

# Monitor Detailhandel Noord-Holland 2023-2024

Noord-Hollandse Winkelgebieden in cijfers  
april 2024

# ECONOMIE



# Inhoud

<b>3</b>	<b> </b>	<b>Voorwoord</b>		
<b>4</b>	<b> </b>	<b>Samenvatting</b>		
<b>6</b>	<b> </b>	<b>1 Inleiding</b>		
6		Coalitieakkoord ‘Verbindend Vooruit’ (2023-2027)		
6		Strategisch Beleidskader Economie		
6		Detailhandelsbeleid provincie Noord-Holland		
7		Leeswijzer		
<b>9</b>	<b> </b>	<b>2 Werkgelegenheid</b>		
9		Verdeling banen		
10		Ontwikkeling banen		
11		Aandeel banen postorder- en internetbedrijven		
12		Aandeel grote en kleine banen		
13		Aantal banen per 1.000 vierkante meter		
<b>15</b>	<b> </b>	<b>3 Aanbod en leegstand</b>		
15		Ontwikkeling winkelaanbod – verkooppunten		
17		Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte		
19		Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand		
20		Ontwikkeling leegstand per deelregio		
21		Ontwikkeling leegstand per gemeente		
			22	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
			30	Hoe is de filialisering in Noord-Holland?
	<b>32</b>	<b> </b>	<b>4 Toekomstbestendigheid en duurzaamheid</b>	
	32		Retail Risk Index	
	33		Retail Risk Index in perspectief	
	34		Toekomstbestendige winkelcentra	
	35		Winkelgebieden met een hoge risico index	
	36		Bevolking	
	36		Bevolkingsprognose	
	38		Energielabels	
	38		A-, B-, C-, en D-energielabels	
	38		E-, F- en G-energielabels	
	<b>43</b>	<b> </b>	<b>5 Plancapaciteit en marktruimte</b>	
	43		Plancapaciteit	
	45		Marktruimte	
	46		Adviescommissie Detailhandel	



# 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 van Noord-Holland. De detailhandel is belangrijk voor het economisch functioneren en de leefbaarheid van dorpen en steden. Naast horeca, cultuur en dienstverlening (zoals kappers en schoenmakers) is een goed, toekomstbestendig en duurzaam winkelaanbod belangrijk.

Voor u ligt de negende Monitor Detailhandel Noord-Holland met de stand van zaken in de winkelgebieden per 1 januari 2024. Wij hebben de trends en ontwikkelingen in de detailhandel in kaart gebracht. Dit helpt onze gemeenten bij het opstellen van lokaal beleid. U kunt ook gebruikmaken van het online dashboard waarin u gedetailleerde informatie over de ontwikkelingen in de Noord-Hollandse winkelgebieden kunt terugvinden.

Uit deze monitor blijkt dat de detailhandelsmarkt na de coronapandemie structureel is veranderd. De leegstand is iets opgelopen en de werkgelegenheid is ongeveer gelijk gebleven. De coronasteun van de overheid is effectief gebleken en heeft naast tijdelijke financiële hulp tot transformatie geleid, maar ondernemers moeten ook steun terugbetalen. Tot slot zien we dat vergrijzing een rol speelt: ondernemers hebben moeite om opvolgers te vinden. Hierdoor verwachten we dat het aantal winkels blijft dalen.

Het verduurzamen van bedrijven is een belangrijk speerpunt in ons Coalitieakkoord. Dit jaar zijn energielabels van winkelpanden opnieuw in beeld gebracht. Daarmee kunnen we voor het eerst veranderingen in het aantal en het soort energielabels in beeld brengen. Er worden meer labels aangevraagd en de verwachting is dat op termijn ook landelijk een minimale energielabelverplichting komt. Zoals we kunnen zien in de kantorenmarkt helpt zo'n verplichting bij het verduurzamen van panden.

Naast het verstrekken van deze beleidsinformatie helpt de provincie u graag verder bij de regionale afstemming van plannen, visievorming, samenwerking en verduurzaming van winkelgebieden, bijvoorbeeld via onze ondersteuning toekomstgerichte werklocaties (OTW).

Esther Rommel, gedeputeerde Economie  
Provincie Noord-Holland



# Samenvatting

De detailhandelsstructuur in Noord-Holland lijkt een nieuwe fase in te gaan na herstel van de gevolgen van coronapandemie. Deze monitor beschrijft de ontwikkelingen in de detailhandel over 2023 in Noord-Holland.

De werkgelegenheid in de detailhandel blijft stabiel met bijna 155.000 banen. Tussen april 2022 en april 2023 groeide het totaal aantal banen in de detailhandel met slechts honderdtachtig banen. Dat is minder dan de gemiddelde banengroei in Noord-Holland. Er is alleen groei bij de verkooppunten postorder- en internetverkoop, zoals boodschappenbezorging. Het aandeel kleine banen is o.a. gestabiliseerd na de komst van zelfscankassa's.

Het aantal winkels in Noord-Holland daalt verder tot 14.706, exclusief de 1.804 leegstaande verkooppunten. In de kleinste kernen van Noord-Holland is het aantal (mini)supermarkten als basisvoorziening stabiel. Het aantal winkels in binnensteden neemt duidelijk af door transformatie, maar ook door meer menging met horeca en dienstverlening. De detailhandel heeft in totaal 4,16 miljoen m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte. De leegstand in winkelvloeroppervlakte is licht toegenomen tot 5% en behoort daarmee tot de laagste in Nederland. Er is weinig veranderd in de branchering en de winkelgebieden met hoge leegstand ten opzichte van eerdere jaren. De kans dat een winkel gedwongen moet sluiten, is in Noord-Holland gelijk gebleven ten opzichte van 2023.

De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord-Holland wordt berekend op basis van risico's van winkelsluiting, verwachte bevolkingsgroei en duurzaamheid op basis van energielabels. De kans op gedwongen winkelsluiting in de winkelcentra is ongeveer gelijk gebleven in 2024. Dit jaar is voor de tweede keer op rij duurzaamheid op basis van energielabels voor alle winkels in beeld gebracht. Dit maakt een vergelijking mogelijk. Zes op de tien panden heeft nog geen label. 82,3% van de winkels met energielabel heeft een A, B of C-label. In de oude binnensteden en verouderde wijkcentra zijn nog veel winkels te vinden met een hoog gas- en stroomverbruik.

Om te kunnen beoordelen of de toekomstige detailhandelsmarkt in evenwicht is, wordt de marktruimte vergeleken met de plancapaciteit voor nieuwe winkels. De marktruimte is in 2023 geactualiseerd en komt in totaal op ruim 100.000 vierkante meter winkels voor Noord-Holland. De plancapaciteit daalt verder tot 346.000 vierkante meter aan harde en zachte plannen. Daarbij opgeteld komt de gestegen leegstand van 328.000 vierkante meter leegstand. Hierdoor blijft het evenwicht ongeveer gelijk. Amsterdam heeft verreweg de meeste plannen, maar kent ook de meeste marktvaart en naar boven bijgestelde bevolkingsgroei.

		2022-2023	2023-2024
<b>Werkgelegenheid</b>	Totaal aantal banen	154.570	<b>154.750</b>
	Aandeel postorder/internet banen	16%	<b>17%</b>
	Aandeel banen per 1.000 m <sup>2</sup> wvo	36	<b>37</b>
<b>Winkelaanbod</b>	Aantal verkooppunten (vkp)	15.010	<b>14.706</b>
	Winkelvloeroppervlakte (wvo)	4,22 mln m <sup>2</sup>	<b>4,16 mln m<sup>2</sup></b>
	Leegstand (wvo)	4,7%	<b>5,0%</b>
	Leegstand (vkp)	5,5%	<b>5,8%</b>
	Filialiseringsgraad	22,3%	<b>22,4%</b>
<b>Toekomstbestendigheid</b>	Retail Risk Index (RRI)		<b>Gelijk</b>
	Winkels met energielabel		<b>38,5%</b>
	Winkels met energielabel A-C	78,4%	<b>83,3%</b>
<b>Plancapaciteit</b>	Plancapaciteit gemeenten	370.000 m <sup>2</sup>	<b>346.000 m<sup>2</sup></b>
	Plancapaciteit leegstand	293.000 m <sup>2</sup>	<b>328.000 m<sup>2</sup></b>
	Marktruimte	100.000 m <sup>2</sup>	<b>100.000 m<sup>2</sup></b>





# 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 negende 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 investeren in goede voorzieningen op het platteland en in de steden. In deze monitor wordt jaarlijks het minimale voorzieningenniveau op basis van supermarkten in kleine dorpen in beeld gebracht. 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 het stimuleren van 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 elf 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 ruimte-vragende 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 de in het detailhandelsbeleid geformuleerde provinciale rol op het gebied van kennisdeling is een jaarlijkse detailhandelsmonitor om zo het evenwicht tussen vraag en aanbod in beeld te brengen. Deze actuele informatie is relevant als onderbouwing voor 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. Het meest recente koopstromenonderzoek dateert van 2022 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 2023-2024 voor de provincie Noord-Holland op het gebied van werkgelegenheid (hoofdstuk 2), winkelaanbod en leegstand (hoofdstuk 3), toekomstbestendigheid en duurzaamheid (hoofdstuk 4) en marktruimte en plancapaciteit (hoofdstuk 5).

Peiljaar voor de werkgelegenheid is LISA 1 april 2023. Voor winkelaanbod en leegstand is data van Locatus afkomstig met het peilmoment op 1 januari 2024. De peildatum voor de Retail Risk Index van Locatus en de provinciale enquête planvoorraad- en transformatieplannen van gemeenten is februari 2024.

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







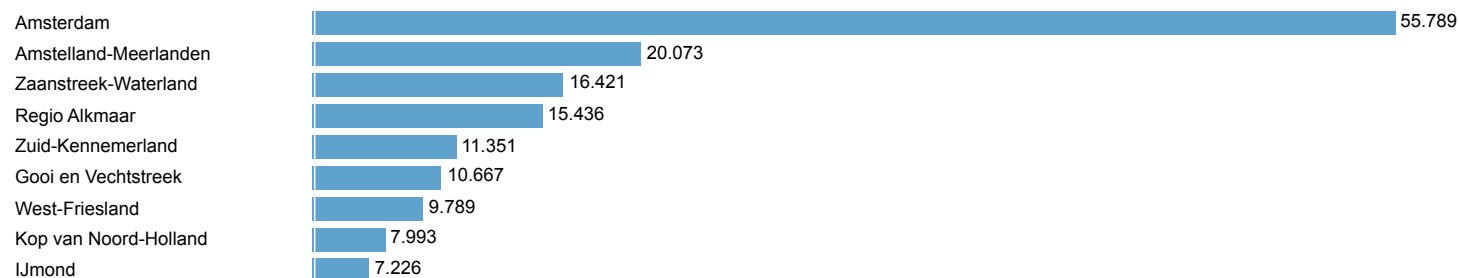
# 2 Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de detailhandel blijft stabiel met bijna 155.000 banen. Tussen april 2022 en april 2023 groeide het totaal aantal banen in de detailhandel met slechts 180. Dat is minder dan de gemiddelde banengroei in Noord-Holland. Er is alleen groei bij de verkooppunten postorder- en internetverkoop, zoals boodschappenbezorging. Het aandeel kleine banen is gestabiliseerd na de komst van zelfscankassa's.

## Verdeling banen

In april 2023 zijn er 1.759.010 banen<sup>2</sup> in Noord-Holland. Daarvan zijn 154.750 banen in de detailhandel. Dit betekent dat het aandeel banen in de detailhandel 8,8% (-0,1%) bedraagt van het totaal aantal banen in Noord-Holland. Een derde van het aantal werkzame personen in detailhandel (55.789) is gevestigd in Amsterdam. Figuur 2.1 geeft een verdeling van het totaal aantal banen in de detailhandel per deelregio.

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



Bron: LISA 2023

<sup>2</sup>) Banen op basis van LISA definitie: persoon die betaalde activiteiten verricht op of vanuit de vestiging: meewerkende eigenaar (directie, bedrijfshoofd), meewerkend gezinslid, zelfstandige beroepsbeoefenaar en/of werknemer. Uitzendkrachten zijn werknemers en worden meegeteld in het totaal aantal werkzame personen.



## Ontwikkeling banen

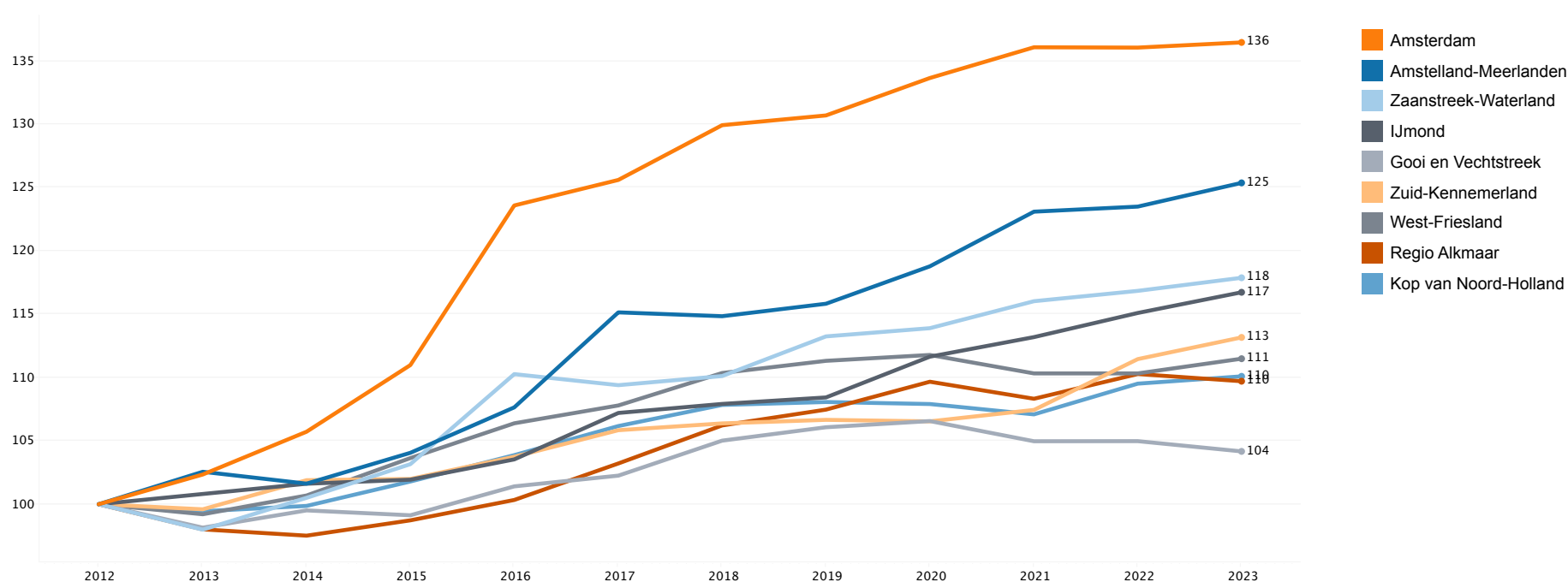
Tussen april 2022 en april 2023 groeide het aantal banen in de detailhandel gemiddeld met slechts 180 banen. Dat is minder dan de gemiddelde banengroei in Noord-Holland (2,2%). In figuur 2.2 is de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel geïndexeerd weergegeven per deelregio. De werkgelegenheid is in 2023 stabiel in de meeste regio's. Afgelopen jaar nam het aantal detailhandel banen in Regio Alkmaar, Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek licht af, in de andere regio's steeg het aantal banen licht. Er is in 2023 enig verschil in werkgelegenheidsontwikkeling detailhandel per gemeente. Een aantal gemeenten heeft ruim 100 banen meer, terwijl één gemeente er juist meer dan 100 verloor.

- Amsterdam +160
- Ouder-Amstel +130
- Amstelveen +120
- Zaanstad +110
- Alkmaar +110
- Haarlem +100
- Landsmeer -100
- Dijk en Waard -130

Een nadere beschouwing leert dat hieruit geen grote conclusies getrokken kan worden, omdat het deels om administratieve veranderingen gaat. Zo groeit het aantal banen administratief in Ouder-Amstel door de overname van een supermarkt. In Landsmeer is DEEN als formule opgehouden te bestaan en overgenomen door Albert Heijn. Die banen staan nog niet geregistreerd in Landsmeer. Deze overname in de supermarktbranche speelt overigens in meerdere gemeenten boven het Noordzeekanaal. De daling werkgelegenheid in Dijk en Waard komt grotendeels door het vertrek van een diervoedingsbedrijf naar Haarlemmermeer.

De sterke banengroei in Amstelveen komt deels door de komst van een bloemenpostorderbedrijf.

Figuur 2.2 | Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel 2022-2023

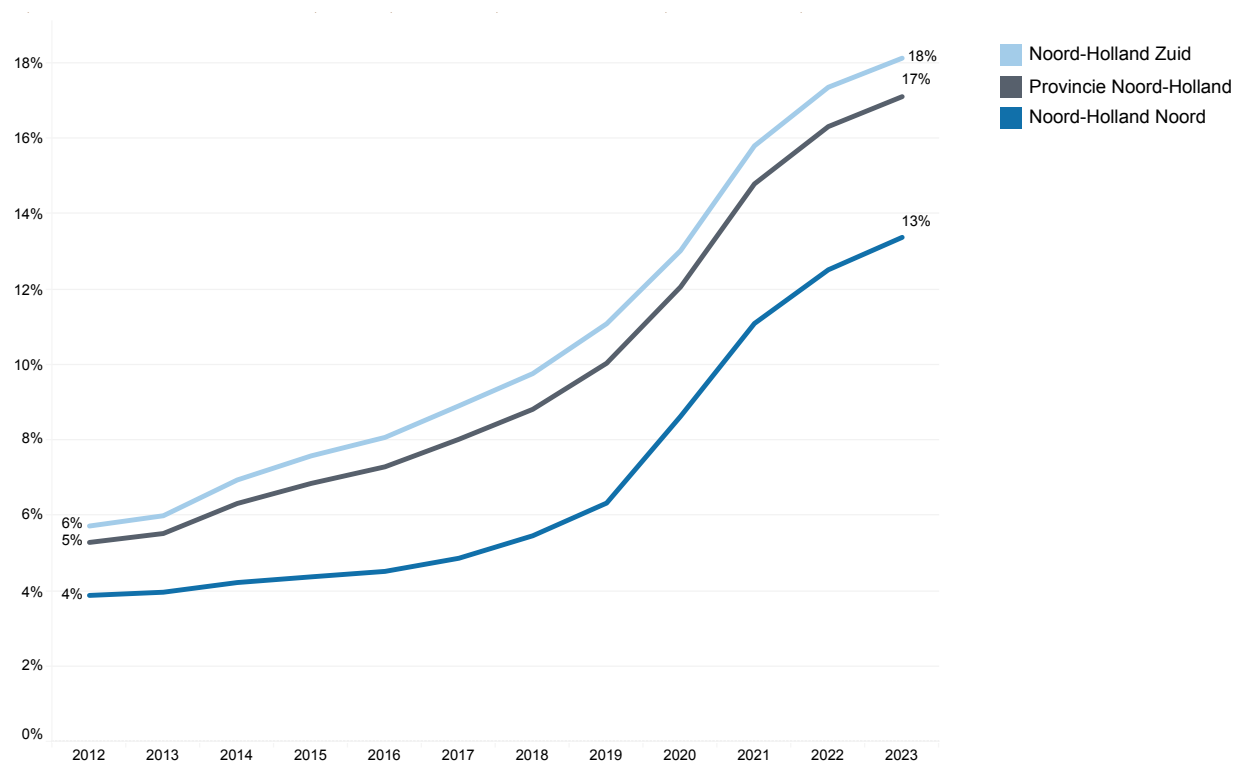


## Aandeel banen postorder- en internetbedrijven

Internetaankopen worden steeds belangrijker voor de detailhandel. Het aandeel banen in de detailhandel bij postorder- en internetbedrijven<sup>3</sup> steeg tot 17% in 2023 (figuur 2.3). In Noord-Holland Noord groeit het aandeel banen bij postorder en internetbedrijven gestaag mee: 13%.

De groei van postorder- en internetbedrijven van 25.110 banen in 2022 tot 26.480 in 2023 (+370) zorgt opnieuw voor een belangrijk aandeel in de totale stijging van de werkgelegenheid in de detailhandel. Sterker, zonder groei van deze online winkels zou er sprake zijn van een krimp van het totaal aantal banen. In Zaanstad, Haarlem en Haarlemmermeer kwamen er meer dan 100 banen bij in online winkels. In Amsterdam zelfs 470. In Amsterdam werd in 2022-2023 de helft van die extra banen gerealiseerd door de komst van boodschappen flits-bezorgservices. Deze bedrijven zijn inmiddels ook weer deels vertrokken<sup>4</sup>.

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



Bron: LISA 2012 - 2023

3) LISA SBI code 47.91

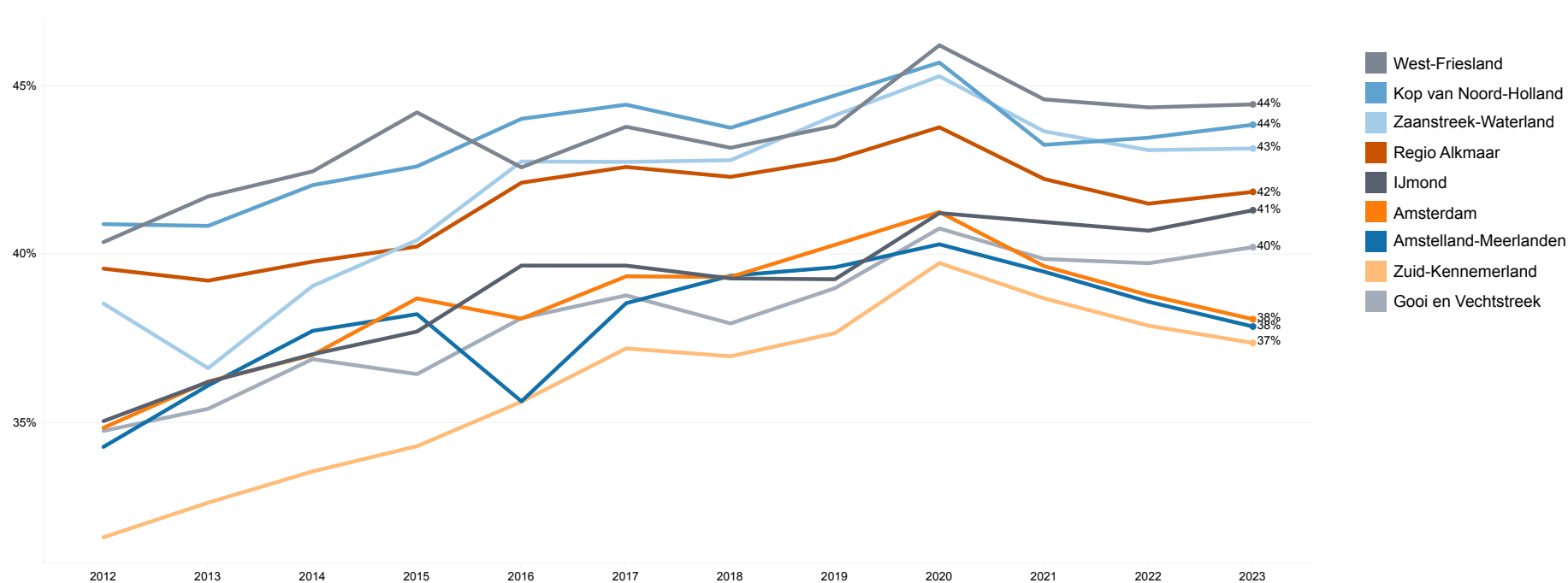
4) <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/313365/flitsbezorgers-verdwijnen-langzaam-uit-de-amsterdamse-binnenstad-de-urgentie-is-er-een-beetje-vanaf>



## 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 door de komst van zelfscankassa's en coronamaatregelen. Sommige regio's gaan daar mogelijk sneller in dan anderen, zoals figuur 2.4 laat zien. In Zuid-Kennemerland, Amsterdam en Amstelland-Meerlanden nam het aandeel kleine banen verder af tot iets meer dan een derde.

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



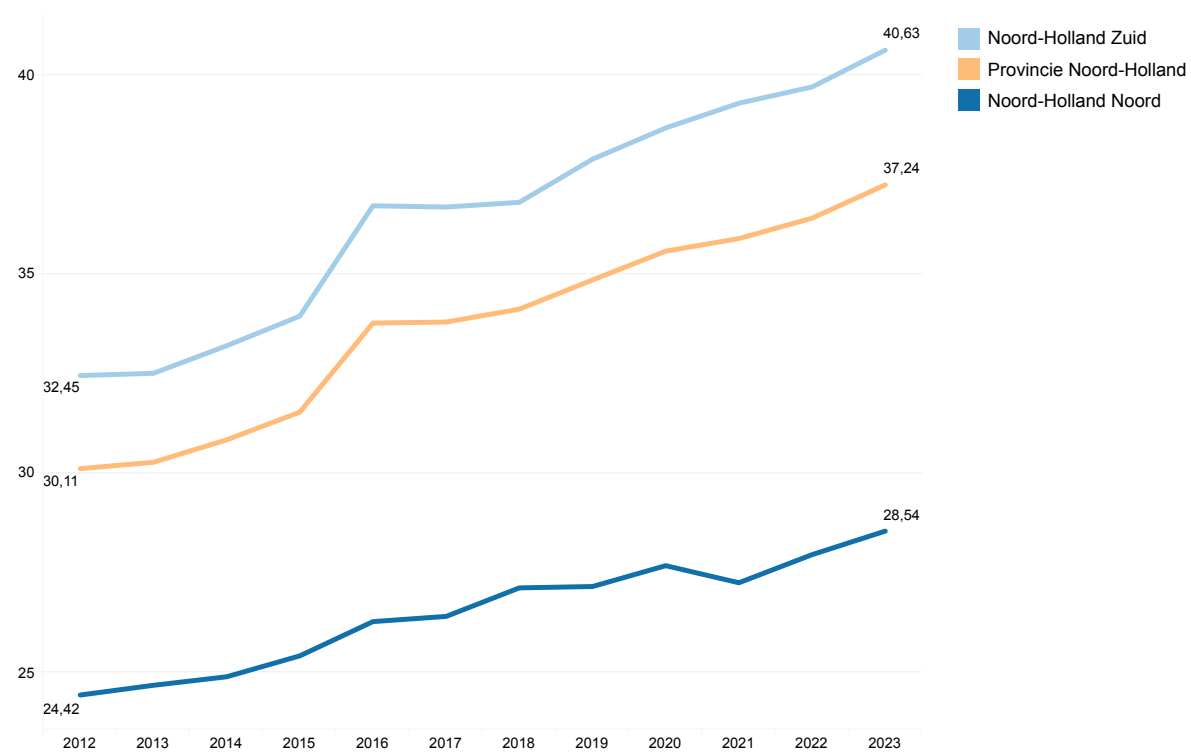
Bron: LISA 2012 - 2023



## Aantal banen per 1.000 vierkante meter

Het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte neemt gestaag toe. In een gemiddelde winkel van 1.000 m<sup>2</sup> is goed voor gemiddeld 37 banen in Noord-Holland; een stijging van 7 ten opzichte van een decennium eerder. Dit komt met name door toename groei aantal banen en een dalend aantal vierkante meters wvo (zie hoofdstuk 3).

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



Bron: LISA 2012 - 2023, Locatus 2012 - 2023





Jumbo  
beemkolen  
98ct

Fluister  
2,50ct

JONGE  
BOEREN  
STOLWIJKER  
\* SUPER ROMIG  
\* VOL VAN SMAAK  
\* ZO VAN DE BOERDERIJ

# 3 Aanbod en leegstand

Het aantal winkels in Noord-Holland daalt verder tot 14.706, exclusief de 1.804 leegstaande verkooppunten. In de kleinste kernen van Noord-Holland is het aantal (mini)supermarkten als basisvoorziening stabiel. Het aantal winkels in binnensteden neemt juist duidelijk af. De detailhandel heeft in totaal 4,16 miljoen m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte. De leegstand in winkelvloeroppervlakte is licht toegenomen tot 5% en behoort daarmee tot de laagste in Nederland. Er is weinig veranderd in de branchering en de winkelgebieden met hoge leegstand ten opzichte van eerdere jaren.

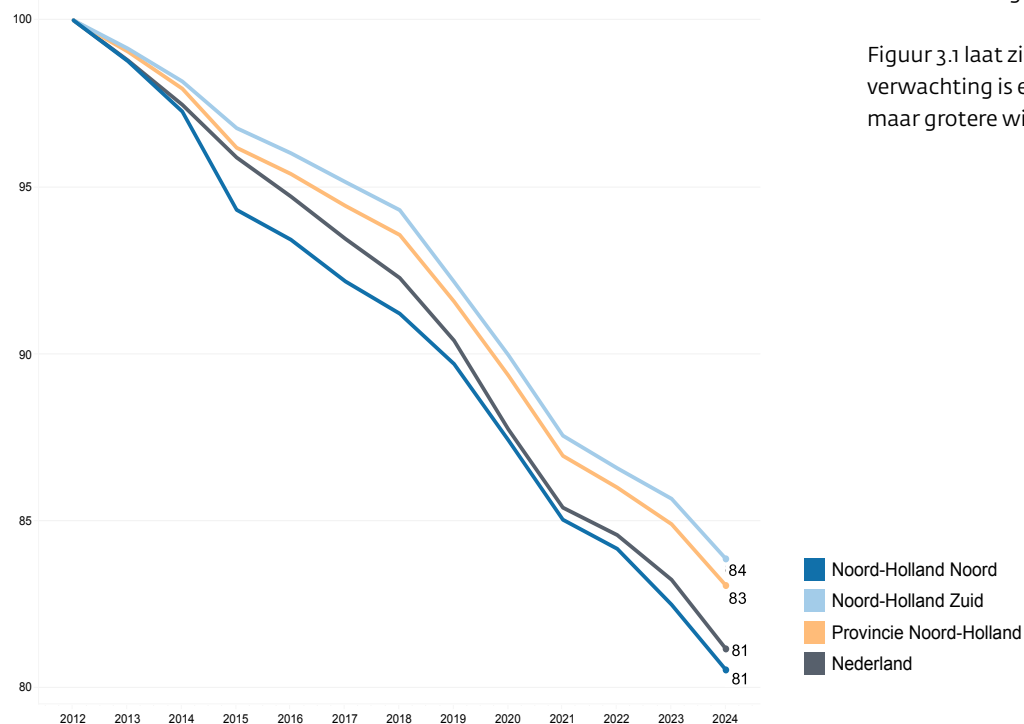
## Ontwikkeling winkelaanbod – verkooppunten

Het aantal winkels in Nederland daalt jarenlang gestaag (zie figuur 3.1). Noord-Holland volgt hierin een landelijke trend. In 2021 is de daling van het aantal verkooppunten door coronamaatregelen minder sterk. Na de coronamaatregelen, sinds 2022 neemt het winkelaanbod weer gestaag af.

Op 1 januari 2024 zijn er bijna 86.000 verkooppunten in Nederland. Dat is een afname van 14.000 ten opzichte van 2014. Eén op de zes winkels staat in Noord-Holland, met Amsterdam als belangrijke trekker voor dagjesmensen en toeristen. Noord-Holland kent op 1 januari 2024 in totaal 14.706 winkels, exclusief de 1.804 leegstaande verkooppunten. In 2023 waren er 15.012 verkooppunten voor winkels. In 2022 waren dit nog 15.205 verkooppunten, een jaar daarvoor waren er nog 15.397 verkooppunten. Dat is een sterkere daling dan eerder, van 1,3% naar 2%. Daarbij speelt personeelstekort, terugbetalen van coronasteun en vergrijzing, waardoor de verwachting is dat meer ondernemers hun winkel zullen sluiten.

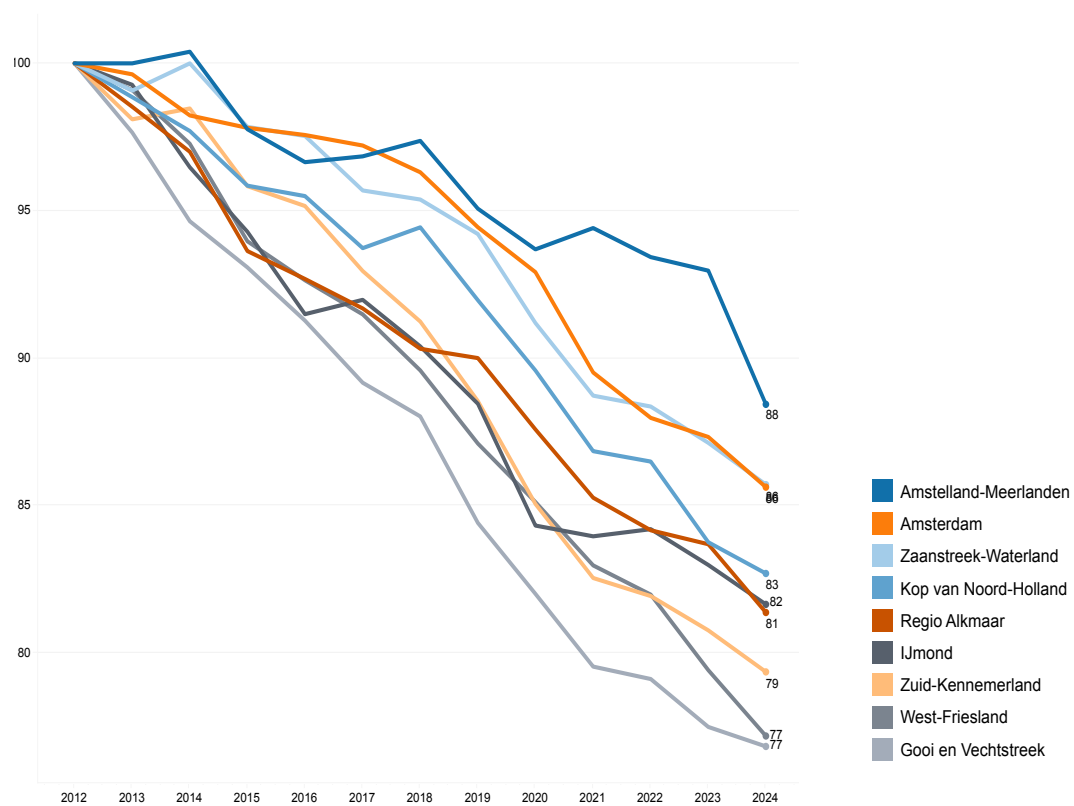
Figuur 3.1 laat zien dat het aantal verkooppunten al sinds 2012 stabiel daalt. De verwachting is en blijft dat deze daling de komende jaren verder doorzet: minder, maar grotere winkels.

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



Figuur 3.2 laat de regionale verschillen zien in Noord-Holland in de ontwikkeling van het aantal winkelverkooppunten (exclusief leegstand). Die verschillen zijn in per 1 januari 2024 kleiner geworden. Amstelland-Meerlanden maakt een inhaalslag in de daling tot 1.280 winkels. Ook West-Friesland kent een forse daling. In Gooi en Vechtstreek verloopt de daling van het aantal winkels sinds 2021 juist minder snel.

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

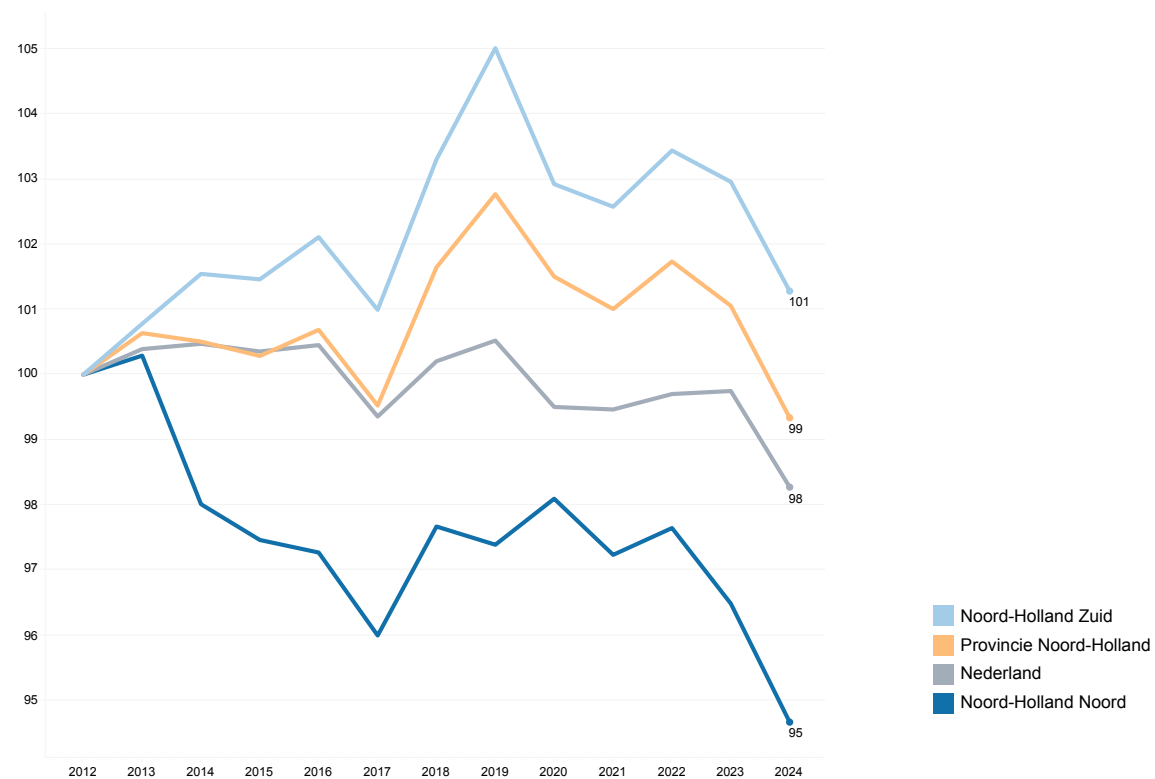




### Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte

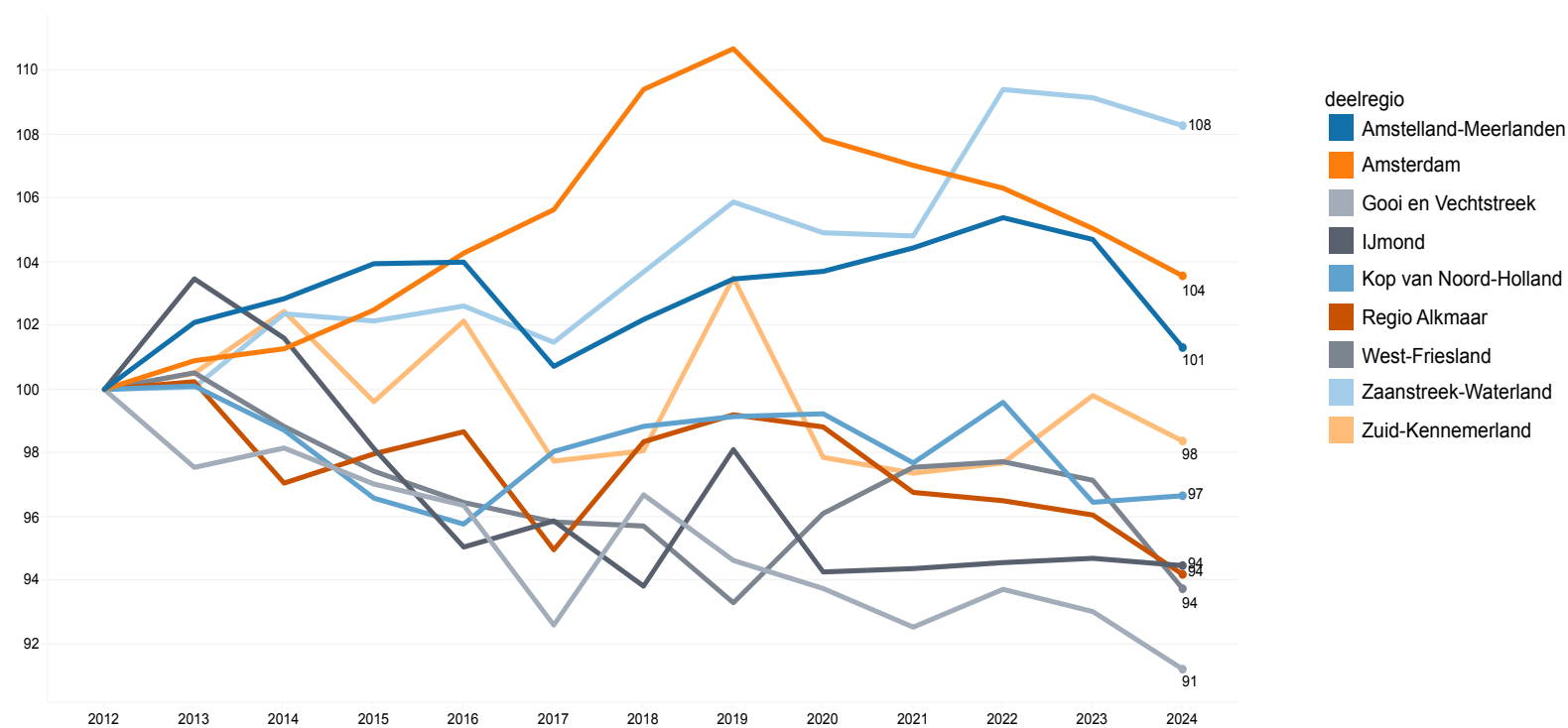
In 2023 daalt het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte (wvo) in Noord-Holland opnieuw, van 4,22 naar 4,16 miljoen m<sup>2</sup> (-1,4%, exclusief leegstand). Een kwart van het totale winkelaanbod (1,11 miljoen m<sup>2</sup>) is in Noord-Holland Noord. Landelijk neemt het aantal vierkante meters wvo ook weer af voor detailhandel. Veel van deze panden worden ingevuld met horeca en dienstverlening. Op langere termijn loopt Noord-Holland hiermee meer in de pas met de nationale trend en heeft in 2024 zelfs minder winkelvloeroppervlakte dan in 2012.

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



Indien we inzoomen op de deelregio's (figuur 3.4) dan zien we de krimp in winkelvloeroppervlakte in 2023 vooral Amstelland-Meerlanden (-4%) en West-Friesland (-3%). Op langere termijn valt vooral de krimp van het aantal vierkante meters in Gooi en Vechtstreek op, 9% kleiner dan 2012. Eén op de vier vierkante meters winkelvloeroppervlakte (1,09 mln m<sup>2</sup>) is in Amsterdam te vinden. Een kwart daarvan is het centrum van Amsterdam. De krimp van de Amsterdamse detailhandelsmarkt zet ook in 2022 door en zit op het niveau van 2016.

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



Bron: Locatus 2012 - 2024

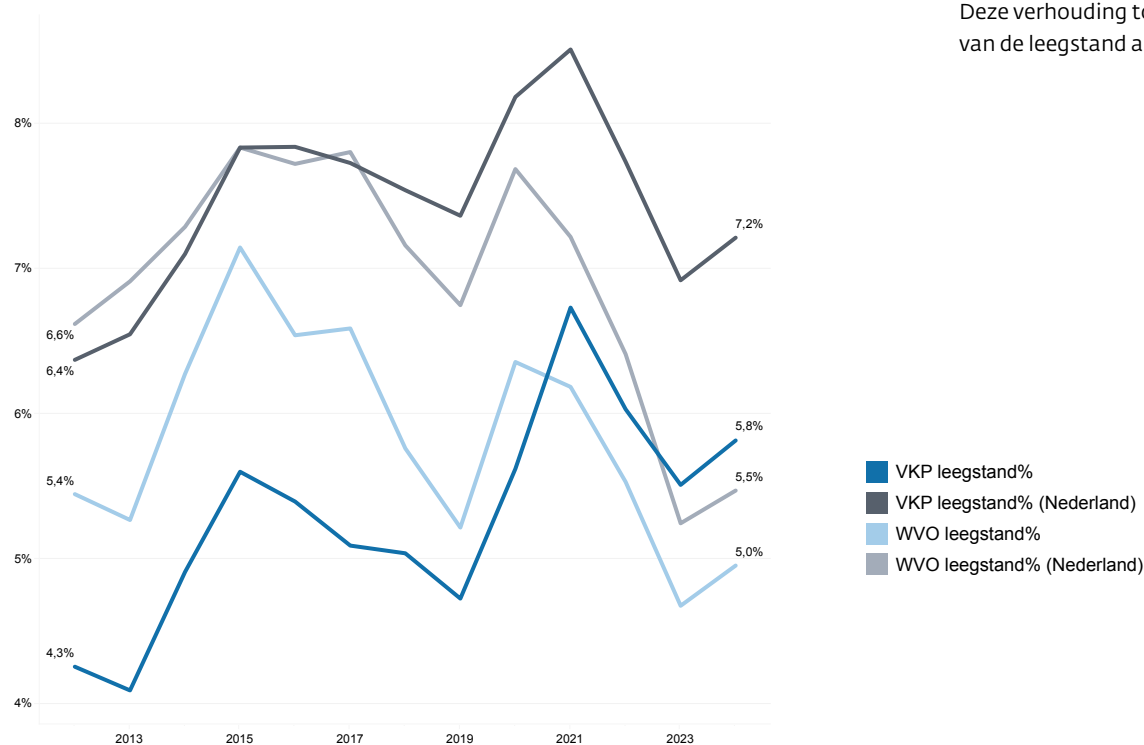


## Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand

Voor leegstand worden twee soorten percentages gehanteerd: het meest gebruikte is leegstand in winkelvloeroppervlakte (m<sup>2</sup> wvo) en daarnaast het aantal leegstaande verkooppunten (vkp).<sup>5</sup>

Figuur 3.5 toont dat de leegstand in Noord-Holland het landelijke patroon volgt, maar gemiddeld lager ligt. Na jaren van daling van de leegstand is op 1 januari 2024 sprake

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



van een toename. In 2024 komt de leegstand gemeten in verkooppunten uit op 5,8%. In winkelvloeroppervlakte gemeten is de leegstand 5%. Daarmee ligt de leegstand rond het gezonde frictieleegstandsniveau van 5%. De verwachting was de afgelopen jaren dat de leegstand zou oplopen door de gevolgen van COVID-19. De leegstand in detailhandel is echter afgenomen, waar deskundigen een stijging hadden verwacht.<sup>6</sup> Overheidssteun hielp ondernemers te overleven. Daarnaast vond ook geruisloze onttrekking door transformatie plaats. Mogelijk is de licht oplopende leegstand een laat gevolg van de afbouw van coronasteunmaatregelen.

Er is in Noord-Holland in totaal bijna 328.000 vierkante meter leegstand, een stijging van 35.000 ten opzichte van 1 januari 2023. Daarvan staat een derde (131.000 vierkante meter) nog minder dan een jaar leeg (aanvangs- of frictieleegstand). 109.000 vierkante meter staat langdurig leeg. 60.000 m<sup>2</sup> is structurele leegstand en er is 16.000 m<sup>2</sup> in verbouwing. Deze verhouding toont dat er dynamiek in de markt is en niet een onevenredig groot deel van de leegstand als incurant vastgoed wordt gezien.

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

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

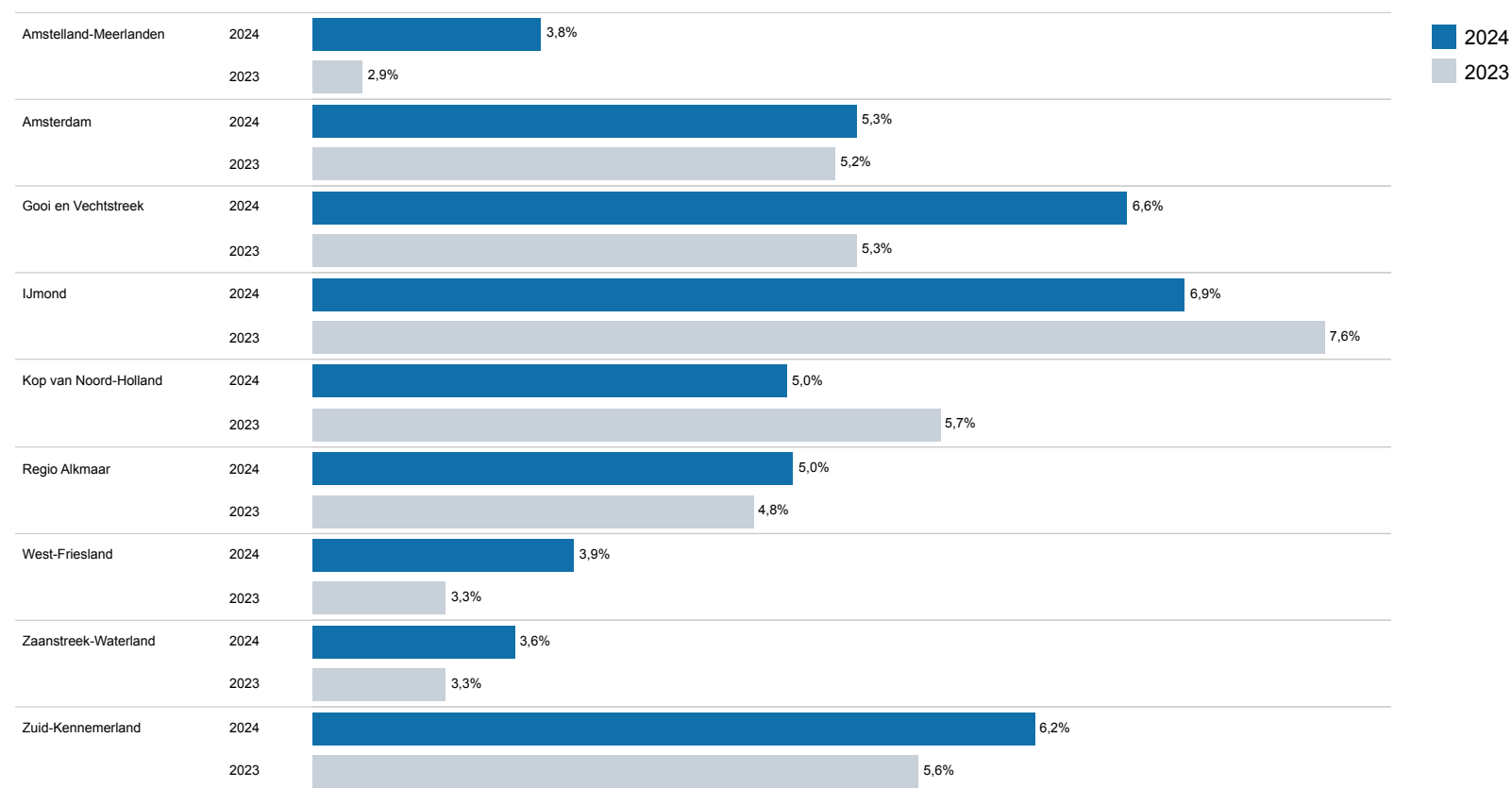


## Ontwikkeling leegstand per deelregio

Ook op deelregio-niveau is de leegstand inzichtelijk (figuur 3.6). De Kop van Noord-Holland kent opnieuw een forse daling van de leegstand (van 5,7% naar 5%), en IJmond eveneens (van 7,6% naar 6,9%). In Gooi en Vechtstreek liep de leegstand na daling juist weer op (6,6%).

Amsterdam was in 2022 de regio met de hoogste leegstand (6,8%) maar dat is inmiddels gedaald tot 5,3%. Om deze ontwikkelingen beter te kunnen duiden wordt hieronder gekeken op een lager ruimtelijk schaalniveau, de gemeenten en winkelgebieden.

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



Bron: Locatus 2012 - 2024

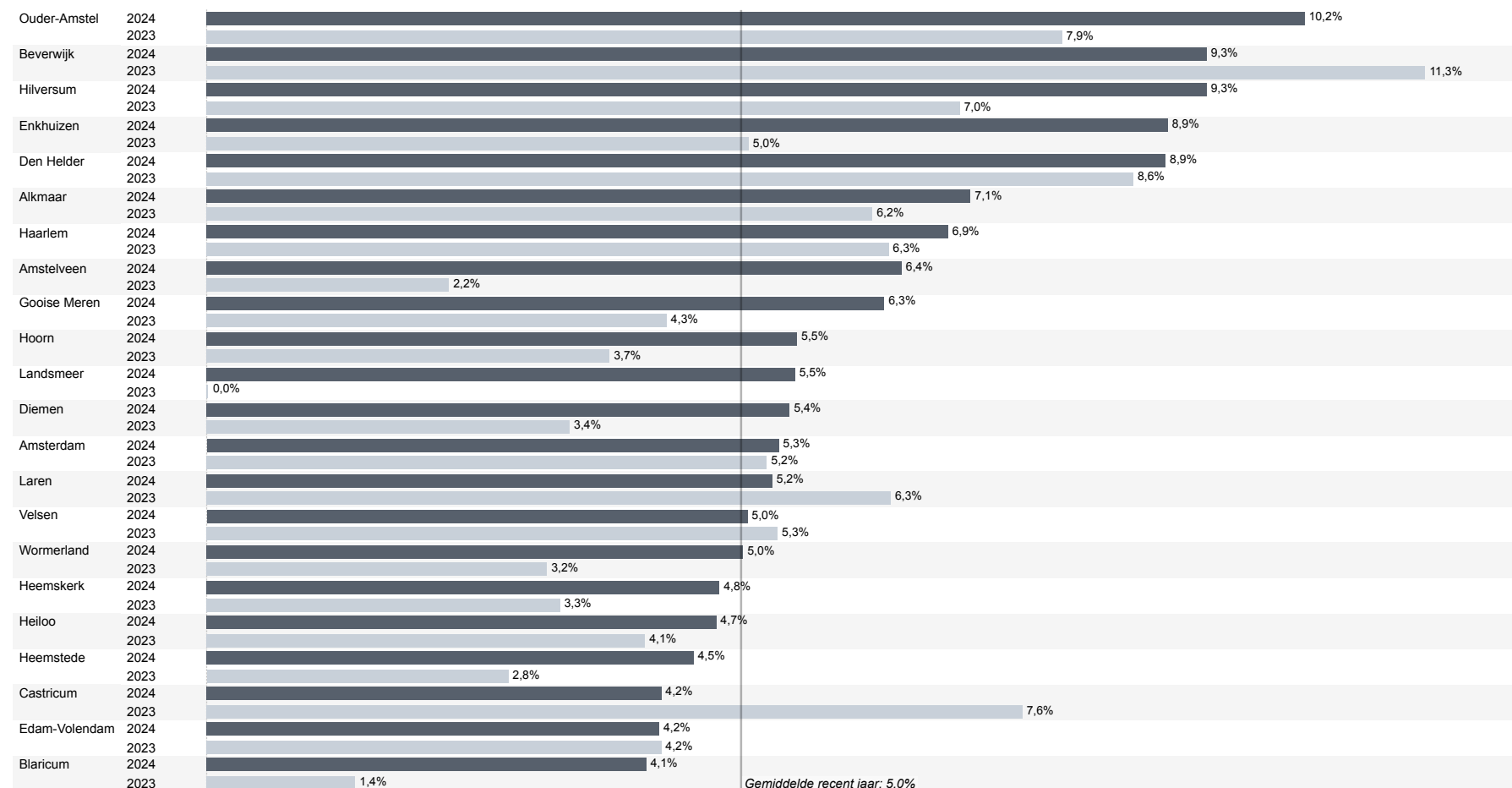


## Ontwikkeling leegstand per gemeente

In figuur 3.7 zijn de gemeenten met de hoogste leegstand in Noord-Holland opgenomen. In kleinere gemeenten heeft de toename of afname van leegstaande panden groter effect dan in grotere gemeenten. De leegstand is bijvoorbeeld in gemeente Ouder-Amstel de afgelopen jaren duidelijk opgelopen van 3,6% naar 10,2%. Hier weegt een leegstaand pand op bedrijventerrein Van der Madeweg zwaar mee ten opzichte van de kleinere winkels in de kernen van Duivendrecht en Ouder-Amstel.

De grootste daling is in Castricum, van 7,6% naar 4,2%. Castricum was in 2022 nog de gemeente met de hoogste gemiddelde leegstand in Noord-Holland. Hier verdween bijvoorbeeld een structureel leegstand pand uit het aanbod door transformatie van 400 vierkante meter. De sterke toename van de leegstand in Gooi en Vechtstreek (figuur 3.6) is terug te zien bij de gemeenten Hilversum en Gooise Meren.

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



Bron: Locatus 2012 - 2024

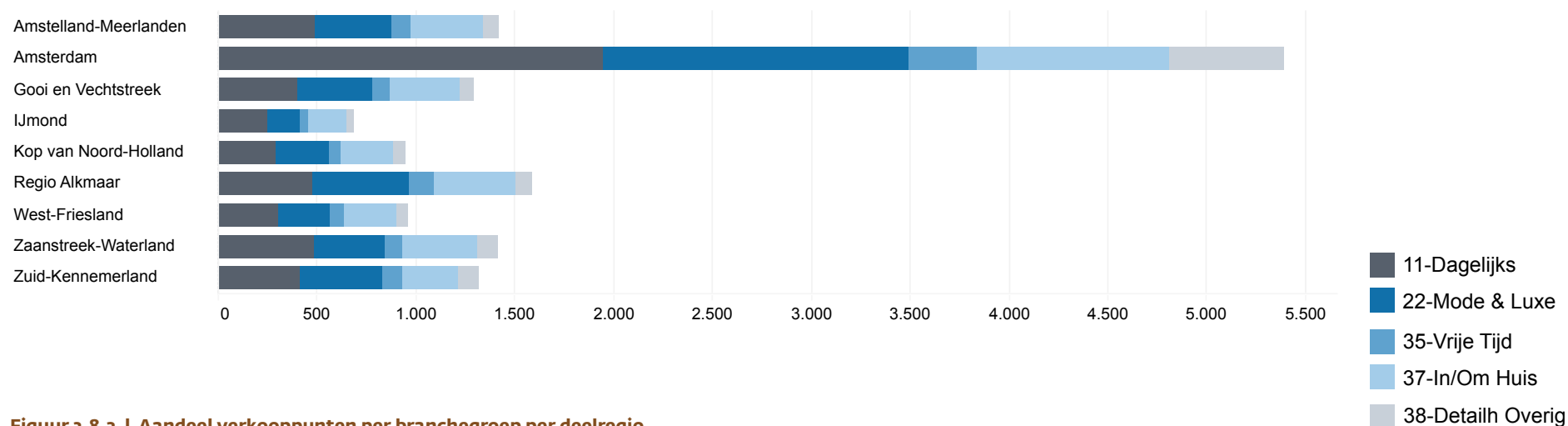


## Branchering per deelregio

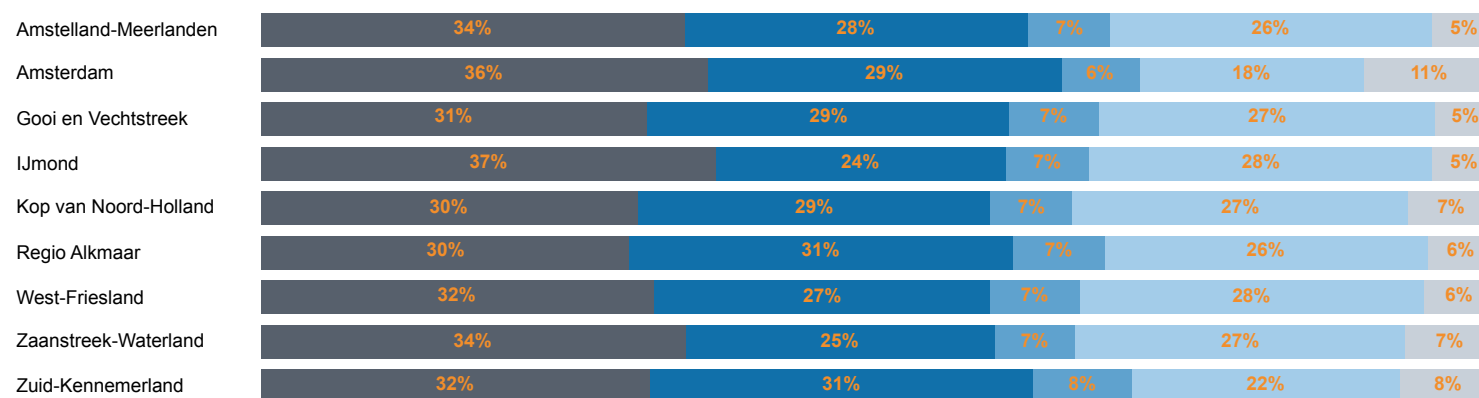
In de figuren 3.8 en 3.9 staat de brancheverdeling per Noord-Hollandse deelregio met betrekking tot het aantal verkooppunten en het aantal vierkante meter. Ten opzichte van 2022 en 2023 zijn er weinig veranderingen in de branchering in de regio's. In aantal

verkooppunten gemeten is dagelijks (supermarkten) de laatste jaren groter dan mode & luxe. In winkelvloeroppervlakte gezien bestaat de helft van de Noord-Hollandse detailhandel uit bouwmarkten, woonwinkels en tuincentra.

**Figuur 3.8.1 | Aantal verkooppunten per branchegroep per deelregio**



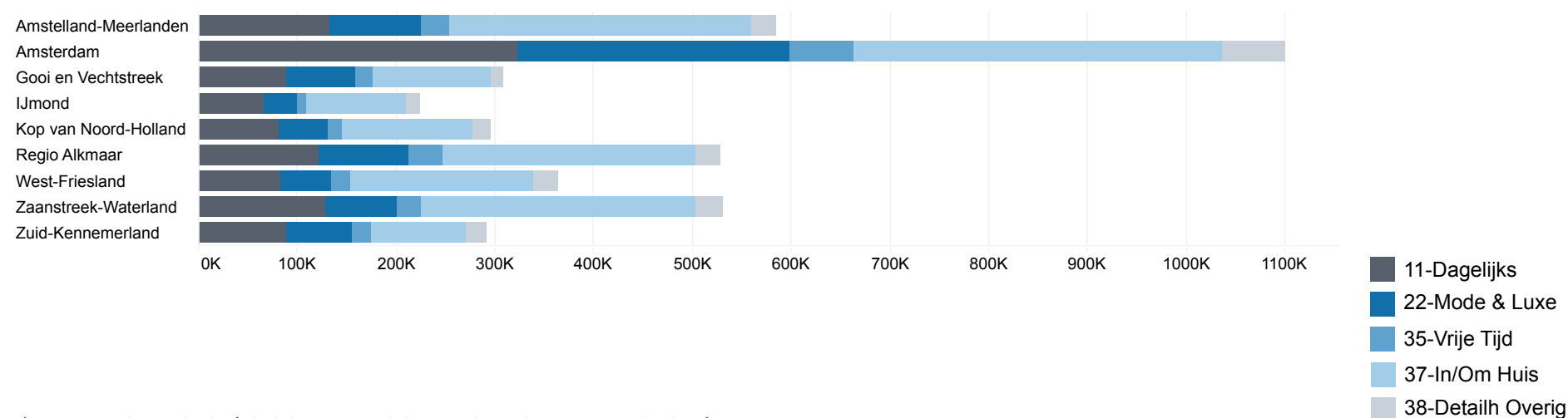
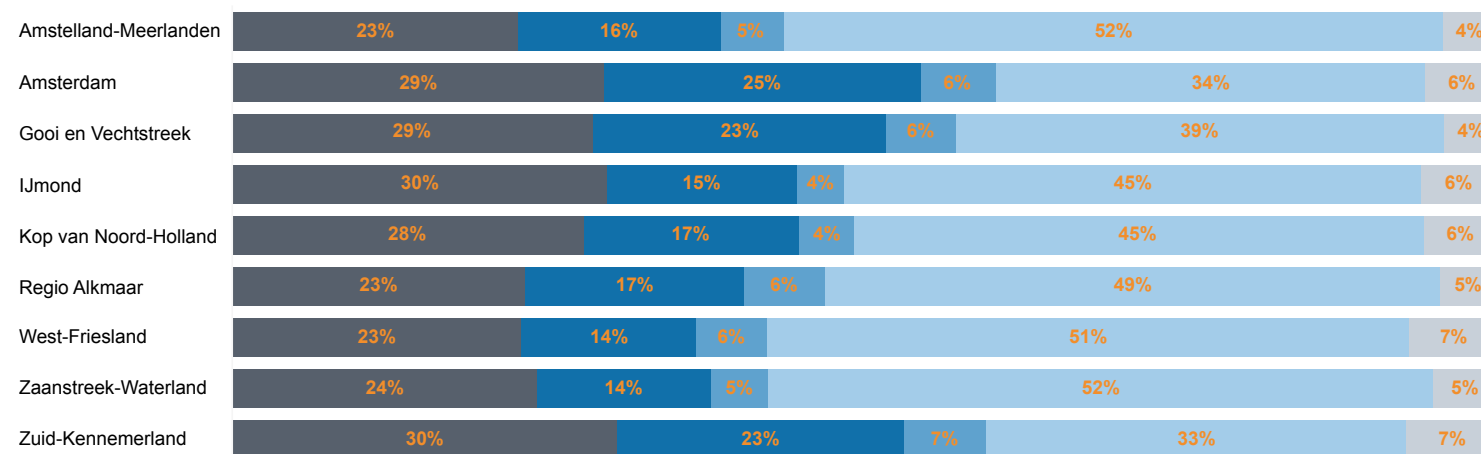
**Figuur 3.8.2 | Aandeel verkooppunten per branchegroep per deelregio**



Bron: Locatus, 1 januari 2024





**Figuur 3.9.1 | Winkelvloeroppervlakte in m<sup>2</sup> per branchegroep per deelregio**

**Figuur 3.9.2 | Aandeel winkelvloeroppervlakte per branchegroep per deelregio**


Bron: Locatus, 1 januari 2024





## 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 2024 zijn er in totaal 52 winkelgebieden groter dan 15.000 m<sup>2</sup>. Amsterdam kent de meeste grootschalige winkelgebieden, met name gelegen in wijk- en stadsdeelcentra. De overige grootschalige winkelgebieden zijn gelijkmatiger verdeeld over de deelregio's.

**Fig. 3.10 | Winkelgebieden 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	3	1	0	4
Zaanstreek-Waterland	2	3	0	5
Zuid-Kennemerland	2	0	1	3
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>52</b>

Bron: Locatus, 1 januari 2024

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

1	Centrum Amsterdam	1.874
2	Centrum Haarlem	474
3	Ferdinand Bolstraat Amsterdam	359
4	Centrum Alkmaar	343
5	Centrum Hilversum	248
6	Amsterdam Kinkerstraatbuurt	224
7	Centrum Hoorn NH	221
8	Centrum Zaandam	183
9	Centrum Purmerend	176
10	Amsterdam PC Hoofdstraat - Van Baerlestraat	163

Bron: Locatus, 1 januari 2024

In de top-10 van grootste winkelgebieden in Noord-Holland is ook in 2023 weinig veranderd. De dynamiek zichtbaar op provinciale schaal in daling van het aantal winkels en winkelvloeroppervlakte is bij de grootste centra niet aanwezig. Het aantal winkels is licht gedaald en de oppervlaktes zijn stabiel gebleven. Centrum Amsterdam blijft verreweg het grootste winkelgebied, maar de rest van de top-5 bestaat uit perifere detailhandelscentra.

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

1	Centrum Amsterdam	262.040
2	Woonboulevard Zaandam	111.870
3	Overstad Alkmaar	88.661
4	Centrum Amsterdam Zuidoost	83.925
5	Boulevard Cruquius	83.812
6	Centrum Haarlem	75.055
7	Centrum Hilversum	60.110
8	Centrum Alkmaar	54.395
9	Centrum Zaandam	52.446
10	Centrum Hoofddorp	52.235

Bron: Locatus, 1 januari 2024



Figuur 3.14 laat de hoogste leegstandspercentages van de middelgrote en grote winkelgebieden en de bijbehorende oppervlaktes en verkooppunten zien. De winkelgebieden verschillen sterk in typologie en soort leegstand, maar hebben gemeenschappelijk dat hier meer dan 15% van de winkelvloeroppervlakte leegstaat. Met name gedateerde winkelpassages hebben het hier moeilijk; op diverse plaatsen zijn deze in verbouwing of transformatie naar andere functies.

De leegstand bij grote winkelgebieden is met één op de drie winkelmeters opnieuw het hoogst in Schalkwijk in Haarlem en is ten opzichte van vorig jaar licht opgelopen. Deze is geconcentreerd in de passage. De leegstand in Centrum Den Helder is stabiel gebleven; hier staan nog veel winkelpanden leeg vanwege de verbouwing van de Kroonpassage. De leegstand op Woonboulevard Beverwijk is ook stabiel. De meeste leegstaande panden staan in het centrum van Hilversum: 69 winkels staan daar leeg. Hier speelt leegstand in diverse winkelstraten, waaronder ook Gooische Brink passage in verbouwing tot o.a. bibliotheek. Centrum Amsterdam Zuidoost komt daar met 62 leegstaande panden inmiddels dichtbij het aantal van Hilversum. Hier is de leegstand enerzijds geconcentreerd in diverse kleinere verkooppunten rondom het Bijlmerplein (Amsterdamse Poort) en anderzijds enkele grootschalige units in woonmall Villa Arena. In Amsterdam-Westpoort staat maar één voormalige bouwmarkt/tuincentrum winkel leeg, maar dit is direct 7.000 vierkante meter.

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

Van de middelgrote winkelgebieden (3.000 -15.000 m<sup>2</sup>) staat alleen Huesmolen in Hoorn (20% leegstand) dit jaaropnieuw in figuur 3.14. Gaaspstraat en Stadionplein in Amsterdam zijn nieuw in dit overzicht, maar dat betreft slechts enkele, relatief grote, winkelpanden. Opvallender is Centrum Enkhuizen. Hier staan 22 verkooppunten leeg met een gezamenlijk oppervlakte van meer dan 3.000 m<sup>2</sup>. Het betreft voornamelijk panden aan de Westerstraat, de hoofdwinkelstraat van de gemeente.

**Fig. 3.14 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland (omvang in m<sup>2</sup>, ex. leegstand)**

			WVO leegstand %	WVO leegstand	VPK leegstand %	VPK leegstand
Amsterdam	Gaaspstraat	Wijkcentrum	53%	1.915	14%	1
Haarlem	Haarlem Schalkwijk	Wijkcentrum	35%	12.784	24%	35
Amsterdam	Stadionplein Amsterdam	Wijkcentrum	33%	1.520	14%	3
Hoorn	Huesmolen	Wijkcentrum	20%	1.925	13%	7
Amsterdam	Westpoort	PDV	20%	6.920	4%	1
Den Helder	Centrum Den Helder	Centrum	19%	6.903	20%	48
Enkhuizen	Centrum Enkhuizen	Centrum	18%	3.092	14%	22
Amsterdam	Centrum Amsterdam Zuidoost	Wijkcentrum	17%	24.917	17%	62
Beverwijk	Woonboulevard Beverwijk	PDV	16%	8.443	9%	4
Hilversum	Centrum Hilversum	Centrum	17%	17.387	12%	69

Bron: Locatus, 1 januari 2024

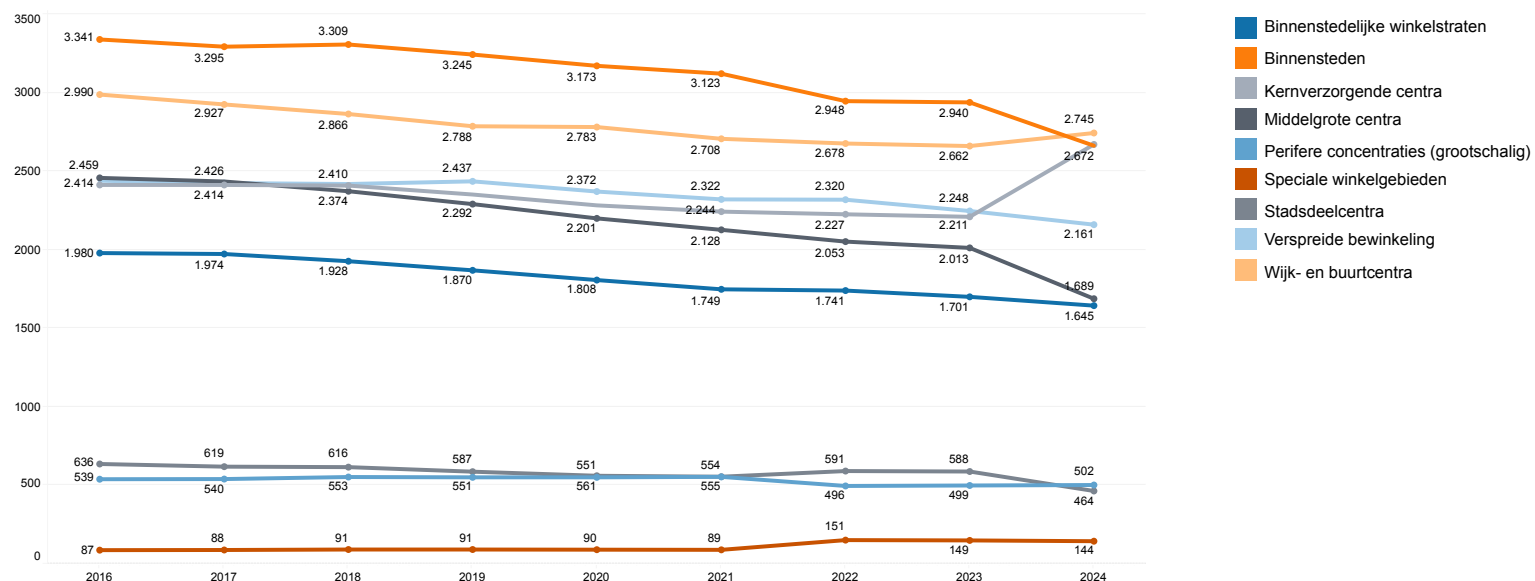


## Typering winkelgebieden Noord-Holland

Het totaal aantal verkooppunten detailhandel daalt gestaag, maar niet even snel in ieder type winkelgebied (figuur 3.15). In binnensteden is er een flinke afname van het aantal detailhandelspanden, met name afgelopen jaar. Er zijn inmiddels meer winkels in wijk- en buurtcentra dan in binnensteden. Uit Locatus-onderzoek<sup>7</sup> in 5 grote steden blijkt dat de belangrijkste verklaring is dat veel panden in de afgelopen jaren zijn samengevoegd om zo ruimte te bieden aan grotere winkels. Transformatie naar woningen en kantoren is ook een verklaring, maar dit is in verhouding bij veel minder panden gebeurd. Verder ziet Locatus binnen de retailpanden een verschuiving van detailhandel naar niet-detailhandel. Horeca en cultuur dragen ook bij aan een aangename verblijfsfunctie van de binnensteden. Bovendien draagt het bij aan de daling van de leegstand tot 5,9% (figuur 3.17).

De middelgrote steden hebben juist nog wel te maken met oplopende leegstand: 11,7%, ondanks een sterke daling van het aantal winkels en winkelvloeroppervlakte. Mogelijk is het een kwestie van tijd voordat zij de trend van de binnensteden naar meer diversiteit volgen. In oppervlakte gemeten blijven de perifere detailhandelslocaties (na verspreide bewinkeling)<sup>8</sup> de grootste winkelgebieden in Noord-Holland (figuur 3.16). Hier zit ook groei in, met bovendien een zeer lage leegstand van 2,6% gemiddeld.

**Figuur 3.15 | Aantal verkooppunten per type winkelgebied**

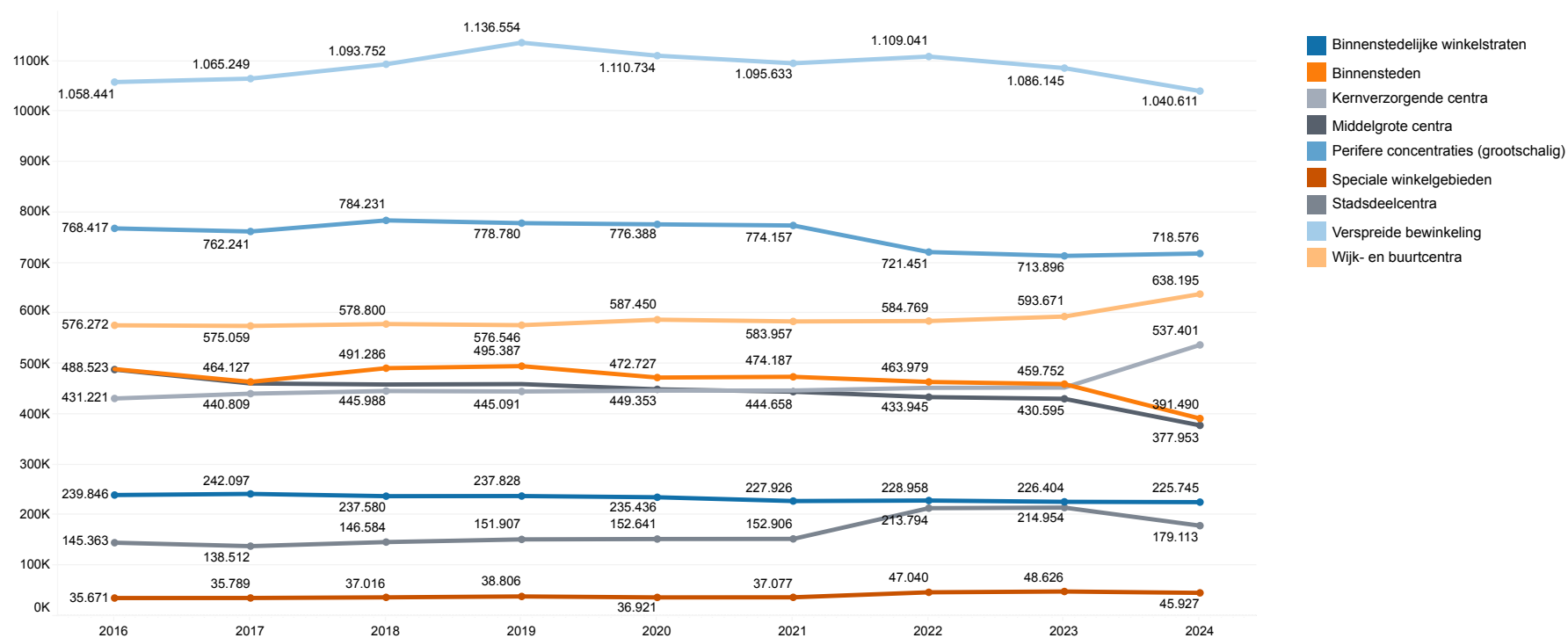


Bron: Locatus, 1 januari 2016 - 2024

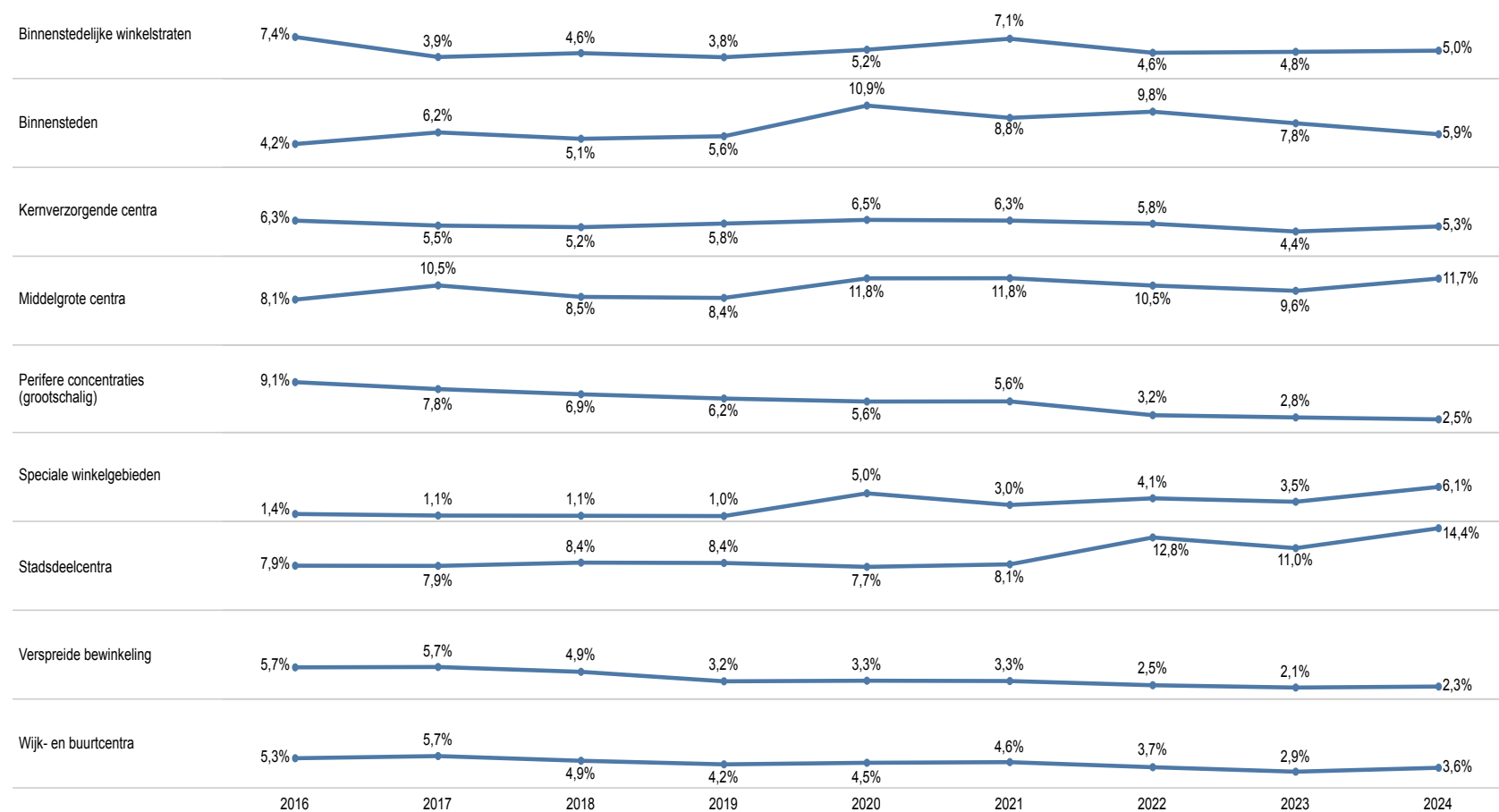
7) [Het verhaal achter de verdwenen winkels - Locatus \(31-8-2023\)](#)

8) Een winkelgebied wordt pas een winkelgebied genoemd indien er minimaal 10 verkooppunten binnen alle branchegroepen zijn geconcentreerd. Uitzondering hierop zijn de supermarktcentra. Alle verkooppunten die buiten de concentraties winkels vallen zijn verspreide bewinkeling. Deze categorie wordt nader gespecificeerd naar bebouwde kom, buiten bebouwde kom en bedrijventerrein. Zie: [Winkelgebiedstyperingen\\_2024\\_Belgie\\_Nederland.pdf \(locatus.com\)](#)



**Figuur 3.16 | Winkelvloeroppervlakte in m<sup>2</sup> (x 1.000) per winkelgebied**


Bron: Locatus, 1 januari 2016 - 2024

**Figuur 3.17 | Leegstandpercentage per type winkelgebied**


Bron: Locatus, 1 januari 2016 - 2024



## 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 weten dat het aantal winkels afneemt, maar speelt dit ook bij supermarkten en mini's 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 en 2024.

Ten opzichte van 2016 zijn er in zeven dorpen nu geen minimarkt of supermarkt meer. Daar staat tegenover dat er in Bergen aan Zee juist een nieuwe supermarkt is gekomen. Ten opzichte van 1 januari 2023 zijn er op 1 januari 2024 geen supermarkten verdwenen maar zijn er juist twee winkels in kleine kernen bijgekomen - waar ook andere winkels gevestigd zijn, maar een extra winkel een groot verschil kan maken. Het betreft een reformwinkel in Tuitjenhorn en een supermarkt in Nieuwe Niedorp. Het aantal basis-winkelvoorzieningen in kleine kernen lijkt daarmee niet méér onder druk te staan dan het gemiddeld aantal winkels in Noord-Holland, ook al kan de lokale impact groot zijn.

## Filialisering winkelgebieden

De diversiteit van het winkelaanbod kan naast de branchering ook worden gemeten met de filialiseringsgraad. 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>9</sup>: 22,4%. Kansen zijn er met name op minder populaire B- en C- winkellocaties; hier is meer ruimte voor nieuwe ondernemers.<sup>10</sup> Dit komt onder meer door lagere huren en minder concurrentie, maar de diversiteit zegt niet altijd iets over de kwaliteit van het winkelaanbod.

## Hoe is de filialisering in Noord-Holland?

In Noord-Holland is een aantal winkelgebieden te vinden waar *alle* winkels zelfstandig zijn. Dit zijn veelal kleine winkelgebieden inclusief leegstand, hetgeen laat zien dat de aanwezigheid van veel zelfstandige ondernemers in een gebied niet altijd betekent dat er een goed functionerend winkelgebied is. Bijvoorbeeld Vissershaven IJmuiden (11 winkelpanden), waar 4 kwalitatieve en zelfstandige ondernemers tussen 7 leegstaande panden zitten. Een selectie van winkelgebieden met minimaal dertig winkels geeft

een beter beeld. Daarbij valt op dat centrumgebieden - zoals Naarden, Blaricum, Monnickendam, Edam en Volendam - een percentage zelfstandigen hebben van 85% en hoger<sup>11</sup>.

**Figuur 3.18 Top-10 grootste winkelketens Noord-Holland**

Albert Heijn	256
Vomar	147
Kruidvat	145
Gall en Gall	137
Deka	128
Etos	117
Primera	86
Blokker	81
Hema	81
Jumbo	76

Bron: Locatus, 2024

Als de niet-zelfstandige winkels nader worden bekeken valt op dat Albert Heijn de grootste winkelketen in Noord-Holland is, op afstand gevolgd door Vomar, Kruidvat, Gall & Gall en de Etos. Ten opzichte van 2023 is hierin weinig veranderd. Dit beeld wijkt af van het landelijke gemiddelde waar Kruidvat 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 Deka een rol van betekenis spelen.

9) Factsheet Nederland | Kengetallen Retailmarkt 2024 Locatus

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

11) Zie ook Monitor Detailhandel Noord-Holland 2022-2023, hoofdstuk 3.





# 4 Toekomstbestendigheid en duurzaamheid

De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord-Holland is gebaseerd op de risico's van winkelsluiting, verwachte bevolkingsgroei en duurzaamheid op basis van energielabels. De kans op gedwongen winkelsluiting in de winkelcentra is ongeveer gelijk gebleven in 2024. Dit jaar is voor de tweede keer op rij duurzaamheid op basis van energielabels voor alle winkels in beeld gebracht. Dit maakt een vergelijking mogelijk. Zes op de tien panden heeft nog geen label. 82,3% van de winkels met energielabel heeft een A, B of C-label. Vorig jaar was dat nog 78,4%. In de oude binnensteden en verouderde wijkcentra 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>12</sup>. Het is voor gemeenten en de detailhandelssector relevant het risicoprofiel te kennen om de toekomstbestendigheid van het winkelgebied te kunnen verbeteren.

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

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

De RRI is in kaart gebracht voor de winkels van de 150 (middel)grote winkelcentra<sup>13</sup> van Noord-Holland.

<sup>12</sup> *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.

<sup>13</sup> 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.

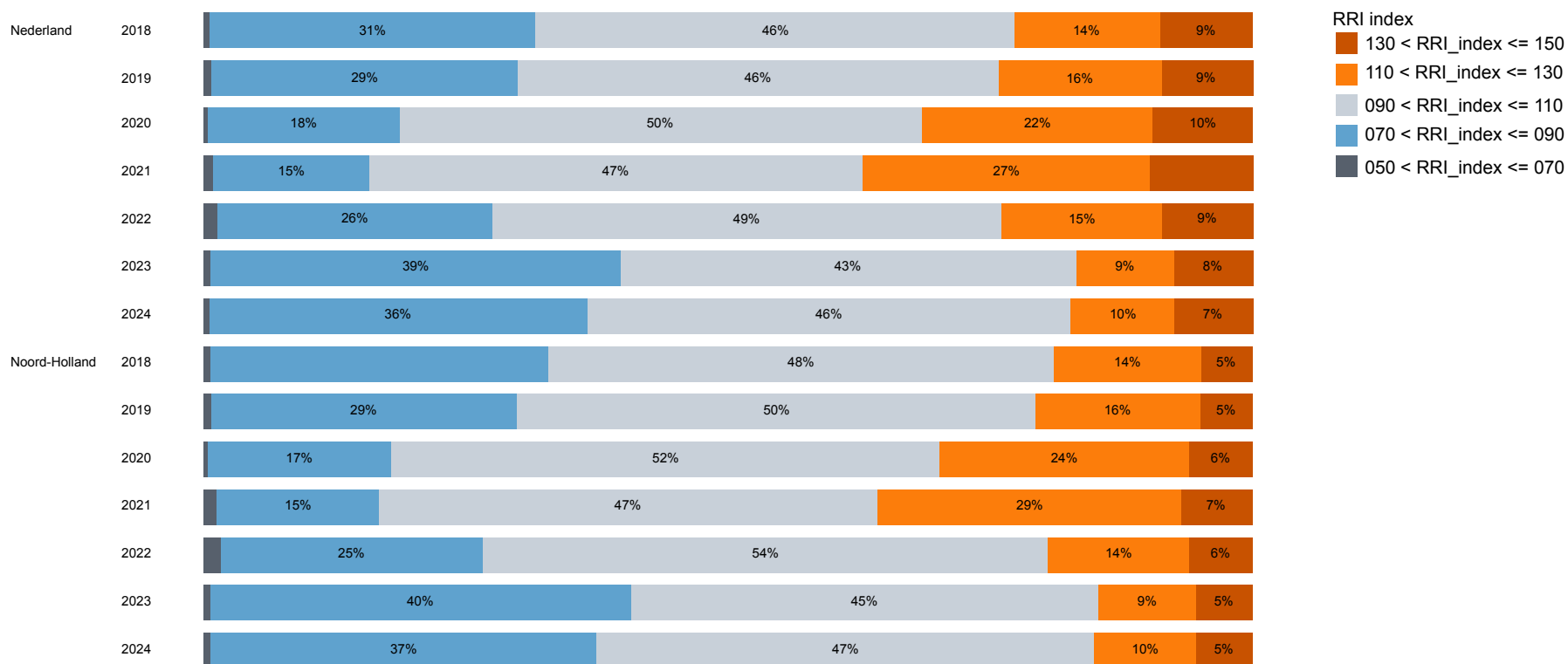




## Retail Risk Index in perspectief

De kans op sluiting van winkels is in 2023 het laagste sinds de start van de meting in 2018 en in 2024 ongeveer gelijk gebleven. Vergeleken met Nederland heeft Noord-Holland een gemiddelde RRI-score. 15% 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.

**Figuur 4.1 | Gemiddelde RRI index Nederland en Noord-Holland naar risicoklasse, 2018-2024**



Bron: Locatus, 1 januari 2018 - 2024

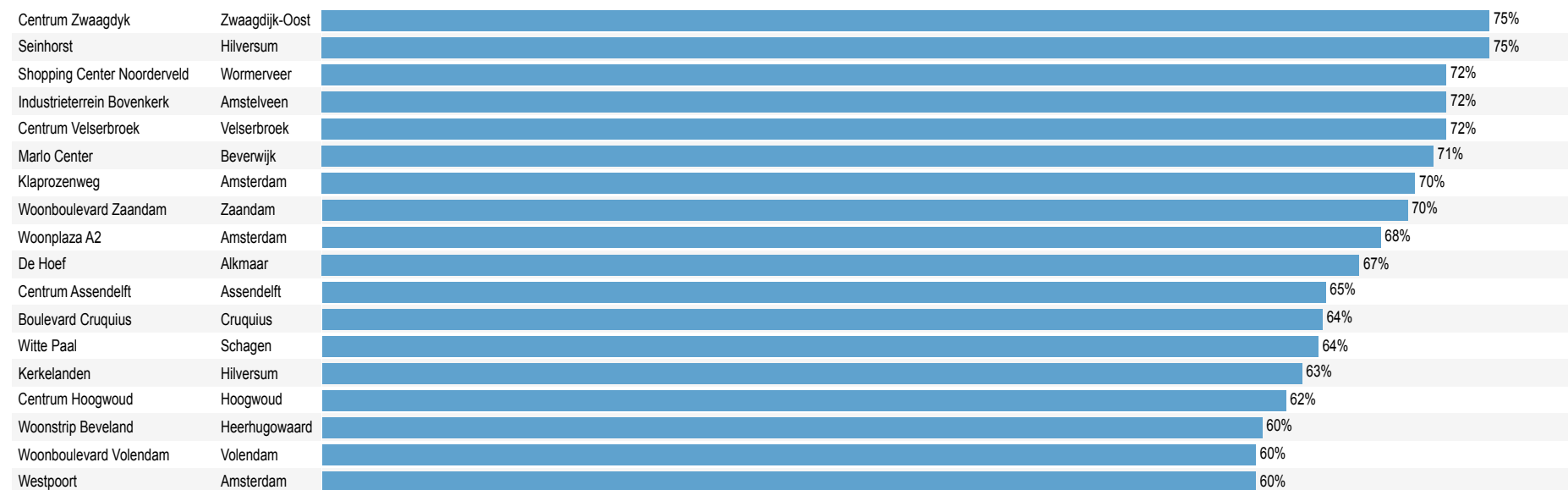


## Toekomstbestendige winkelcentra

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 2023 en 2018 het geval. Dit is een dagelijks boodschappencentrum met twee supermarkten, een drogist en een dierenwinkel. Wijkwinkelcentrum Seinhorst in Hilversum staat ook opnieuw hoog in de lijst toekomstbestendige winkelgebieden met een breed dagelijks voorzieningenaanbod. Ten opzichte van 2022 en 2023 zijn er opnieuw meer woonboulevards in de lijst te vinden; de sectoren in en om het huis en woonwinkels functioneren momenteel goed. Nieuw in de lijst toekomstbestendige winkelgebieden zijn Kerkelanden in Hilversum en Centrum Assendelft.

Als wordt gekeken naar de kleinere winkelgebieden van Noord-Holland, zien we diverse centra in Amsterdam met een (zeer) laag risico op winkelsluiting: Anthony Fokkerweg, Wibautstraat, Westersluis en Spaklerweg. Ook de woonboulevard van Broek op Langedijk kent geen winkels met een (zeer) grote kans op sluiting.

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

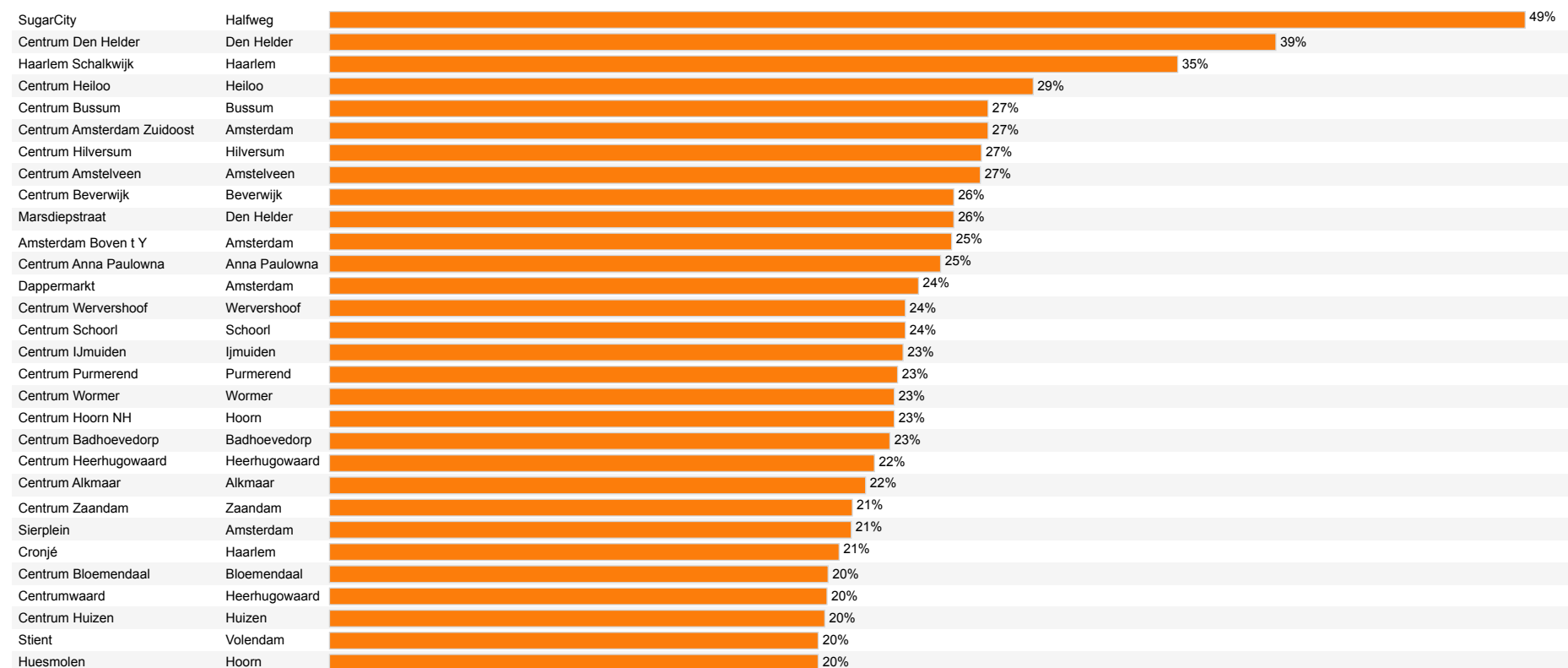


## Winkelgebieden met een hoge risico index

De 31 winkelgebieden met de hoge en zeer hoge risico index in Noord-Holland boven 20% zijn zichtbaar in figuur 4.3. In 2023 waren dit nog 28 winkelgebieden. SugarCity, het outletcentrum in Halfweg, is het winkelgebied met de grootste kans op winkelsluitingen. Eerder was deze locatie nog niet in beeld, omdat het gebied nieuw is. Hier speelt de pandindex met 26 van de 86 winkels (3.000 m<sup>2</sup> van de 13.050 m<sup>2</sup>) leegstand, maar ook de branche-index, met veel winkels in het segment mode en luxe.

Centrum Anna Paulowna is de 'hoogste nieuwe binnenkomer' op de lijst met een kwart van de winkels van een RRI boven 110. Dit beeld dient echter nuancering: de leegstand (5 kleinere winkels van de 35) is hier niet de verklarende factor. De markt-index kan hier wel een rol spelen in de Kop van Noord-Holland. De nuancering geldt ook voor veel andere centrumgebied met een RRI boven 110 van rond de 20% niet als niet-toekomstbestendig moet worden gezien, maar zeker wel flinke opgaven kennen met leegstand, branchering en mogelijk transformatie.

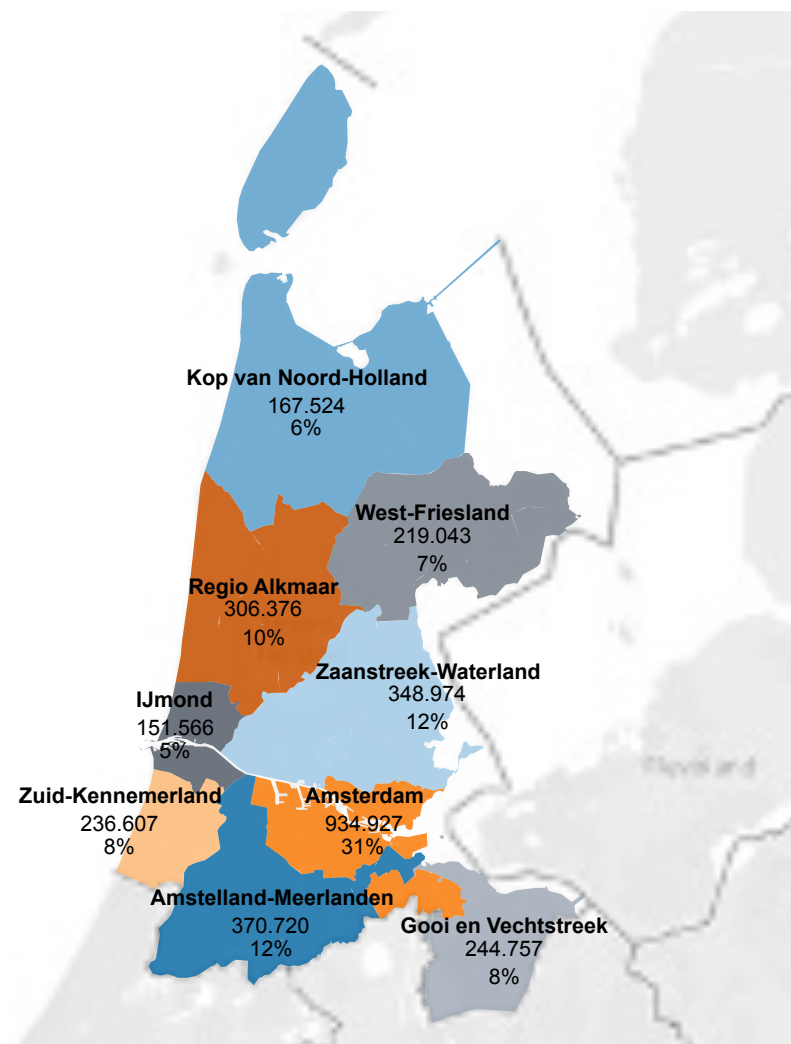
**Figuur 4.3 | Minst toekomstbestendige winkelgebieden in Noord-Holland (hoge en zeer hoge risico-index > 110%)**



Bron: Locatus 2024



**Figuur 4.4 | Aantal inwoners op 1 januari 2023**



Bron: CBS

## Bevolking

Op basis van de bevolkingsontwikkeling is er aanvullend beeld over de toekomstbestendigheid van de Noord-Hollandse winkelcentra<sup>14</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 met een aandeel van 31%. Hier nam het aantal inwoners met bijna 13.000 toe. Ook Amstelland-Meerlanden kent een duidelijke groei met 17.000 inwoners. In de drie deelregio's van Noord-Holland Noord woont bijna een kwart van de Noord-Hollandse bevolking.

## Bevolkingsprognose

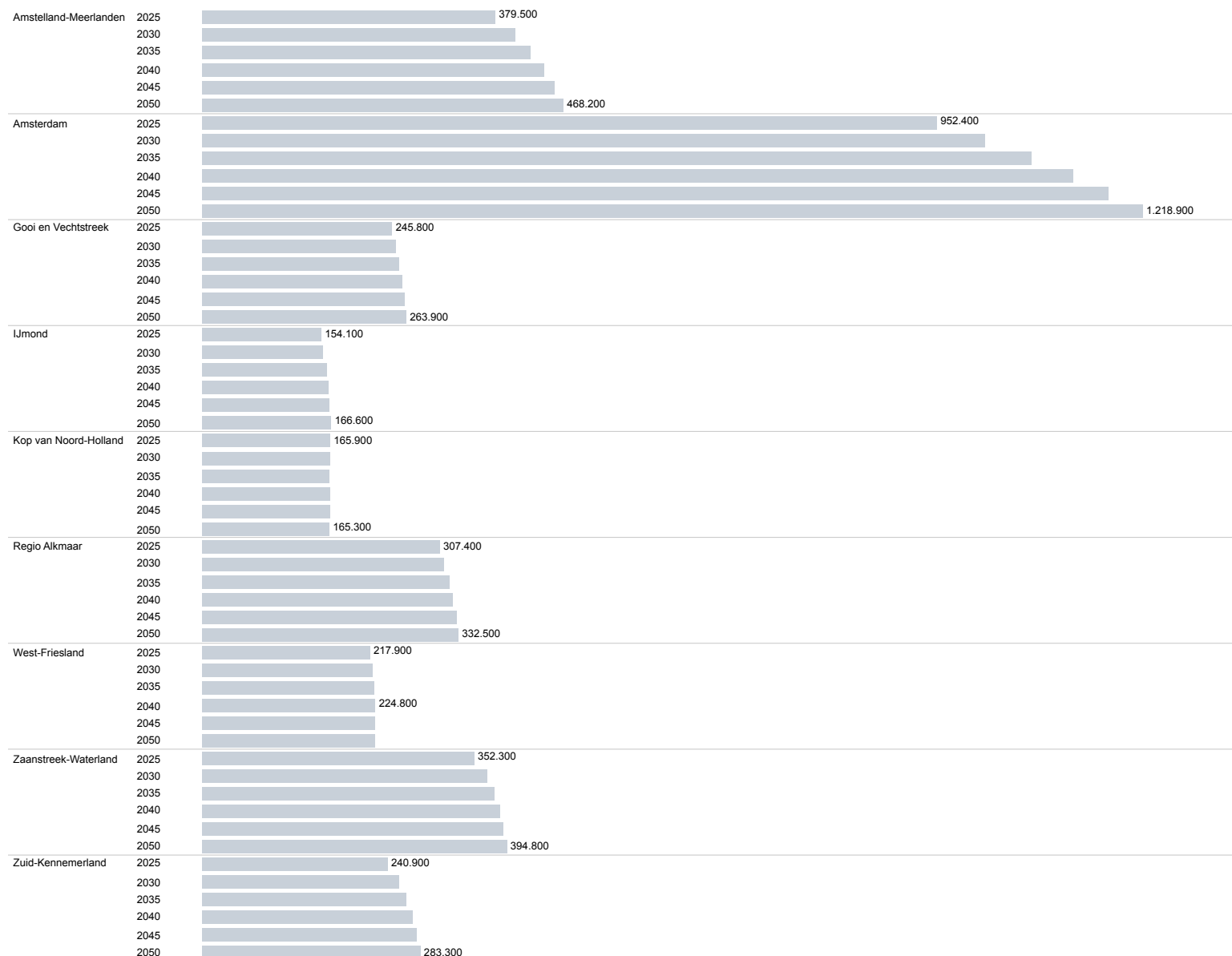
De bevolkingsprognose wordt jaarlijks bijgesteld in Noord-Holland en loopt tot 2050 (figuur 4.5). Deze ontwikkelingen hebben ook effect op de verwachte behoefte aan detailhandel en investeringen in winkels in de deelregio's.

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, groeiend naar 1,2 miljoen in 2050. Ook Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland groeien de komende decennia door. Alleen de Kop van Noord-Holland kent een stabilisatie van het aantal inwoners tot 2050. De groei van IJmond is minder sterk dan eerder in de prognose was opgenomen.



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



**Figuur 4.5 | Bevolkingsprognose per deelregio**


Bron: CBS statline, 1 januari 2024 prognosemodel.



## Energielabels

Dit jaar zijn opnieuw de energielabels van winkelpanden voor deze monitor in beeld gebracht op basis van openbare RVO data. De koppeling van winkels aan energielabels heeft in de vorige monitor nog handmatig plaatsgevonden, nu neemt Locatus ook de RVO data op in haar bestanden. Hierdoor kunnen er kleine verschillen zijn tussen de datasets en kunnen nog geen grote conclusies worden verbonden bij een vergelijking.

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.

Van de 16.511 winkelpanden heeft de meerderheid geen energielabel, dit zijn 10.151 winkels (61,5%).

## A-, B-, C-, en D-energielabels

A-labels: van de 6.361 winkelpanden die in beeld zijn, hebben 4.061 (2023: 3.912) een A-label of beter. De meest duurzame winkelpanden A++++ zijn 3 Lidl-supermarkten in Zwanenburg, Huizen en Julianadorp. Daar is afgelopen jaar een Keurslager in Haarlem bijgekomen. Duurzame Noord-Hollandse winkelstraten met de meeste A++++ labels en beter zijn onder meer gevestigd in Villa Arena in Amsterdam, de nieuwe centra Grote Beer in Hoorn en De Symfonie in Nieuw-Vennep, maar ook de veiling op het Marktplein in Broek op Langedijk. Plaza West in Haarlem is hier afgelopen jaar bijgekomen. In totaal zijn er 30 winkelgebieden met meer dan 10 winkels in Noord-Holland waar alle winkels een A-label hebben.

In Noord-Holland hebben 1.175 panden een B- of C-label. Daarmee is het totale aandeel A t/m C-label 82,3% (2023: 78,4%) van alle geregistreerde energielabels op winkelpanden. Hoewel voor winkels geen wettelijke minimale norm van minimale C-label is opgelegd zoals bij kantoren, kan dit mogelijk in de toekomst wel als norm worden gesteld voor een duurzaam winkelpand. Inmiddels wordt in de sector gesproken over een mogelijke D-label verplichting; daarmee zou 88,4% van de winkels aan de duurzaamheidseisen voldoen.

## E-, F- en G-energielabels

Vanuit energiebesparing is het relevant om te kijken hoe het met de voorraad winkelpanden met E-, F- en G-labels gaat. Er zijn in Noord-Holland 311 winkelpanden met een G-label en daarmee forse verduurzamingsopgave. In de meting van vorig jaar waren dit nog 427 panden. Deze staan grotendeels in de oude winkelstraten van de traditionele centrumgebieden van grote steden als Amsterdam (132, was vorig jaar 168), Haarlem (37, was 34) en Alkmaar (11, was 13), maar ook relatief vaak in het winkelcentrum van Bussum (14, was 19). Het betref relatief vaak leegstaande panden.

Winkelstraten met veel panden met een F- of G-label:

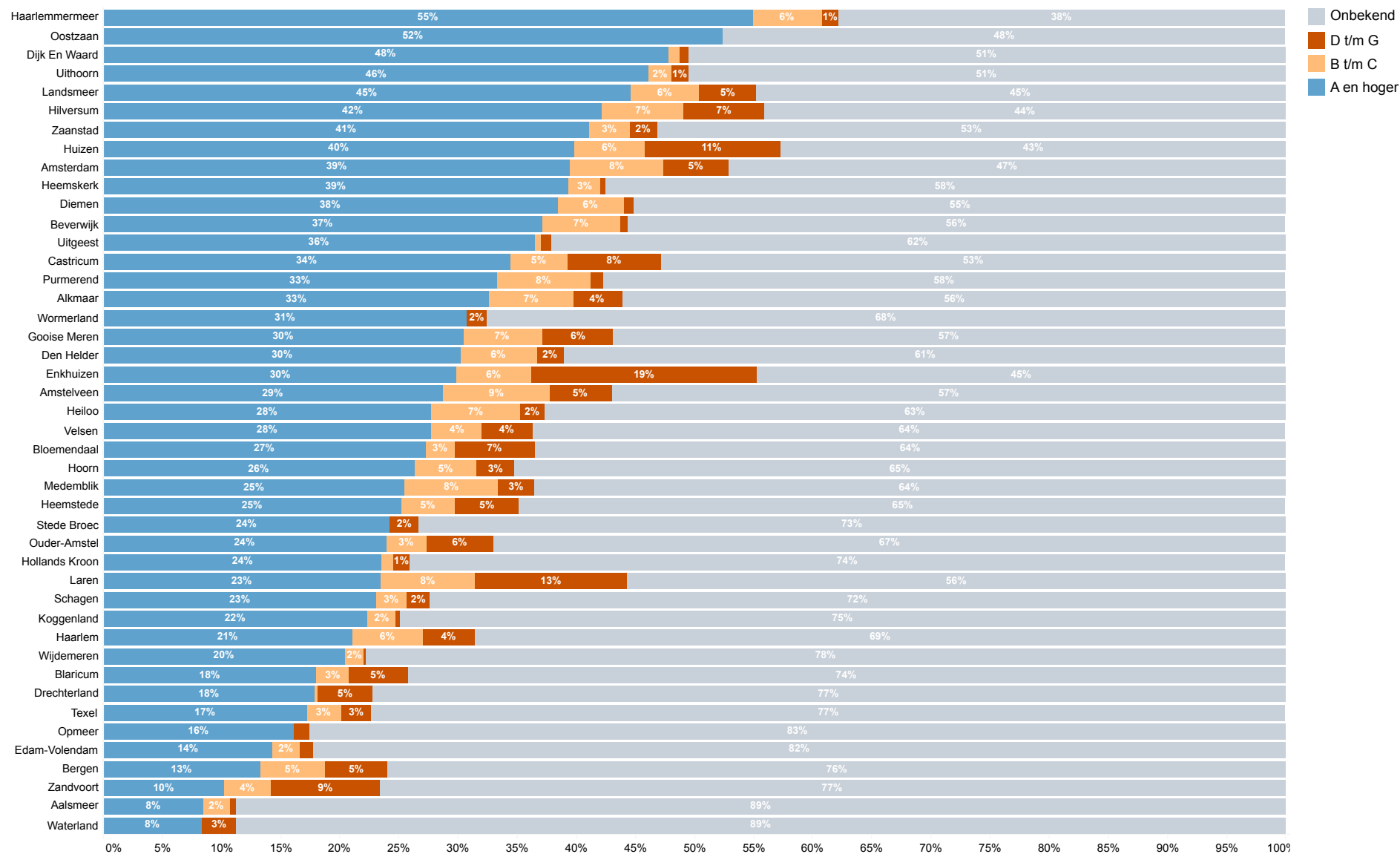
- Groenhof in Amstelveen (12 winkels),
- Langestraat in Alkmaar (9),
- Princes Beatrixplein en Grote Houtstraat in Haarlem (beide 8),
- Haarlemmerdijk in Amsterdam (8), en
- Kerkstraat in Huizen (7).

In figuur 4.6 zijn de verschillen tussen de gemeenten in energielabels in beeld. Er zijn zes gemeenten waarvan nu voor meer dan de helft van de winkelvloeroppervlakte het energielabel bekend is. Dit waren er in 2023 nog negen. Haarlemmermeer heeft de meeste energielabels in vierkante meter winkelvloeroppervlakte gezien: 62%. Het heeft daarbij een forse slag gemaakt ten opzichte van vorig jaar (54%) maar deze gemeente heeft ook relatief veel nieuwe winkelpanden. In Aalsmeer en Waterland is daarentegen maar van 11% van de winkelmeters het label bekend.

Oostzaan, Dijk en Waard en Stede Broek hebben relatief veel A-winkellabels ten opzichte van het totaal aantal labels. Enkhuizen en Laren hebben een fors aandeel label D t/m G: respectievelijk 19% en 13%.



**Figuur 4.6 | Gemeenten scorend op % winkelvloer opp. per energie categorie**

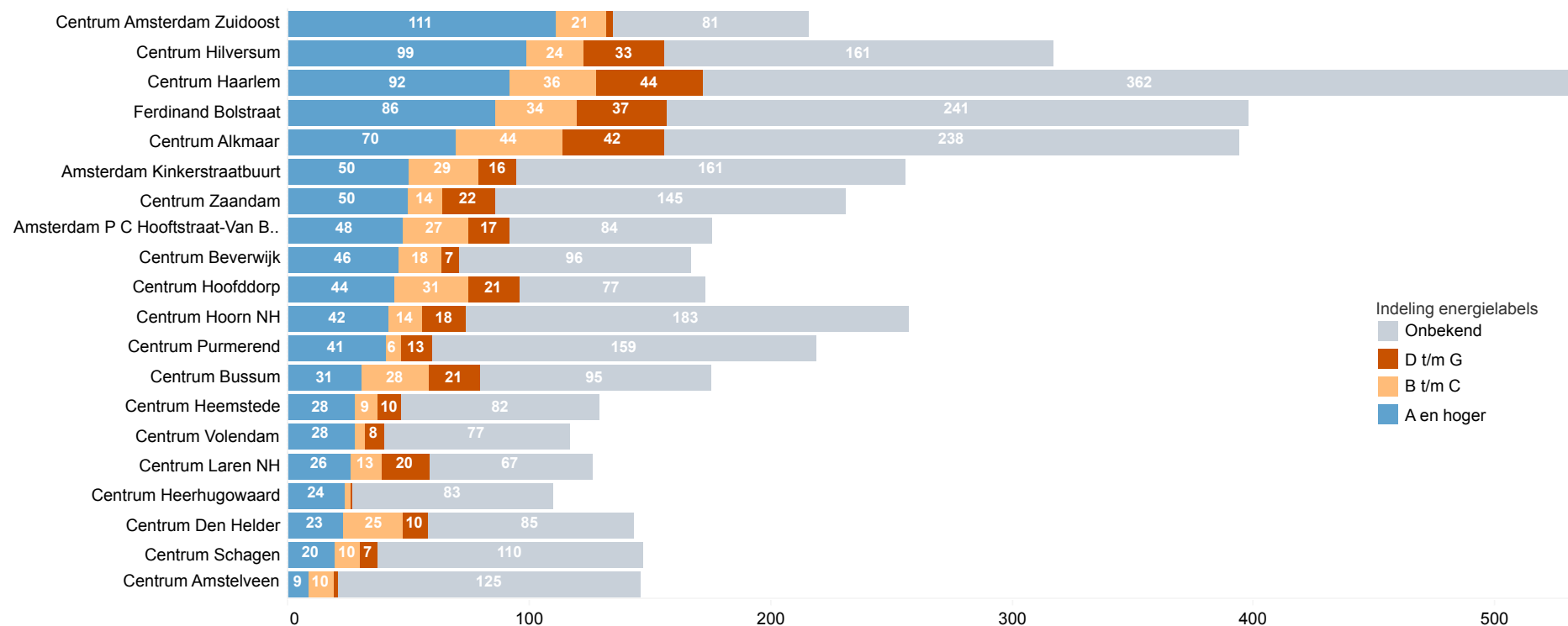


Bron: RVO in Locatus (2024)



In figuur 4.7 staan de grotere winkelgebieden van Noord-Holland naar aantallen energielabels. Uitzondering op deze lijst is Amsterdam Centrum, dat 369 winkels met A-labels heeft. Deze lijst kan vergeleken worden met figuur 3.11. Dan valt op dat Centrum Amsterdam Zuidoost relatief veel A-labels heeft en Centrum Hilversum ook hoger in de lijst met A-labels staat dan op basis van het totaal aantal winkels zou worden verwacht. Centrum Bussum en Hoofddorp hebben een relatief groot aandeel labels D t/m G.

**Figuur 4.7 | Winkelgebieden scorend op aantallen per energie categorie**



Bron: RVO in Locatus (2024)

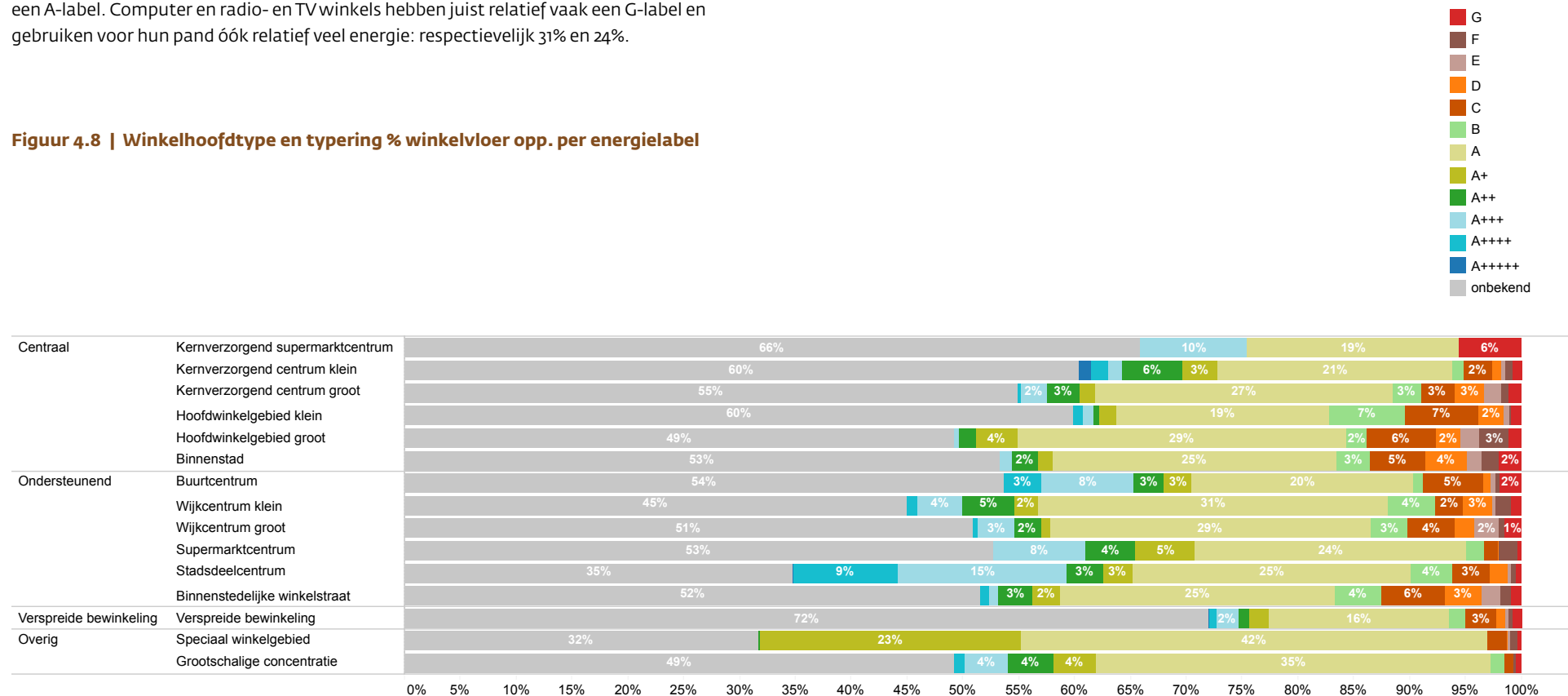




Er zijn duidelijke verschillen in energielabels indien gekeken wordt naar het type winkelgebied (figuur 4.8). Stadsdeelcentra hebben de meeste A++++ en A+++ labels, samen 24% van het totale aantal winkelvloeroppervlakte.

Indien wordt gekeken naar het verband van branchering en energielabels, valt op dat babywoonwinkels in brede zin in aan de toekomstige generatie denkt: hier heeft 85% een A-label. Computer en radio- en TV winkels hebben juist relatief vaak een G-label en gebruiken voor hun pand óók relatief veel energie: respectievelijk 31% en 24%.

**Figuur 4.8 | Winkelhoofdtype en typering % winkelvloer opp. per energielabel**





# 5 Plancapaciteit en marktruimte

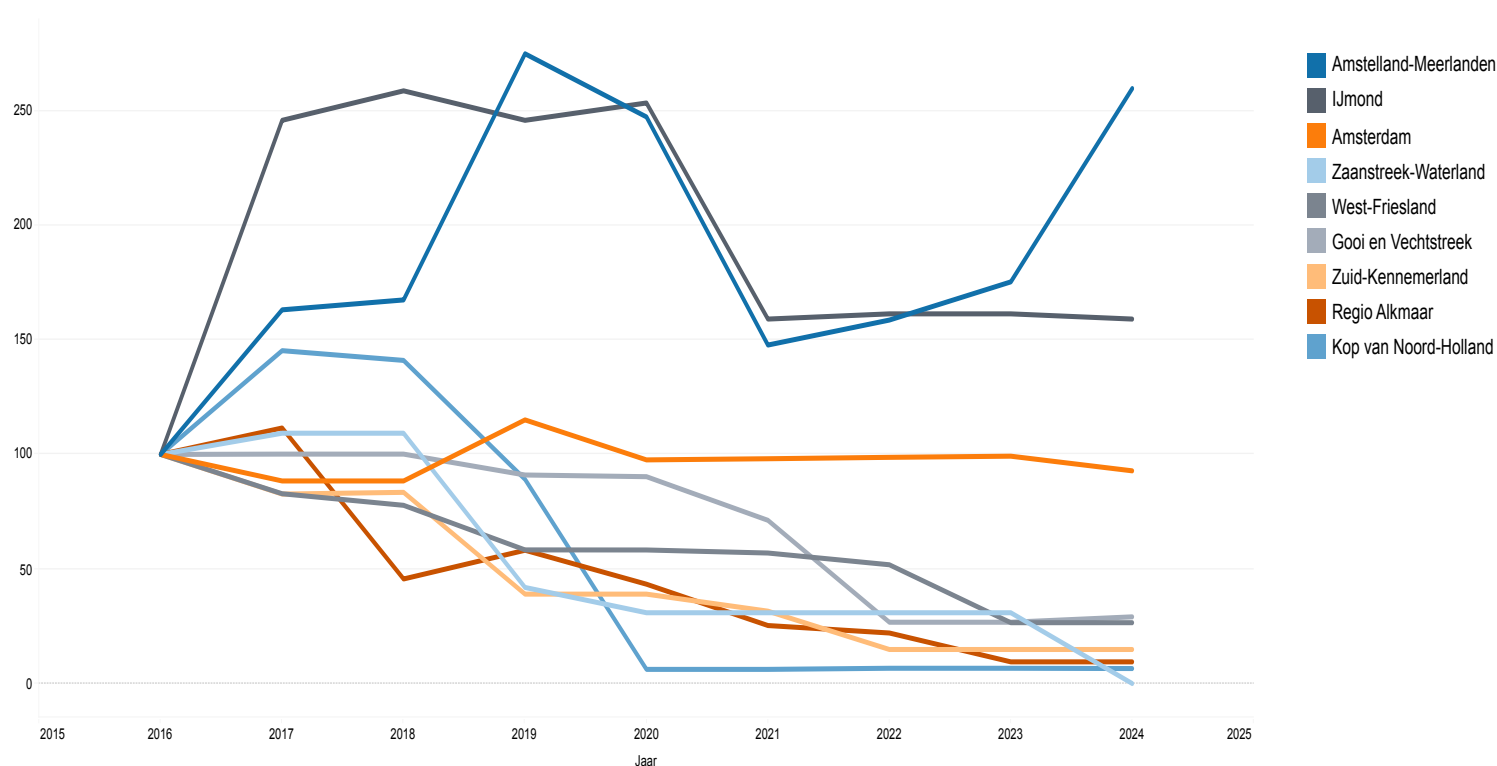
Om te kunnen beoordelen of de toekomstige detailhandelsmarkt in evenwicht is, wordt de marktruimte vergeleken met de plancapaciteit voor nieuwe winkels. De marktruimte is in 2023 geactualiseerd en komt in totaal op ruim 100.000 vierkante meter winkels voor Noord-Holland. De plancapaciteit daalt verder tot 346.000 vierkante meter aan harde en zachte plannen. Daarbij opgeteld komt de gestegen leegstand van 328.000 vierkante meter. Hierdoor blijft het evenwicht ongeveer gelijk.

## Plancapaciteit

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 2024.

In de Noord-Hollandse gemeenten zijn 92 plannen voor winkelgebieden, met in totaal 346.000 vierkante meter. De helft van het aantal plannen (44) betreft de bouw van nieuwe winkelgebieden. 27 winkelgebieden worden uitgebreid. Er zijn 18 herontwikkelingen van winkelgebieden en 2 transformatiegebieden.

Figuur 5.1 | Ontwikkeling WVO uitbreidingsplannen detailhandel (2016, index=100)

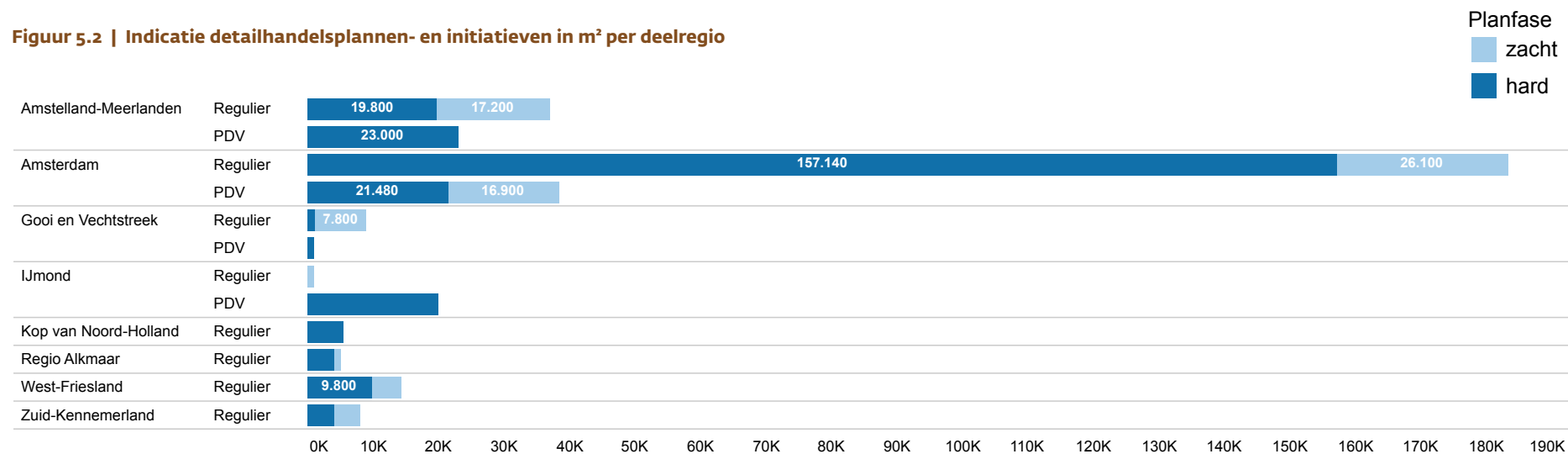


Figuur 5.1 laat zien dat in de meeste deelregio's sprake is van een daling van de plancapaciteit. Een aantal regio's heeft zelfs helemaal geen uitbreidingsplannen meer. Zaanstreek-Waterland heeft afgelopen jaar een verdere daling ingezet. De regio Amsterdam is per saldo stabiel in de plancapaciteit sinds 2016, hoewel daar ook duidelijke ontwikkelingen zijn; daarover later meer. Amstelland-Meerlanden kent juist een duidelijke stijging ten opzichte van 2021.

De plannen in de regio's zijn onderverdeeld naar reguliere detailhandel en PDV (figuur 5.2). PDV betreft perifere locaties waar grootschalige winkels gevestigd mogen worden, die niet inpasbaar zijn in een binnenstedelijke locatie, maar ook GDV (grootschalige detailhandel voorzieningen) valt hier onder. 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.

Uit figuur 5.2 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 (drie plannen in Noord, die in vierkante meters tot de grootste behoren, tien plannen op de Zuidas, enkele locaties in Zuidoost, Nieuw-West en Zeeburg/IJburg). De plannen voor Amstelland-Meerlanden zijn in omvang toegenomen door de mogelijke uitbreidingsplannen voor de outlet op te nemen in de enquête. In de IJmond is nog PDV-capaciteit op bedrijventerreinen. De kans dat hier daadwerkelijk winkels komen, is niet groot.

**Figuur 5.2 | Indicatie detailhandelsplannen- en initiatieven in m<sup>2</sup> per deelregio**



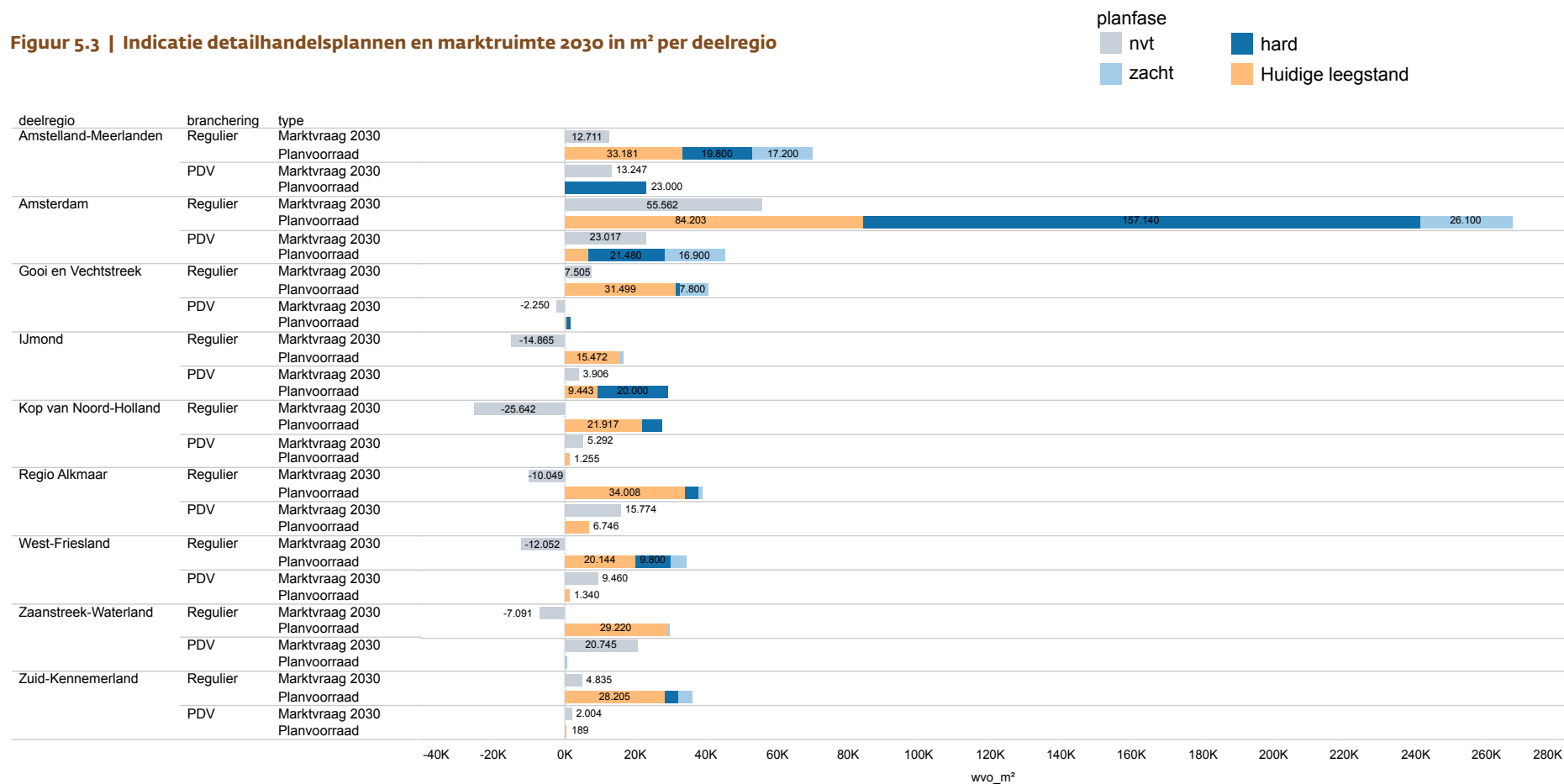
Bron: opgave gemeenten 2024

## Marktruimte

De Metropoolregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland hebben in 2023 de marktruimte opnieuw laten berekenen 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 5.3 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 eerder verwacht. De negatieve marktvaart 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 marktvaart naar perifere detailhandelsvoorzieningen zelfs omgeslagen van een overschot naar een tekort. De effecten daarvan zijn zichtbaar in figuur 5.1.

**Figuur 5.3 | Indicatie detailhandelsplannen en marktruimte 2030 in m<sup>2</sup> per deelregio**



In Amsterdam is wel minder evenwicht tussen marktvraag en planaanbod dan in 2018. Vooral in Amsterdam is de marktvraag 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 2024 toegevoegd. Dat is goed beschouwd ook direct beschikbaar planaanbod winkelruimte. De leegstand is opgelopen, waarmee het totale planaanbod per saldo stijgt. In verschillende regio's overstijgt de leegstand in het reguliere segment inmiddels de marktvraag en lijkt nieuwe planvorming niet meer nodig. In het segment PDV, waar diverse plannen eerder zijn geschrappt, ontstaat juist een tekort. Dit speelt in alle regio's boven het Noordzeekanaal.

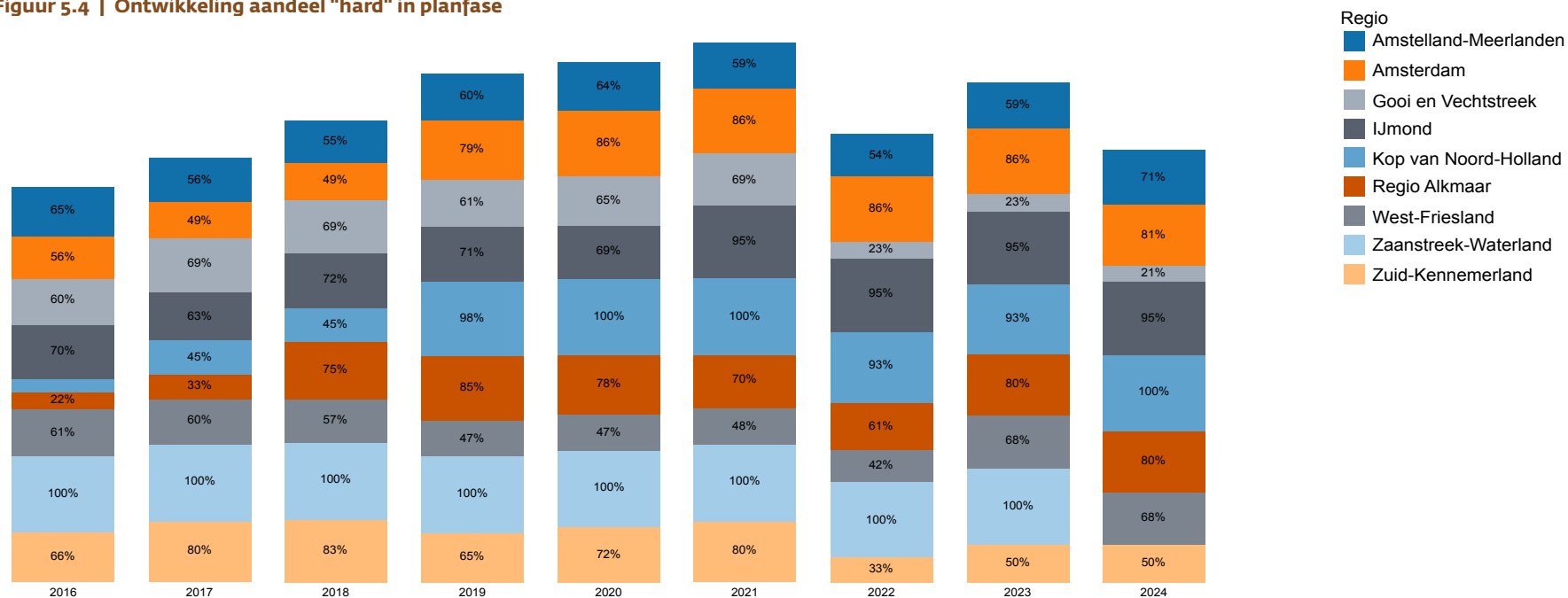
De plannen met de status 'hard' zijn van groter belang dan de plannen die planologisch 'zacht' zijn. Figuur 5.4 geeft inzicht in de harde plannen vanaf 2016. Alle plannen in de Kop van Noord-Holland zijn hard. Hierbij kan het in de enquête een rol spelen dat zachte plannen een kleinere kans op realisatie hebben. In Amstelland-Meerlanden is het aandeel hard toegenomen tot 71%. De harde plannen in Zaanstreek-Waterland zijn juist dit jaar verdwenen uit het overzicht.

## Adviescommissie Detailhandel

Er is in de enquête ook een inschatting gemaakt van de kans dat plannen doorgaan, of niet. 12% van de plannen gaat volgens de gemeenten zeker door. Van 40% is de kans groot dat ze doorgaan. Van 24% van de plannen is de kans klein tot zeer klein dat ze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Van de overige plannen is onbekend wat de kansrijkheid is.

Van alle plannen zijn er 15 reeds aan de adviescommissie(s) detailhandel Noord-Holland voorgelegd. Er is aangegeven dat er 7 worden voorgelegd. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar. Dit zijn voornamelijk plannen uit Amsterdam. Van 30 plannen (2023: 25) is nog onbekend of hier regionale afstemming over gaat plaatsvinden. Bij een meerderheid van de plannen (58) wordt het inschakelen van de commissie niet nodig geacht, bijvoorbeeld in het geval van kleine lokale plannen.

**Figuur 5.4 | Ontwikkeling aandeel "hard" in planfase**



Bron: opgave gemeenten 2024



# 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 Duurzame Economie

## Fotografie

Theo Baart, Amsterdam The Style Outlets, Dirk-Jan van Dijk, Bas Beentjes, Ruud Karstens, Concrete Fotografie.

## Grafische verzorging

The Creative Hub

Haarlem, april 2024

