in Noord-Holland in de enquête 143 locaties opgenomen voor mogelijke uitbreiding detailhandel (50), nieuwbouw (38) of herontwikkeling (27). Vijftien plannen worden geschrapt door realisatie of correctie.

In de enquête is in 2019 gevraagd of plannen worden voorgelegd aan de regionale adviescommissies detailhandel (noord en zuid). Bij 65 plannen is het voorleggen van de plannen niet van toepassing: deze plannen zijn al eerder getoetst of behoeven geen toetsing. Bij 24 plannen (waarvan 22 in Noord-Holland Zuid, voornamelijk Amsterdam en Haarlemmermeer) is een adviesaanvraag voorzien of gepland. Bij 27 plannen is het nog niet bekend of er een adviesaanvraag komt.

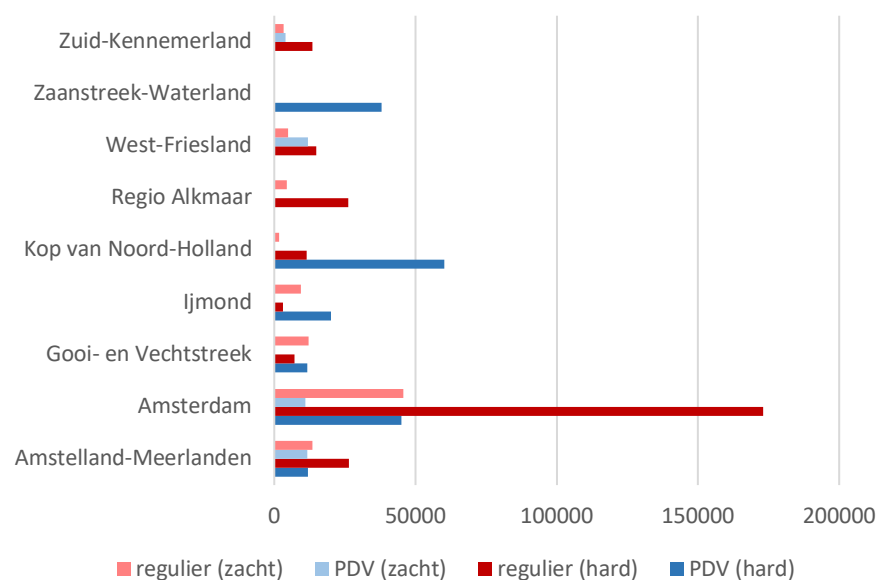
OMVANG PLANVOORRAAD

Er is in Noord-Holland in 2019 een totale plancapaciteit detailhandel van 596.000 m². Dit kan nader onderverdeeld worden in:

- 371.000 m² reguliere detailhandel, waarvan 276.000 m² harde plancapaciteit.
- 225.000 m² PDV, waarvan 187.000 m² harde plancapaciteit.

Amsterdam heeft in de provincie Noord-Holland de grootste omvang planvoorraad detailhandel (figuur 5.1). Dit zijn bestaande plannen voor onder meer Zuidas, Zuuidoost, Houthavens en NDSM. Daar zijn in 2019 plannen bijgekomen voor onder meer IJburg en Buiksloterham. Ook Haarlemmermeer kent in 2019 een aantal plannen voor nieuwe detailhandel, waarvan de omvang nog niet bekend is. De grootste planvoorraad PDV is in De Kop van Noord-Holland (Schagen), gevolgd door Zaanstreek-Waterland (Zaandam).

Figuur 5.1 | Indicatie detailhandelsplannen- en initiatieven in m² per deelregio



Bron: opgave gemeenten

ONTWIKKELING PLANVOORRAAD EN MARKTRUIMTE

Op basis van de gemeentelijke enquêtes vanaf 2016 kan de ontwikkeling van de planvoorraad in beeld worden gebracht. Ten opzichte van 2018 is de plancapaciteit afgenomen met 48.000 m². Dit is met name een afname van plancapaciteit PDV. Er is verschuiving van zachte naar harde plancapaciteit, vooral in Amsterdam. De toename aan detailhandelsplannen in Amsterdam bestaat uit 90.000 m² harde reguliere plannen plus 24.000 m² aan harde plannen PDV. Dit leidt tot een verdubbeling van de harde planvoorraad in Amsterdam.

In de meeste deelregio's was er echter sprake van een lichte afname van de planvoorraad door realisatie, correctie of schrappen van plannen. Dit heeft vooral in de Kop van Noord-Holland en Zaanstreek geleid tot een sterke afname van de planvoorraad. De afname in deze deelregio's sluiten aan op de bevindingen van overbewinkeling uit het marktruimteonderzoek. De groei van planvoorraad in Amsterdam (en in mindere mate Amstelland-Meerlanden) en de afname in de andere deelregio's passen ook goed in verhouding tot de behoefte uit het marktruimteonderzoek. Per saldo leiden de ontwikkelingen tot meer evenwicht tussen toekomstige vraag en aanbod in de deelregio's van de provincie Noord-Holland.

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Projectteam Provincie Noord-Holland

Michel van Wijk, Margot Recter en Thomas van Diepen

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie Beleid | Sector Regionale Economie & Erfgoed

Fotografie

Provincie Noord-Holland
Theo Baart
Heleen Vink

Grafische verzorging

Xeroxmediaservices

Haarlem, april 2019

