

Monitor Detailhandel Noord-Holland 2025-2026

Noord-Hollandse Winkelgebieden in cijfers
oktober 2026

ECONOMIE



Inhoud

3 | Voorwoord

4 | Samenvatting

6 | 1. Inleiding

- 6 1.1 Coalitieakkoord 'Verbindend Vooruit' (2023-2027)
- 6 1.2 Detailhandelsbeleid provincie Noord-Holland (2025-2033)
- 7 1.3 Leeswijzer

9 | 2. Werkgelegenheid

- 9 2.1 Verdeling banen
- 10 2.2 Ontwikkeling banen
- 10 2.3 Ontwikkeling en detailhandelsbanen, per provincie
- 12 2.4 Aandeel fulltime en parttime banen
- 13 2.5 Aantal banen per 1.000 vierkante meter

15 | 3. Aanbod en leegstand

- 15 3.1 Ontwikkeling winkelaanbod – verkooppunten
- 17 3.2 Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte
- 18 3.3 Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand
- 20 3.4 Branchering per deelregio

- 22 3.5 Winkelgebieden groter dan 15.000 m²
- 23 3.6 De winkelgebieden tussen 3.000 en 15.000 m²
- 24 3.7 Typering winkelgebieden Noord-Holland
- 26 3.8 Filialisering winkelgebieden in 2026
- 26 3.9 Banenontwikkeling per winkelgebiedstype

29 | 4. Toekomstbestendigheid en duurzaamheid

- 29 4.1 Retail Risk Index
- 30 4.2 Toekomstbestendige winkelcentra
- 32 4.3 Energielabels

35 | 5. Plancapaciteit en marktruimte

- 35 5.1 Planvoorraad
- 36 5.2 Marktruimte
- 36 5.3 Adviescommissie Detailhandel



Voorwoord

De provincie Noord-Holland zet zich in voor een krachtige, toekomstbestendige en duurzame economie. De detailhandel speelt daarin een belangrijke rol. Winkels zijn economisch en maatschappelijk belangrijk, van werkgelegenheid tot leefbaarheid van de centra en dorpen.

Hierbij presenteren wij de elfde editie van de Monitor Detailhandel Noord-Holland. Deze monitor biedt gemeenten, ondernemers en andere betrokken partijen inzicht in de ontwikkelingen in onze winkelgebieden. Het delen van kennis en data helpt bij het maken van goede keuzes voor de toekomst van winkelgebieden en voorzieningen.

De monitor laat een overwegend positief beeld zien. De werkgelegenheid in de detailhandel is in 2025 gegroeid. Daarmee ontwikkelt de sector zich sterker dan het landelijke gemiddelde en blijft zij een belangrijke werkgever binnen onze provincie. We zien dat de gemiddelde winkel groter wordt. Het aantal winkels en het totale winkelvloeroppervlak nemen wel opnieuw af. Consumenten verwachten gemak, beleving en kwaliteit, waardoor ondernemers zich blijven aanpassen aan veranderende marktomstandigheden.

Opvallend is dat de leegstand in Noord-Holland stabiel blijft op ongeveer vijf procent. Daarmee behoort onze provincie nog steeds tot een van de best presterende regio's van Nederland. Bovendien zien we dat langdurige leegstand afneemt en dat winkelgebieden zich steeds beter aanpassen aan nieuwe functies en ontwikkelingen. Dit bevestigt het belang van concentratie en clustering van winkels in sterke en vitale centra, de kern van ons geactualiseerd beleid.

Tegelijkertijd staan we voor belangrijke uitdagingen. Veel winkelpanden beschikken nog niet over een energielabel en slechts ongeveer een derde van de panden heeft energielabel C of beter. Met de Europese verduurzamingsopgaven en de aankomende energieprestatie-eisen voor utiliteitsgebouwen is de komende jaren een grote inspanning nodig om winkelvastgoed toekomstbestendig te maken.

De provincie ondersteunt ondernemers hierbij met verschillende programma's en subsidie-regelingen, waaronder het Ontzorgingsprogramma Verduurzaming MKB, waarin ondernemers worden begeleid bij het verduurzamen van hun bedrijfspanden of bedrijfsprocessen.

Esther Rommel,
gedeputeerde Economie
Provincie Noord-Holland



Samenvatting

Noord-Holland streeft naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan onze provincie. De hoofddoelstelling van het beleid is een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik, die bijdraagt aan een vitale economie en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Voor aantrekkelijke winkelgebieden is clustering een essentieel uitgangspunt, omdat het de structuur versterkt.

Hoe heeft de detailhandel zich in 2025 ontwikkeld in het licht van deze doelstellingen? De werkgelegenheid in de detailhandel is met 1,1% toegenomen ten opzichte van 2024. Er zijn in 2025 in Noord-Holland meer dan 166.000 banen in deze sector, waar dit een jaar eerder nog ruim 165.000 banen waren. Vooral in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en regio Alkmaar nam het aantal banen toe. Detailhandel loopt hierin vrijwel gelijk op ten opzichte van de gemiddelde banengroei in Noord-Holland. Het aantal banen per 1.000 m² detailhandel is substantieel gestegen: van 37 naar 41.

De detailhandel in Noord-Holland heeft in totaal 4,06 miljoen m² winkelvloeroppervlakte - een lichte daling ten opzichte van de voorgaand editie. De leegstand in winkelvloeroppervlakte is gelijk gebleven met 5,0% en behoort daarmee tot de laagste in Nederland. Hiermee ontwikkelt detailhandel zich sterker dan de rest van Nederland. Er zijn in Noord-Holland 14.070 verkooppunten. Jaarlijks verdwijnen ongeveer driehonderd winkels in Noord-Holland. Met name het aantal winkels in middelgrote centra neemt af. De daling van winkelvloeroppervlakte en aantal winkels bij een gelijkblijvende leegstand is te verklaren door onttrekking van winkels uit de voorraad.

Leegstand, duurzaamheid en bevolkingsgroei hebben een belangrijke invloed op de toekomstbestendigheid van winkelgebieden. De bevolking in Noord-Holland blijft de komende decennia naar verwachting groeien. De kans op gedwongen winkelsluiting in de winkelcentra is in 2025 ongeveer gelijk gebleven. Zes op de tien panden heeft nog geen energielabel. Van het aandeel winkelpanden dat wel een energielabel heeft, heeft 31% energielabel C of beter; vorig jaar was dit ook 30%. Er zijn dus weinig tot geen mutaties ten aanzien van het aantal en soort energielabels in de detailhandel. Europese richtlijnen vertaald in landelijk beleid voor energielabels in utiliteitsbouw kan de komende jaren voor verbetering zorgen. Vanaf 2030 moeten de 16% slechtst presterende utiliteitsgebouwen aan de minimumeisen voor energieprestaties voldoen.

Om te kunnen beoordelen of de toekomstige detailhandelsmarkt in evenwicht is, wordt de marktruimte vergeleken met de plancapaciteit voor nieuwe winkels. De marktruimte is geraamd op in totaal ruim 100.000 m² winkels voor Noord-Holland. De plancapaciteit daalt in 2026 met 37.000 m² verder tot in totaal 276.000 m² aan harde en zachte plannen. Daarbij opgeteld komt de leegstand van 310.000 vierkante meter. Hierdoor komt in het saldo de verhouding tussen plancapaciteit en marktruimte verder in evenwicht.

		2024-2025	2025-2026
Werkgelegenheid	Totaal aantal banen	164.421	166.255
	Aandeel banen per 1.000 m ² wvo	37	41
Winkelaanbod	Aantal verkooppunten (vkp, excl. leegstand)	14.380	14.070
	Winkelvloeroppervlakte (wvo)	4,13 mln m ²	4,06 mln m²
	Leegstand (wvo)	5,0%	5,0%
	Leegstand (vkp)	6,3%	5,9%
	Filialiseringsgraad	22,1%	22,5%
Toekomstbestendigheid	Retail Risk Index (RRI) - % panden hoog tot zeer hoog risico	15%	16%
	Winkels met energielabels van totaal	38%	38%
	Winkels met energielabel A-C van totaal	31%	31%
Plancapaciteit	Plancapaciteit gemeenten	313.000 m ²	276.000 m²
	Plancapaciteit leegstand	311.000 m ²	310.000 m²





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. Dit is één van de instrumenten van het nieuwe detailhandelsbeleid, dat in maart 2025 is vastgesteld.

1.1 Coalitieakkoord 'Verbindend Vooruit' (2023-2027)

Het 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 winkelveorzieningen uitgebreid aan bod.

1.2 Detailhandelsbeleid provincie Noord-Holland (2025-2033)

Het detailhandelsbeleid van de provincie is erop gericht om een gezonde balans te houden tussen het behouden van de bestaande fijnmazige structuur en het geven van ruimte aan de dynamiek van de markt om nieuwe impulsen een kans te geven. Nieuwe impulsen zijn nodig om ondernemers te laten inspelen op veranderende wensen en gedrag van de consument. Noord-Holland wil een provincie zijn die meebeweegt met de veranderende maatschappij, en is zich bewust van het feit dat de dynamiek van de markt soms op gespannen voet staat met de wens een fijnmazige structuur te behouden.

De provincie streeft naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan onze provincie. Dit houdt in dat de provincie ruimte wil geven aan de ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale en dynamische structuur te kunnen bieden.

Voor aantrekkelijke winkelgebieden is clustering een essentieel uitgangspunt, omdat het de structuur versterkt. Winkelgebieden met een brede keuze worden door consumenten beter bezocht. Het versterken van de detailhandelsstructuur door clustering van winkels is goed voor het economisch functioneren van de detail-

handel. Daarnaast versterkt het de sociale functie en de leefbaarheid in het gebied. Bij het versterken van de detailhandelsstructuur stelt de provincie Noord-Holland de volgende drie hoofddoelstellingen centraal:

- Een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik.
- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een vitale economie.
- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Hiermee geeft de provincie op het gebied van detailhandel invulling aan het versterken van de brede welvaart, met aandacht voor klimaat & duurzaamheid, economische vitaliteit en kwaliteit van leven.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in vier beleidsdoelen. Met deze beleidsdoelen sluiten we aan bij de driedeling die we in de detailhandelsstructuur onderscheiden: centrumgebieden, ondersteunende winkelgebieden en PDV-locaties.

1. Winkels clusteren zich in winkel- en centrumgebieden, solitaire ontwikkelingen zijn niet toegestaan.
2. Voor de binnensteden en andere centrumgebieden zet de provincie in op een vitale, duurzame en toekomstbestendige detailhandelsstructuur die zowel voor de bewoners als de bezoekers bereikbaar, attractief en onderscheidend is.
3. De provincie zet in op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, die voor de primaire levensbehoeften (de dagelijkse boodschappen) tegelijkertijd toekomstbestendig en fijnmazig is, ook in relatie tot voorzieningen in de kleine kernen van Noord-Holland.
4. Voor clusters op perifere locaties (PDV) geldt dat deze alleen bedoeld zijn voor winkels in volumineuze goederen, waar overwegend volumineuze goederen worden verkocht. Reguliere winkels zijn hier niet toegestaan.

Voor het uitvoeren van de provinciale beleidsdoelen ten aanzien van detailhandel heeft de provincie verschillende instrumenten ter beschikking. Kennisontwikkeling en informatievoorziening is één van de belangrijke instrumenten. Daarbij zetten we in op Koopstromenonderzoek, Marktruimteonderzoek en de jaarlijkse Monitor Detailhandel.



1.3 Leeswijzer

Deze Monitor Detailhandel beschrijft de ontwikkelingen in 2025 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 2025. Voor winkelaanbod en leegstand is data van Locatus afkomstig met het peilmoment op 1 januari 2026. De peildatum voor de Retail Risk Index van Locatus en de provinciale enquête planvoorraad- en transformatieplannen van gemeenten is april 2026.

De resultaten worden gerapporteerd op het niveau van de deelregio's¹, 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.





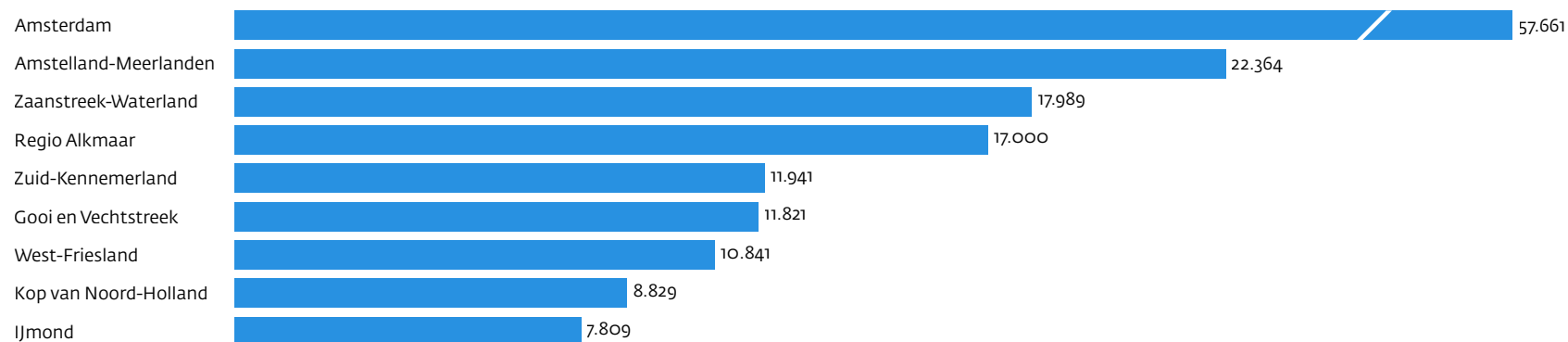
2 Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de detailhandel is met 1,1% gegroeid ten opzichte van 2024, een grotere groei dan in Nederland als geheel (+ 0,2%). Er zijn in 2025 in Noord-Holland meer dan 166.000 banen in de sector, waar dit een jaar eerder nog ruim 165.000 banen waren. Vooral in Amsterdam, Amstelland Meerlanden en Regio Alkmaar nam het aantal banen toe. De ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel loopt hiermee synchroon met de gemiddelde banengroei in Noord-Holland.

2.1 Verdeling banen

In 2025 zijn er in Noord-Holland in totaal 1.819.000 banen². Daarvan zijn 166.255 banen in de detailhandel. Dit betekent dat het aandeel banen in de detailhandel 9,1% (0,1%-punt minder dan in 2024) bedraagt van het totaal aantal banen in Noord-Holland. In Nederland als geheel is dat 9,9%. Er werken dus relatief minder mensen in de detailhandel in de Provincie Noord-Holland in vergelijking met de rest van Nederland. Een derde van het aantal werkzame personen in detailhandel is werkzaam in Amsterdam. Het aantal banen is hier vrijwel stabiel gebleven in verhouding tot vorig jaar (+260 banen). Figuur 2.1 toont een verdeling van het totaal aantal banen in de detailhandel per deelregio.

Figuur 2.1 | Aantal banen detailhandel per deelregio (Bron: LISA 2025)



2) 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.

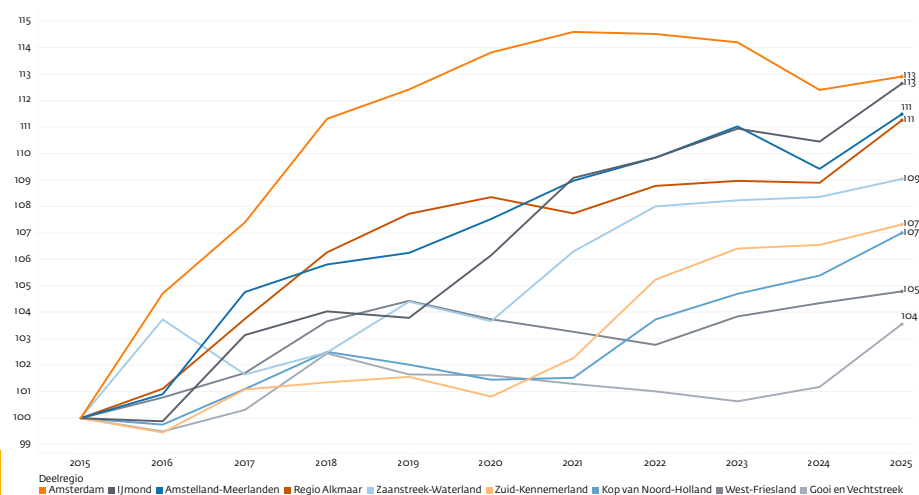


2.2 Ontwikkeling banen

Nadat het aantal detailhandelsbanen tussen 2023 en 2024 in vier van de negen deelregio's was afgenomen, keerde de trend in 2024-2025 om en groeide de werkgelegenheid in alle regio's. Landelijk bedroeg de groei van het aantal detailhandelsbanen 0,2%. In Noord-Holland nam het aantal detailhandelsbanen met 1.830 toe, een stijging van 1,1%. Daarmee ontwikkelde de detailhandel zich in Noord-Holland duidelijk gunstiger dan het landelijke gemiddelde. In iedere deelregio steeg het aantal banen; absoluut gezien kwamen er in Amstelland-Meerlanden de meeste banen bij, in relatief opzicht is de groei het grootst in Regio Alkmaar.

De provincie Noord-Holland heeft de grootste absolute detailhandelsbanengroei van alle Nederlandse provincies. In Zuid-Holland nam het aantal detailhandelsbanen met 1.410 toe (+0,7%), in Utrecht met 790 (+1,0%).

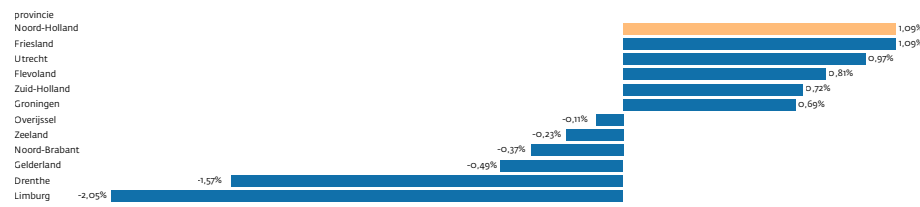
Figuur 2.2 | Ontwikkeling aantal banen in de detailhandel 2015 - 2025
(Bron: LISA 2015-2025)



2.3 Ontwikkeling en detailhandelsbanen, per provincie

De ontwikkeling van het aantal detailhandelsbanen laat tussen 2024 en 2025 een wisselend beeld zien. In zes provincies groeit de werkgelegenheid, terwijl in zes provincies sprake is van een afname. De sterkste relatieve groei vindt plaats in Friesland en Noord-Holland met 1,09%. Absoluut gezien worden de meeste detailhandelsbanen toegevoegd in Noord-Holland, doordat de detailhandelssector daar aanzienlijk groter is dan in de overige provincies.

Figuur 2.3a | Ontwikkeling detailhandelsbanen per provincie 2024 – 2025
(Bron: LISA 2025)



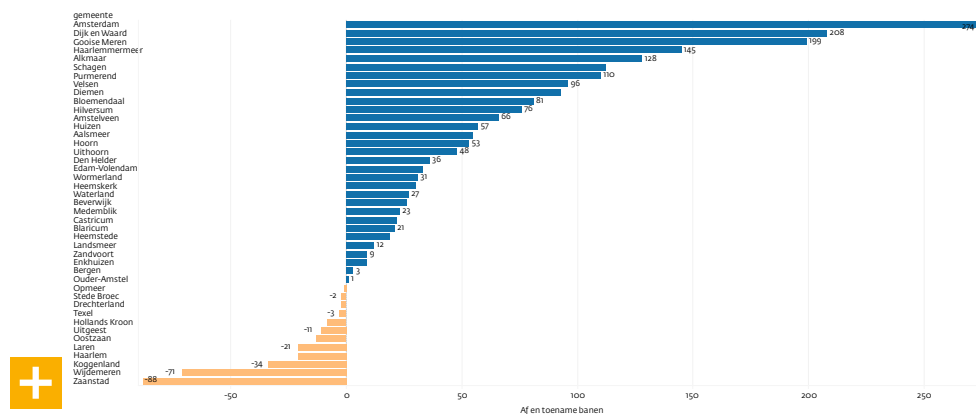
De achterliggende ontwikkelingen binnen de detailhandel laten zien dat deze groei niet zozeer wordt veroorzaakt door fysieke winkels. Integendeel, de sterkste banengroei vindt plaats binnen internet- en postorderhandel. Vooral webwinkels in kleding, non-food en voedingsmiddelen laten een sterke toename van het aantal banen zien. Het gemiddelde aantal banen per vestiging in deze branches ligt relatief laag, variërend van ongeveer 1,3 tot 1,6 banen per vestiging. Dit wijst erop dat een groot deel van de groei wordt gerealiseerd door kleine ondernemingen en eenmanszaken.

Daartegenover staat dat de grootste afname plaatsvindt bij supermarkten en overige winkels in voedings- en genotmiddelen, waar landelijk ongeveer 810 banen verdwijnen. Ook andere fysieke winkelformules, zoals meubelzaken, fietsenwinkels en woninginrichters, laten een daling zien. Opvallend is dat deze branches juist een veel hoger gemiddeld aantal banen per vestiging kennen. Zo hebben supermarkten gemiddeld 46,4 banen per vestiging en warenhuizen 29,4 banen per vestiging. Hierdoor leidt het verdwijnen van een beperkt aantal vestigingen of arbeidsplaatsen al snel tot een relatief grote afname van de werkgelegenheid.



In figuur 2.3b is de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel tussen 2024 en 2025 absoluut weergegeven per gemeente. In 32 van de 44 Noord-Hollandse gemeenten steeg het aantal detailhandelsbanen. Over het algemeen zijn er geen grote uitschieters per gemeente. In Amsterdam kwamen er de meeste banen bij (+274). In Gooise Meren en Dijk en Waard groeide het aantal banen met ca. 200. In Zaanstad, Wijdmeren en Koggenland verdwenen de meeste banen.

Figuur 2.3b LISA werkgelegenheidsontwikkeling 2024-2025 (Bron: LISA 2025)

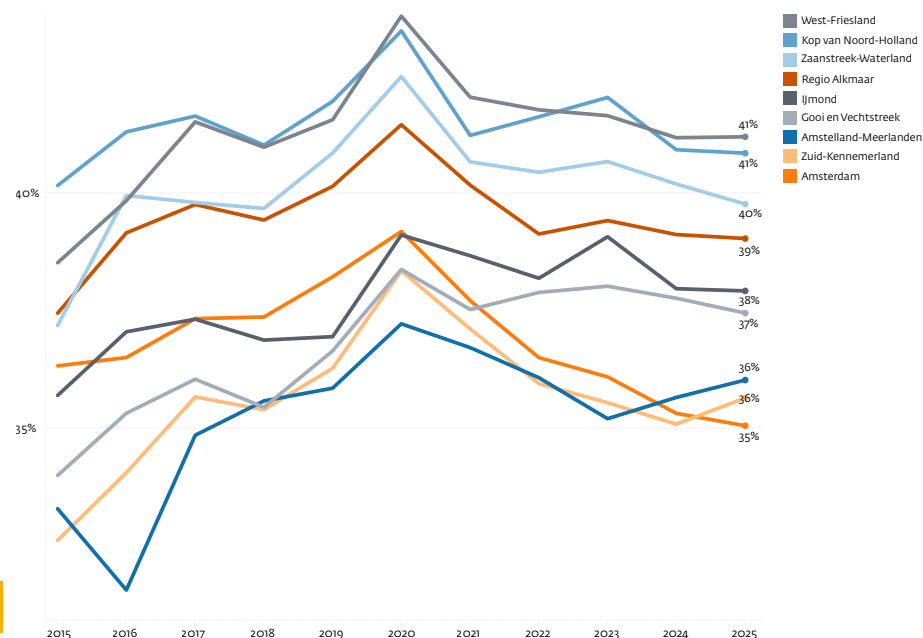


2.4 Aandeel fulltime en parttime banen

Het aandeel parttime banen in de detailhandel bereikte in vrijwel alle regio's een piek rond 2020. Sindsdien is sprake van een geleidelijke afname, al blijft het aandeel parttime werk in 2025 in alle regio's hoger dan 35%. Opvallend is dat de verschillen tussen regio's relatief groot zijn. In West-Friesland en de Kop van Noord-Holland wordt circa 41% van de banen parttime ingevuld, terwijl dit aandeel in Amsterdam rond de 35% ligt. Ook Amstelland-Meerlanden kent met 36% een relatief laag aandeel parttime banen. Dit wijst erop dat de detailhandels-arbeidsmarkt buiten de Metropoolregio Amsterdam relatief sterker leunt op parttime arbeid. Tegelijkertijd lijken de regionale verschillen sinds 2020 iets kleiner te zijn geworden, doordat de ontwikkeling in de verschillende regio's geleidelijk naar elkaar toe beweegt.

De supermarkten zijn de grootste parttime werkgevers in de provincie; 65% van de werknemers werkt hier minder dan 12 uur per week. Dit aandeel was in 2025 64% en is daarmee vrijwel gelijk gebleven. Het aandeel fulltime banen is het hoogste bij winkels in keukens, witgoed en apotheken.

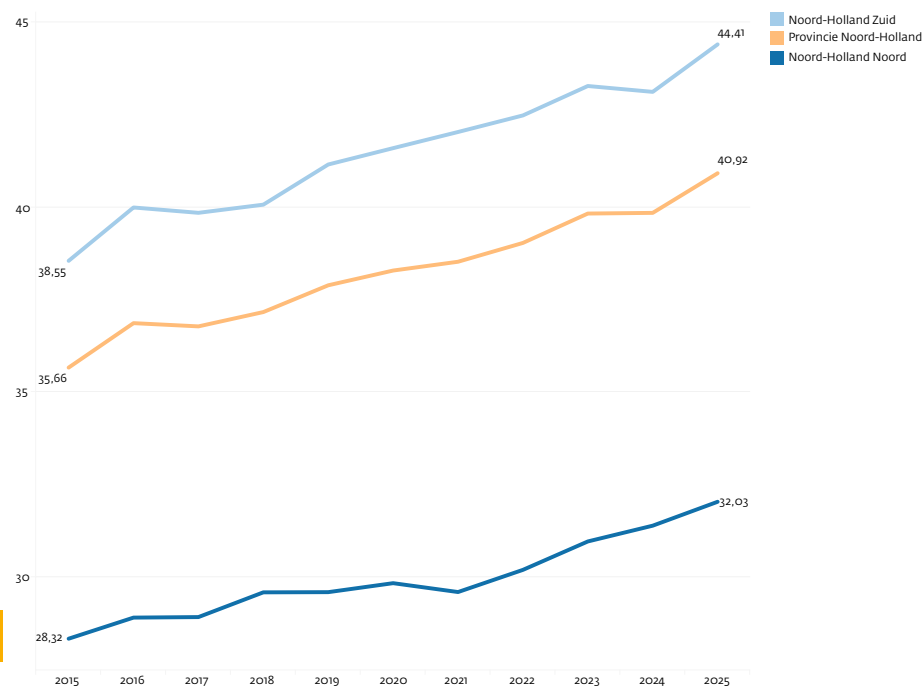
Figuur 2.4 | Ontwikkeling aandeel parttime banen in detailhandel 2015-2025
(Bron: LISA 2014-2025)



2.5 Aantal banen per 1.000 vierkante meter

Het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte neemt al jaren gestaag toe. Na enige stabilisatie tussen 2023 en 2024 is de groei in 2025 flink doorgezet. Met name in Noord-Holland Zuid groeide het aantal banen per 1.000 m² wvo fors. Een gemiddelde winkel in Noord-Holland van 1.000 m² is goed voor 41 banen. Noord-Holland Zuid en Noord lopen hierin sterk uiteen: per 1.000 m² wvo zijn er zo'n 12 banen meer in Noord-Holland Zuid. Dit kan verklaard worden door een hogere mate van stedelijkheid waardoor de vloerproductiviteit hier hoger ligt.

Figuur 2.5 | Ontwikkeling gemiddeld aantal banen per 1000 m² winkelomvang
(Bron: LISA 2014-2025)





3 Aanbod en leegstand

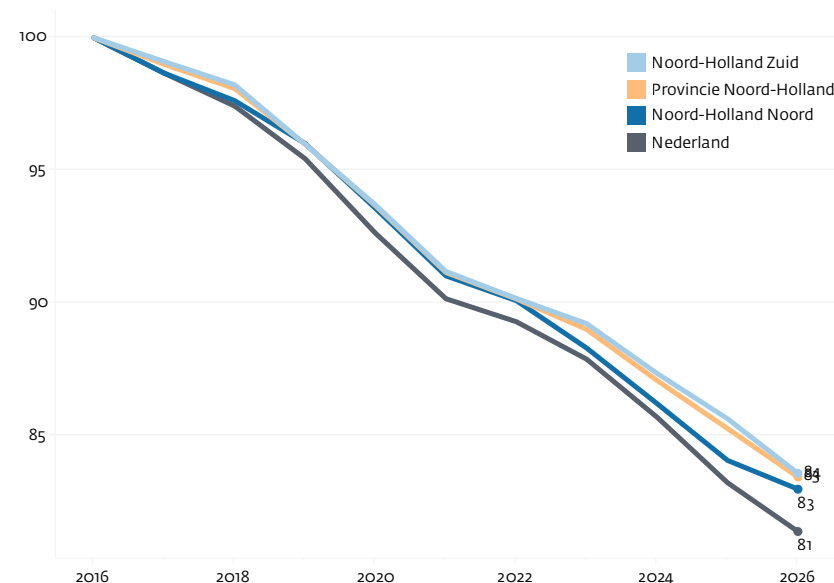
De detailhandel in Noord-Holland meet in totaal 4,06 miljoen m² winkelvloeroppervlakte, verdeeld over 14.070 verkooppunten (excl. leegstand) – een lichte daling ten opzichte van 2025 (4,16 miljoen m²). De leegstand in winkelvloeroppervlakte is gelijk gebleven met 5% en behoort daarmee tot de laagste in Nederland. Jaarlijks verdwijnen ongeveer 300 winkels in Noord-Holland. De filialisering van de retail als totaal (naast detailhandel ook horeca, dienstverlening en cultuur) is ongeveer gelijk gebleven; 22,1% maakt onderdeel uit van een keten. In de detailhandel is dat aandeel fors groter: 37%.

3.1 Ontwikkeling winkelaanbod – verkooppunten

Het aantal winkels in Nederland daalt al jarenlang gestaag (zie figuur 3.1). Noord-Holland volgt hierin een landelijke trend. Vergeleken met 2016 zijn er in 2026 17% minder winkels in Noord-Holland. In Nederland is dat zelfs 19%. De gestage daling vlakt in de coronaperiode wat af, maar zet daarna weer door. Noord-Holland kende op 1 januari 2026 14.072 winkels in de detailhandel, exclusief leegstand. In Noord-Holland Zuid is die daling iets minder scherp dan in het noordelijk deel van de provincie, waarschijnlijk omdat de groei van het bevolkingsdraagvlak hier groter is dan in het noorden.

Op 1 januari 2026 zijn er 78.000 verkooppunten in Nederland. Dat is een afname van meer dan tweeduizend ten opzichte van 2025. 18% van de winkels staat in Noord-Holland, met Amsterdam als belangrijke trekker voor dagjesmensen en toeristen als onbetwiste koploper. Noord-Holland kent op 1 januari 2026 in totaal 14.072 winkels, exclusief de ca. 2.000 leegstaande verkooppunten. In 2023 waren er nog meer dan 15.000 verkooppunten. Ieder jaar verdwijnen er dus ongeveer 300 winkels in Noord-Holland. Daarbij speelt personeelstekort, vergrijzing, online aankopen en verhoogde energiekosten een rol waardoor meer ondernemers hun winkel sluiten.

Figuur 3.1 | Ontwikkeling aantal verkooppunten 2016, index=100
(Bron: Locatus 2016-2026)



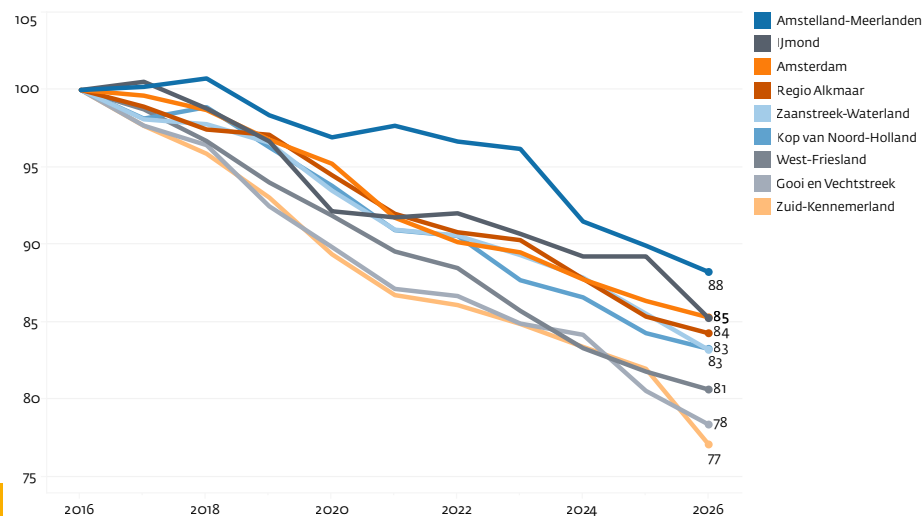
Figuur 3.1 laat zien dat het aantal verkooppunten al sinds 2016 stabiel daalt, maar in Noord-Holland minder snel dan in Nederland. De verwachting is en blijft dat deze daling de komende jaren verder doorzet: minder winkels.



Figuur 3.2 laat de regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal winkelverkoop-punten in Noord-Holland zien. Die verschillen zijn vanaf 2020 groter geworden. Waar de daling in Amstelland-Meerlanden beperkt blijft tot 12% is dit in Zuid-Kennemerland 23%. Afgelopen jaar daalde in iedere regio het aantal winkels. In Zuid-Kennemerland daalde met name het aantal winkels in Bruin & Witgoed, Antiek en Kunst en in de warenhuizen.

In de afgelopen 10 jaar is in de provincie Noord-Holland ook een grote afname geweest van de detailhandelsmeters. In absolute zin nam de detailhandel af met bijna 300.000 m² wvo. Met name in de warenhuizen (-65%), huishoudelijke- en luxe artikelen (-56%) en bruin- en witgoed (-57%) was de afname aanzienlijk. Groei tussen 2016 en 2026 was te vinden in de levensmiddelen, persoonlijke verzorging en de auto- en fietsbranche.

Figuur 3.2 | Ontwikkeling aantal verkooppunten naar deelregio 2016, index=100
(Bron: Locatus 2016-2026)



3.2 Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte

In 2025 daalde het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte (wvo) in Noord-Holland opnieuw, van 4,13 miljoen m² naar 4,06 miljoen m². In 2025 was die daling scherper in het zuidelijk deel van de provincie dan in het noordelijk deel. Toch is de daling in het noordelijk deel langjarig (sinds 2016) groter geweest dan in Noord-Holland Zuid. Landelijk neemt het aantal vierkante meters wvo detailhandel ook weer af, tot 26,7 miljoen m² exclusief leegstand. Ook is de daling van het aantal meters minder groot dan de daling van het aantal verkooppunten. Minder winkels, maar wel grotere winkels, is de onontkoombare conclusie. Was de gemiddelde maat van een winkel in 2016 nog 249 m², in 2026 is dat 272 m². De winkels in de levensmiddelen, kleding & mode, sport & spel, plant & dier en doe-het-zelf branche groeiden het sterkst in winkelvloeroppervlak per vestiging.

Figuur 3.3 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte 2016=100
(Bron: Locatus 2016-2026)



Wanneer we inzoomen op de deelregio's (figuur 3.4) dan zien we een diffuus beeld vanaf 2016:

- Zaanstreek-Waterland is de enige regio die tussen 2016 en 2026 is gegroeid in winkelvloeroppervlakte. Er is hier nu 4% meer dan in 2016. Dit kan verklaard worden door de uitbreiding van woonwarencuster Zuiderhout. Toch daalt ook hier sinds 2022 het winkelaanbod.
- Amsterdam kende een forse groei tot 2019 maar krimpt sindsdien in winkelvloeroppervlakte, tot onder het niveau van 2016. In Amsterdam is het vloeroppervlak in de levensmiddelen (supermarkten), juwelier en optiek en auto & fiets sterk toegenomen. De schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen en antiek en kunst nam sterk af.
- Zuid-Kennemerland en de Gooi en Vechtstreek (-17.400 m² wvo) kennen de grootste relatieve daling in oppervlakte. Ook in deze regio's kenden de warenhuizen, bruin & witgoed de grootste afname.

Figuur 3.4 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte naar deelregio 2016, index=100
(Bron: Locatus 2016-2026)



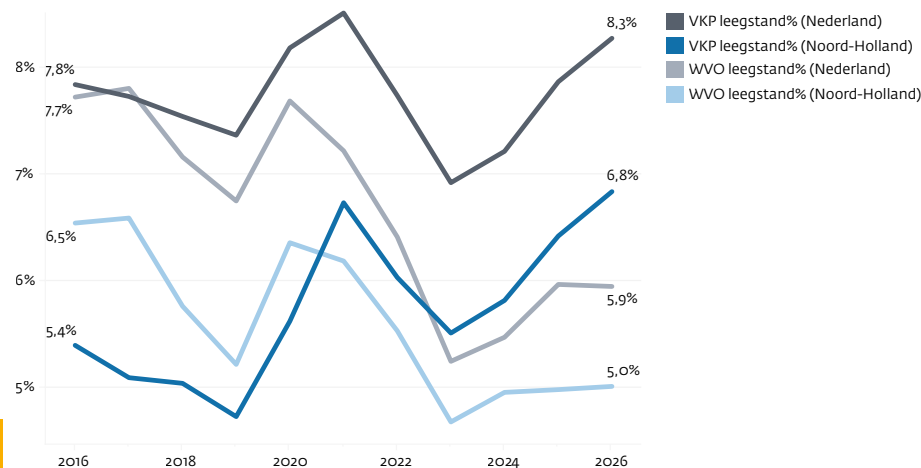
3.3 Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand

Voor leegstand worden twee soorten percentages gehanteerd: het meest gebruikte is leegstand in winkelvloeroppervlakte (m² wvo) en daarnaast het aantal leegstaande verkooppunten (vkp).³

Figuur 3.5 toont dat de leegstand in Noord-Holland sinds 2016 het landelijke patroon volgt, maar wel substantieel lager ligt. Na jaren van daling van de leegstand is na 1 januari 2023 weer sprake van een toename. In 2026 komt de leegstand gemeten in verkooppunten uit op 6,8% in Noord-Holland (was in 2025 nog 6,4%). In winkelvloeroppervlakte gemeten is de leegstand vrijwel gelijk gebleven: 5,0%.

De leegstand ligt op het gezonde frictieleegstandsniveau (gemeten in wvo) van 5%. Hiermee wijkt Noord-Holland in leegstand wat af van de landelijke trend – daar bleef de leegstand net onder de 6,0%. De verwachting was de afgelopen jaren dat de leegstand zou oplopen door de gevolgen van de corona-epidemie. De leegstand in detailhandel nam aanvankelijk af, waar deskundigen in 2023 een stijging hadden verwacht⁴. Overheidssteun hielp ondernemers te overleven.

Figuur 3.5 | Ontwikkeling leegstand in aantal vkp en m² wvo Noord-Holland en Nederland (Bron: Locatus 2016-2026)



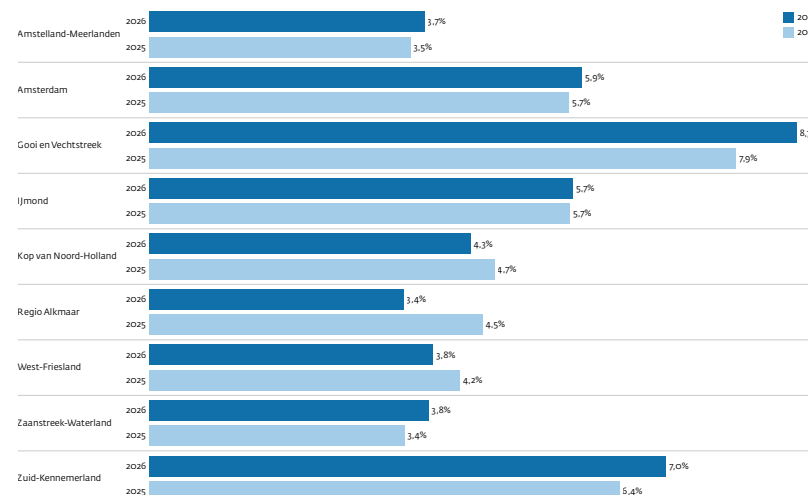
De toegenomen leegstand hangt mede samen met de nasleep van een aantal grote retail-faillissementen, waaronder in 2025 die van Casa en Vanilia.

Er is in Noord-Holland in totaal 310.000 vierkante meter aan leegstand, vrijwel gelijk aan de leegstand in 2025. De verdeling naar type leegstand is wel veranderd. Waar de langdurige en structurele leegstand in 2025 nog 63% van de leegstand bepaalden, is dat nu gezakt tot 50%. Dat betekent een verschuiving van meer kortdurende leegstand, en minder structurele leegstand.

Figuur 3.5a | Leegstand detailhandel Noord-Holland (Bron: Locatus 2026)

		2026 (vkp)	2026 (m ²)	2025 (vkp)	2025 (m ²)
Aanvang	<1 jaar	1.078	154.000	860	115.000
Langdurig	1-3 jaar	617	94.000	725	121.000
Structureel	>3 jaar	289	62.000	307	75.000
Totaal		1.984	310.000	1.892	311.000

Figuur 3.6 | Leegstandspercentage m² wvo per deelregio, 2016-2026 (Bron: Locatus 2016-2026)



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

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

Ontwikkeling leegstand per deelregio

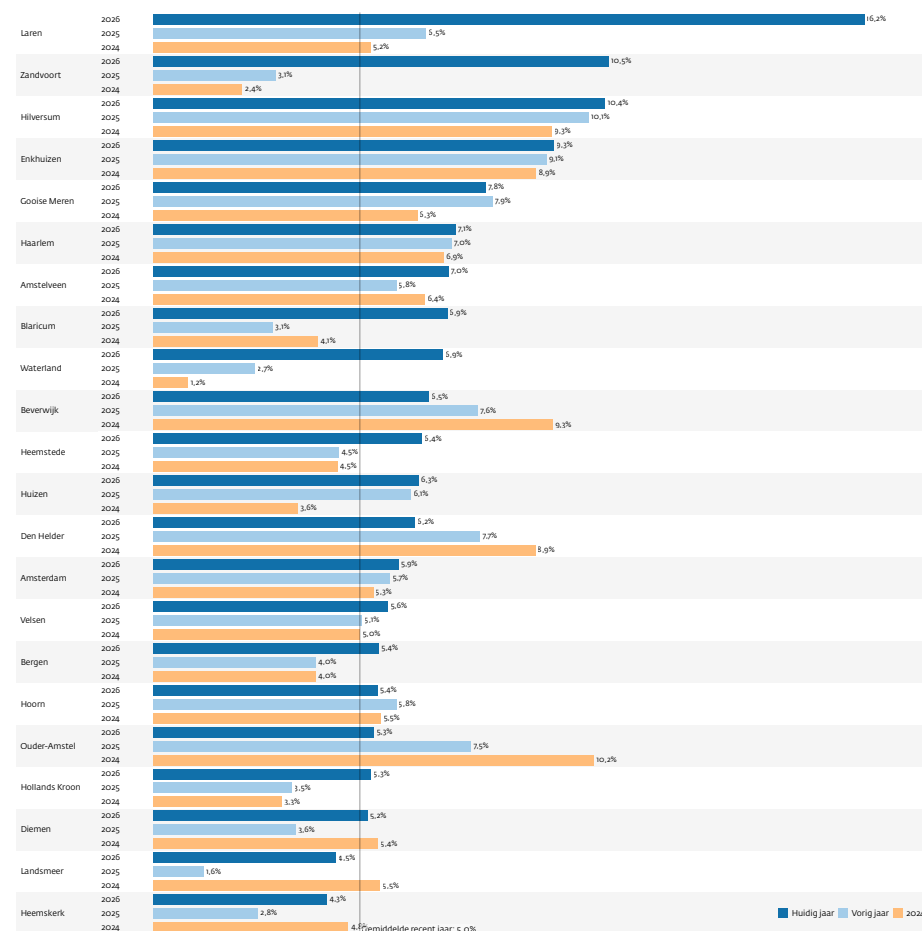
Ook op het niveau van de deelregio is de leegstand inzichtelijk te maken (figuur 3.6). In 2026 staat tegenover de groei van de leegstand in Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland een daling van de leegstand in Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en West-Friesland. In Regio Alkmaar is de afname van de leegstand het meest zichtbaar. Hier is de markt krap geworden met leegstand van slechts 3,4%, ruim minder dan de frictieleegstand. Enkele grote panden in Alkmaar die in 2025 nog leegstaand waren, zijn in 2026 gesaneerd of heringevoerd. Zo wordt in de hoofdwinkelstraat van Alkmaar de voormalige Primark getransformeerd tot ongeveer 70 woningen⁵. De afname van de leegstand in de regio Alkmaar kan met name verklaard worden door de afname van de langdurige leegstand. In Gooi en Vechtstreek, al koploper qua leegstand in 2025, nam de leegstand opnieuw toe, met een stijging tot 8,7% op 1 januari 2026.

Ontwikkeling leegstand per gemeente

In figuur 3.7 zijn de gemeenten met de hoogste leegstand in Noord-Holland opgenomen. Van de 21 gemeenten die boven het provinciale gemiddelde uitkomen, ligt een groot deel in de Gooi en Vechtstreek. Laren kent met 16,2% de hoogste leegstand, gevolgd door Hilversum, Gooise Meren en Blaricum. De figuur laat zien dat de leegstand in Noord-Holland zich niet gelijkmatig over de provincie verspreidt, maar vooral geconcentreerd is in een beperkt aantal gemeenten. Opvallend is bovendien dat de grootste steden relatief stabiel blijven. Amsterdam en Haarlem bewegen beide rond het provinciale gemiddelde, terwijl de hoogste leegstandspercentages juist voorkomen in middelgrote gemeenten.

In verschillende van deze gemeenten bestaat het winkelaanbod uit meerdere kleinere centrumgebieden. Hierdoor zijn deze centra kwetsbaarder voor het vertrek van enkele grotere winkels of trekkers, wat direct zichtbaar wordt in het leegstandspercentage. Dit komt onder meer naar voren in gemeenten als Laren, Blaricum en Waterland, waar de leegstand sterk is toegenomen. Tegelijkertijd laat Enkhuizen zien dat ook buiten de Gooi en Vechtstreek sprake kan zijn van oplopende leegstand.

Figuur 3.7 | Gemeenten met hoogste leegstand m² wvo (Bron: Locatus 2024-2026)

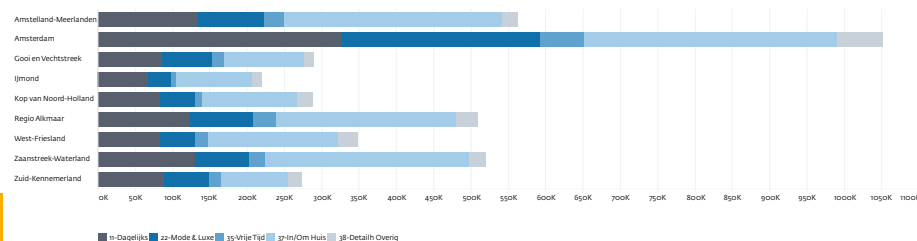


5) <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/348363/zo-wil-de-gemeente-leegstand-in-alkmaarse-winkelstraat-bestrijden>

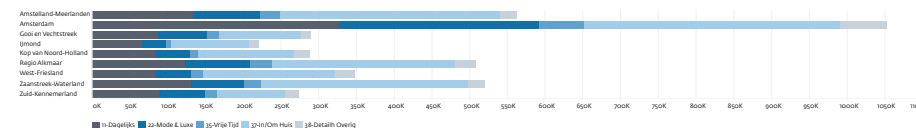
3.4 Branchering per deelregio

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 meters. Sinds 2022 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. Deze trend was al gaande en is mogelijk versterkt door de ontwikkeling van online winkelen tijdens en na corona. In alle regio's is het aantal winkels dagelijks inmiddels groter dan het aantal winkels in mode & luxe (figuur 3.8.2).

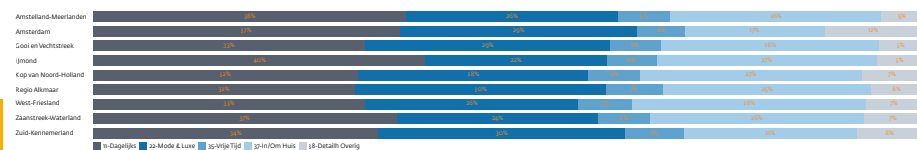
Figuur 3.8.1 | Aantal verkooppunten per branchegroep per deelregio (Bron: Locatus 2026)



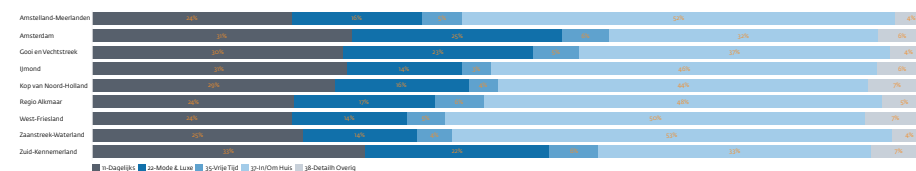
Figuur 3.9.1 | Winkelvloeroppervlakte in m² per branchegroep per deelregio (Bron: Locatus 2026)



Figuur 3.8.2 | Aandeel verkooppunten per branchegroep per deelregio (Bron: Locatus 2026)



Figuur 3.9.2 | Aandeel winkelvloeroppervlakte per branchegroep per deelregio (Bron: Locatus 2026)





3.5 Winkelgebieden groter dan 15.000 m²

Grootschalige winkelgebieden zijn winkelgebieden die groter zijn dan 15.000 m² en worden in deze monitor apart geanalyseerd. In 2025 zijn er in totaal 52 winkelgebieden groter dan 15.000 m². In totaal kent provincie Noord-Holland 207 winkelgebieden. Dat is ongewijzigd ten opzichte van 2025. Amsterdam kent de meeste grootschalige winkelgebieden, met name zijn dit wijk- en stadsdeelcentra. De overige typen grootschalige winkelgebieden (centrumgebieden en PDV-gebieden) zijn gelijkmatiger verdeeld over de deelregio's.

Figuur 3.10 | Winkelgebieden groter dan 15.000 m² per deelregio
(Bron: Locatus 2026)

Deelregio	Centrum	PDV	Wijkcentrum	Totaal
Amstelland-Meerlanden	3	2	0	5
Amsterdam	1	4	9	14
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	3	0	1	4
Totaal	24	17	11	52

De top-10 winkelgebieden in aantal winkels (zonder leegstaande panden) toont de dominantie van het centrum van Amsterdam aan. Daarnaast zijn er nog drie andere Amsterdamse winkelgebieden in de top-10 vertegenwoordigd, net als de gehele lijst zijn dit alle reguliere winkelgebieden.

Figuur 3.11 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland aantal winkels, ex. leegstand
(Bron: Locatus 2026)

1	Centrum Amsterdam	1.831
2	Centrum Haarlem	434
3	Ferdinand Bolstraat	342
4	Centrum Alkmaar	331
5	Centrum Hilversum	233
6	Amsterdam Kinkerstraatbuurt	207
7	Centrum Hoorn	205
8	Amsterdam P C Hooftstraat-Van Baerlestraat	173
9	Centrum Purmerend	172
10	Centrum Zaandam	166

De top-10 winkelgebieden in omvang in m² laat qua toppositie hetzelfde beeld als voorgaande monitor zien. Het centrum van Amsterdam blijft verreweg het grootste winkelgebied, maar 3 in de rest van de top-5 zijn PDV-gebieden⁶. Centrum Amsterdam en Woonboulevard Zaandam zijn in 2025 iets groter geworden. De andere PDV-locaties blijven gelijk. Centrum Haarlem ziet het winkelopervlak met bijna 3.000 m² kleiner worden, terwijl Centrum Hilversum met bijna 2.000 m² is gegroeid. In centrum Haarlem gaat het bijvoorbeeld om een binnenstedelijke grootschalige winkelruimte (die getransformeerd wordt tot appartementen en fietsenstalling voor 750 fietsen. De centra van Alkmaar, Hoofddorp en Zaandam zijn inmiddels bijna even groot.

Figuur 3.12 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland (omvang in m²)
(Bron: Locatus 2026_)

1	Centrum Amsterdam	282.350
2	Woonboulevard Zaandam	115.869
3	Centrum Amsterdam Zuidoost	100.303
4	Overstad	91.027
5	Boulevard Cruquius	84.549
6	Centrum Haarlem	78.410
7	Centrum Hilversum	74.263
8	Centrum Alkmaar	60.595
9	Centrum Hoofddorp	59.062
10	Centrum Zaandam	58.973

6) Centrum Amsterdam Zuidoost is een combinatie van een regulier winkelgebied en een PDV/GDV-gebied.



Figuur 3.13 laat de hoogste leegstandspercentages van de 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. PDV-winkelgebied Westpoort steekt er bovenuit; hier staat maar liefst meer dan één op de vijf winkelmeters leeg. Twee grote locaties zijn hier leegstaand. In absolute zin heeft Centrum Hilversum de grootste

leegstand van de grote winkelgebieden. De Anthony Fokkerweg is een groot transformatiegebied van bedrijventerrein/ winkels naar wonen en kantoren.

Waar vorig jaar Haarlem Schalkwijk met 36% wvo leegstand met afstand op nummer 1 stond, behoort het winkelgebied dit jaar niet meer tot de gebieden met meer dan 15% leegstand. De transformatie van winkelcentrum naar gemengd stadsdeelcentrum heeft hier een aanvang gekregen.

Figuur 3.13 | Winkelleegstand grote winkelgebieden, 15% en hoger gemeten in m² (Bron: Locatus 2026)

			WVO Leegstand %	WVO leegstand	VKP leegstand %	VKP leegstand
Amsterdam	Westpoort	PDV	21%	7.424	8%	2
Gooise Meren	Centrum Bussum	Centrum	19%	7.742	12%	36
Hilversum	Centrum Hilversum	Centrum	17%	17.775	14%	79
Laren	Centrum Laren NH	Centrum	17%	4.187	7%	17

3.6 De winkelgebieden tussen 3.000 en 15.000 m²

Een tweede categorie die apart wordt geanalyseerd betreft de winkelgebieden tussen 3.000 en 15.000 m². In Noord-Holland zijn 5 van deze winkelgebieden die een leegstand kennen van meer dan 15%. Twee daarvan zijn gebieden waar slechts enkele grotere panden leegstaan, namelijk Amsterdam-Anthony Fokkerweg en Amsterdam-Westersluis (Haarlemmerweg / Westerpark), beide PDV-gebied (figuur 3.14). De Paul Krugerkade in Haarlem wordt herontwikkeld, met een Vomar die tijdelijk elders is gehuisvest, waardoor de leegstand hier hoog is.

Figuur 3.14 | Winkelleegstand middelgrote winkelgebieden, tussen 3.000 - 15000 m², 15% en hoger gemeten in m² (Bron: Locatus 2026)

			WVO Leegstand %	WVO leegstand	VKP leegstand %	VKP leegstand
Haarlem	Paul Krugerkade	PDV	50%	8.193	52%	11
Amsterdam	Maasstraat Amsterdam	Wijkcentrum	21%	940	10%	7
Amsterdam	Westersluis	PDV	19%	2.438	13%	3
Enkhuizen	Centrum Enkhuizen	Centrum	19%	3.098	13%	19
Amsterdam	Anthony Fokkerweg	PDV	16%	1.644	25%	2

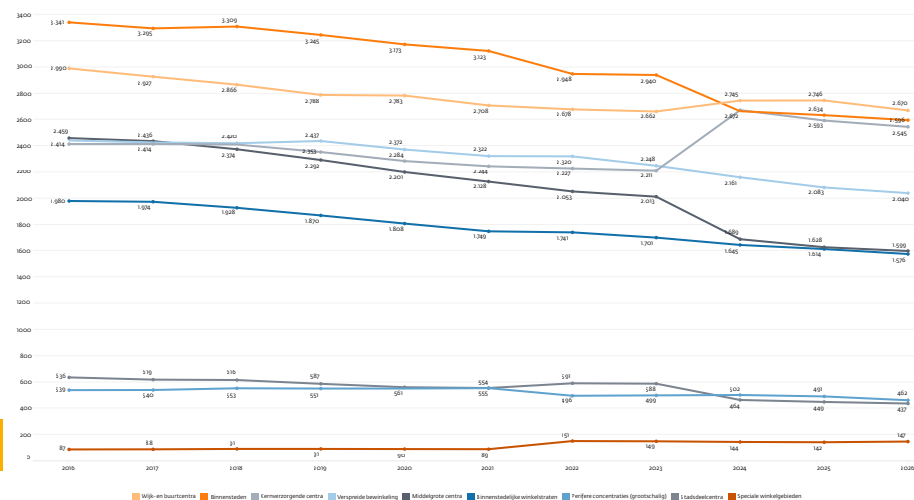


3.7 Typering winkelgebieden Noord-Holland

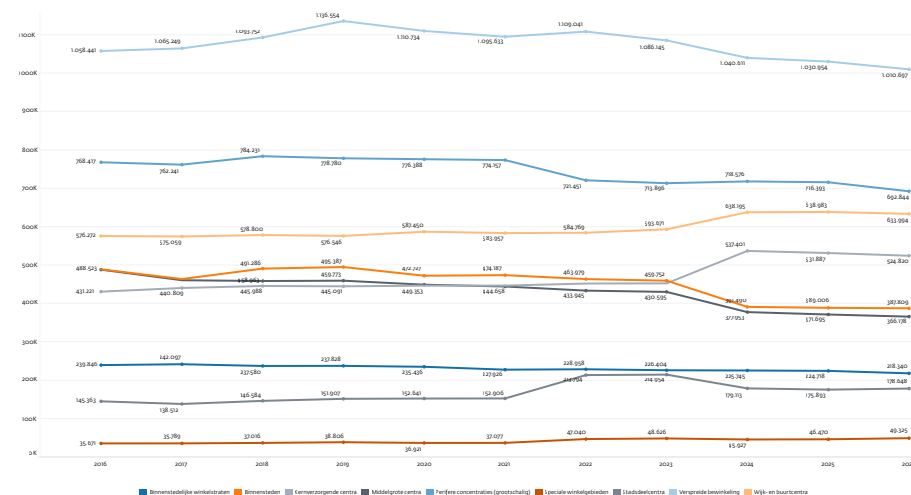
Het totaal aantal verkooppunten in de detailhandel daalt gestaag, maar niet even snel in ieder type winkelgebied (figuur 3.15). In binnensteden was er in 2023 een flinke afname van het aantal detailhandelspanden, waardoor er hier sindsdien minder winkelpanden zijn dan in de wijk- en buurtcentra.

In ieder winkelgebiedstype is het aantal verkooppunten gedaald, met uitzondering van de speciale winkelgebieden. Speciale winkelgebieden zijn atypische winkelgebieden met meestal één eigenaar of een specialisatie.

Figuur 3.15 | Aantal verkooppunten per type winkelgebied exclusief leegstand (Bron: Locatus 2026)



Figuur 3.16 | Winkelvloeroppervlak in m² per type winkelgebied exclusief leegstand (Bron: Locatus 2026)

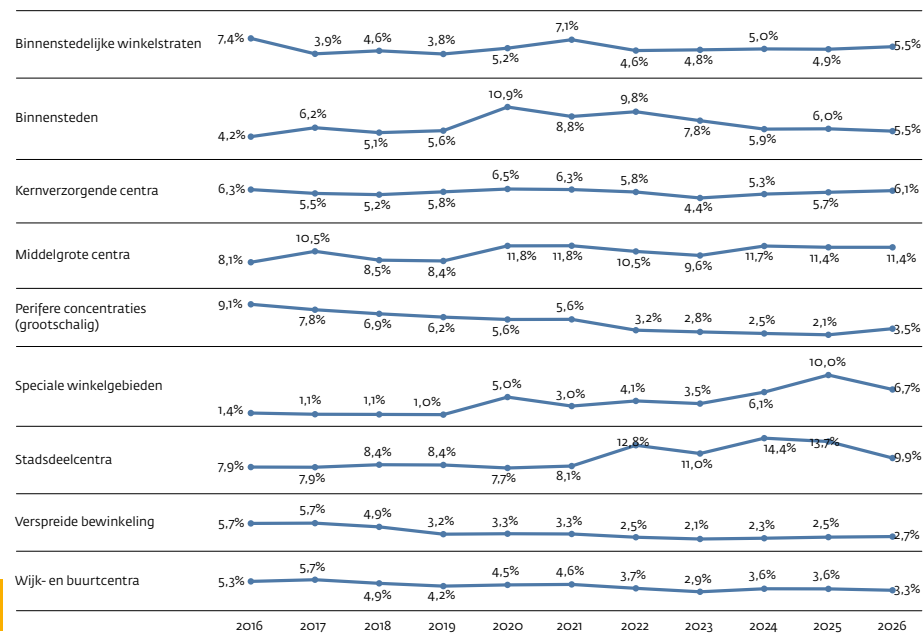


De leegstand ontwikkelde zich tussen 2025 en 2026 wisselend per type winkelgebied. Vooral stadsdeelcentra zagen een afname van de leegstand (van 13,7% naar 9,9%), terwijl binnenstedelijke winkelstraten (van 4,9% naar 5,5%) en speciale winkelgebieden (van 6,1% naar 6,7%) juist een stijging lieten zien. Middelgrote centra bleven met 11,4% het type winkelgebied met de hoogste leegstand. Middelgrote centra kenmerken zich bovendien door een relatief groot aandeel recreatieve detailhandel. Juist deze branchegroep staat onder druk, wat mogelijk bijdraagt aan het relatief hoge leegstandsniveau. Wijk- en buurtcentra behoren met 3,3% nog altijd tot de winkelgebieden met de laagste leegstand.

In vloeroppervlak is de laatste jaren (globaal sinds 2019) een daling zichtbaar van het aanbod in de verspreide bewoning (geen winkelgebied). Die daling is er ook in de perifere concentraties (grootchalige detailhandelsvestigingen), in de binnensteden en de meeste andere typen winkelgebieden. Er is slechts een kleine aantal typen waar het aanbod groeit, onder meer de wijk- en buurtcentra en de kernverzorgende centra.



Figuur 3.17 | Leegstandpercentage per type winkelgebied
(Bron: Locatus 2026)



3.8 Filialisering winkelgebieden in 2026

De diversiteit van het winkelaanbod kan naast de branchering ook worden gemeten met de filialiseringgraad. Deze geeft aan welk deel van het winkelaanbod bestaat uit vestigingen van winkelketens. Via Locatus-data is het percentage winkels in beeld dat geen onderdeel uitmaakt van een keten, maar zelfstandig functioneert. De filialisering van het detailhandelsaanbod in verkooppunten ligt op 37%, in oppervlak op 65%. Dat is fors hoger dan de filialiseringgraad in de retail als totaal (dus inclusief horeca, dienstverlening en cultuur). De filialisering liep tot 2012 gestaag op tot een kwart van het totale retailsaanbod, maar is daarna stabiel gebleven rond 24% van het totale aanbod in Nederland. In 2025 is dit 23,9%. Noord-Holland kent op Zeeland en Limburg na de meeste zelfstandige retailformules : 22,1% in 2025. Uitgesplitst naar branche is er duidelijk verschil in filialisering (in aantal vestigingen) tussen Dagelijks (49%), Mode & Luxe (38%), Vrije Tijd (29%) en In-en-Om het Huis (28%).

- Albert Heijn is met afstand de grootste winkelketen in Noord-Holland, met 257 vestigingen. Hieronder vallen ook de To-Go locaties. Daarmee heeft de keten ruim 70% meer vestigingen dan nummer twee, Kruidvat (149).
- De top 10 wordt gedomineerd door ketens in de dagelijkse sector en persoonlijke verzorging.
- Binnen de supermarktbranche zijn Albert Heijn, Vomar (82) en DekaMarkt (75) de belangrijkste spelers. Samen zijn zij goed voor 414 vestigingen in Noord-Holland.
- De aanwezigheid van meerdere formules uit dezelfde concernstructuur valt ook op. Albert Heijn, Etos en Gall & Gall zijn alle drie onderdeel van Ahold Delhaize en gezamenlijk goed voor 510 vestigingen.

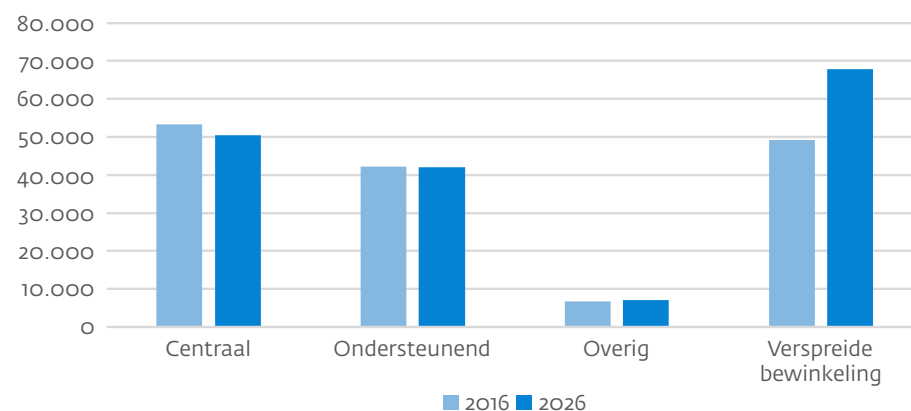
Figuur 3.18 Top-10 grootste winkelketens Noord-Holland (Bron: Locatus 2026)

Top 10	Formule 2026	Aantal
1	Albert Heijn	257
2	Kruidvat	149
3	Gall & Gall	136
4	Etos	117
5	Primera	87
6	HEMA	87
7	Vomar	82
8	Service Apotheek	80
9	Vomar Slijt	76
10	DekaMarkt	75

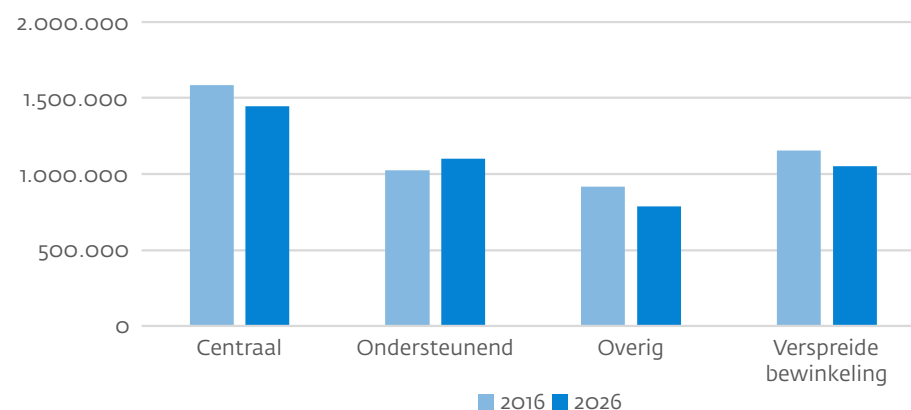
3.9 Banenontwikkeling per winkelgebiedstype

In Noord-Holland is het totale aantal banen in de detailhandel tussen 2016 en 2026 toegenomen. In de centrale winkelgebieden nam het aantal banen in die periode echter licht af, terwijl ook in de ondersteunende winkelgebieden sprake is van een beperkte daling. De categorie overige winkelgebieden laat een lichte groei van het aantal banen zien. De grootste banengroei vond plaats in de verspreide bewinkeling, waar het aantal banen sterk is toegenomen. Dit hangt samen met de sterke groei van de internet- en postorderhandel. Deze activiteiten zijn minder afhankelijk van een fysieke winkellocatie en kunnen daardoor ook buiten traditionele winkelgebieden plaatsvinden.

Figuur 3.19 Banen per winkelgebied (Bron: LISA & Locatus, 2025)



Figuur 3.20 metrage per winkelgebied (Bron: Locatus 2025)



Ontwikkeling van het winkelvloeroppervlak

De ontwikkeling van het winkelvloeroppervlak laat over die periode een ander beeld zien. In de centrale winkelgebieden nam het totale metrage af. In de ondersteunende winkelgebieden groeide het winkelloppervlak juist licht. De overige winkelgebieden laten een afname van het metrage zien. Ook in de verspreide bewinkeling is het winkelvloeroppervlak is afgenomen. De verspreide bewinkeling (losstaande verkooppunten) zijn de winkels die buiten de centrale, ondersteunende of overige winkelgebieden vallen.

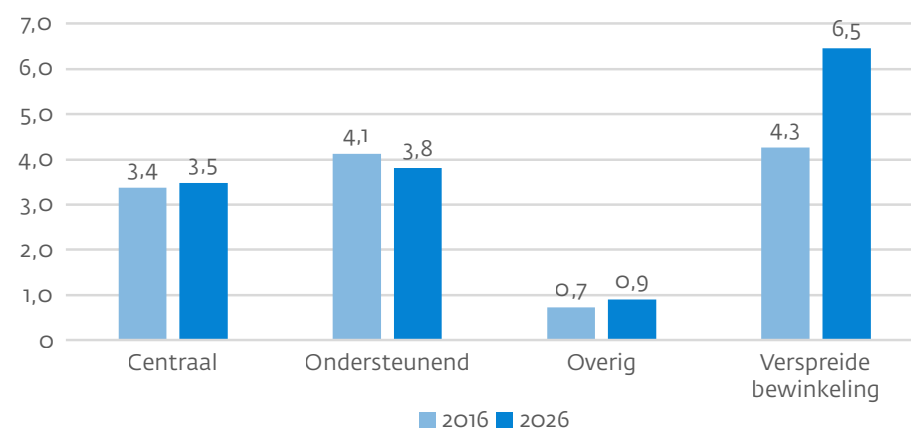
Banendichtheid per type winkelgebied

Door de ontwikkeling van banen en winkelloppervlak te combineren ontstaat inzicht in de arbeidsintensiteit van de verschillende winkelgebiedstypen. In de centrale winkelgebieden bleef deze vrijwel stabiel. Zowel het aantal banen als het winkelloppervlak nam hier af, waardoor het aantal banen per 100 m² wvo slechts licht toenam van 3,4 naar 3,5. In de ondersteunende winkelgebieden ontwikkelden banen en metrage zich juist in tegengestelde richting: het winkelloppervlak groeide, terwijl het aantal banen licht afnam. Hierdoor daalde de arbeidsintensiteit van 4,1 naar 3,8 banen per 100 m² wvo. In de overige winkelgebieden nam het winkelloppervlak af en groeide het aantal banen beperkt, wat resulteerde in een lichte stijging van 0,7 naar 0,9 banen per 100 m² wvo.

De meest opvallende ontwikkeling deed zich voor in de verspreide bewinkeling. Hier steeg het aantal banen sterk, terwijl het winkelloppervlak juist afnam. Daardoor nam de arbeidsintensiteit toe van 4,3 naar 6,5 banen per 100 m² wvo. Deze ontwikkeling hangt samen met de sterke groei van de internet- en postorderhandel. De bijbehorende werkgelegenheid is

vaak niet gekoppeld aan reguliere winkelpanden en kan ook vanuit woningen of andere niet-winkellocaties plaatsvinden. Dergelijke vestigingen vallen binnen de categorie verspreide bewinkeling. Hierdoor neemt het aantal banen sterk toe zonder dat daar een vergelijkbare groei van winkelmeters tegenover staat. De hogere arbeidsintensiteit weerspiegelt daarom vooral de groei van online detailhandel en niet een intensiever gebruik van het fysieke winkelaanbod.

Figuur 3.21 Banen per 100 m² per winkelgebiedshoofdtype, LISA & Locatus, 2025





4 Toekomstbestendigheid en duurzaamheid

Verskillende ontwikkelingen, zoals mogelijke winkelsluiting, bevolkingsgroei en duurzaamheid, hebben invloed op de toekomstbestendigheid van winkelgebieden. De kans op gedwongen winkelsluiting in de winkelcentra is ongeveer gelijk gebleven in 2025. Er zijn weinig ontwikkelingen ten aanzien van het aantal en soort energielabels in de detailhandel in Noord-Holland, maar Europese richtlijnen voor energielabels in utiliteitsbouw zal hier de komende jaren voor verbetering zorgen. Vanaf 2030 moeten de 16% slechtst presterende utiliteitsgebouwen aan minimeisen voor energieprestaties voldoen. Zes op de tien panden heeft nu nog geen energielabel. 31% van het totaal aantal winkelpanden heeft energielabel C of beter.

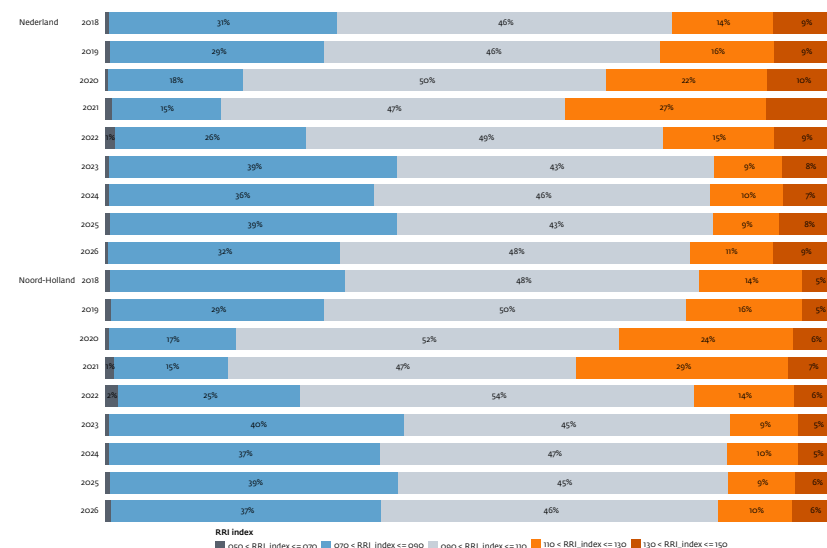
4.1 Retail Risk Index

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 marktindex⁷. Het is voor gemeenten en de detailhandelssector relevant het risicoprofiel te kennen om de toekomstbestendigheid van het winkelgebied te kunnen verbeteren.

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 is in kaart gebracht voor de winkels van de 152 (middel)grote winkelcentra⁸ van Noord-Holland.

Figuur 4.1 | Gemiddelde RRI index Nederland en Noord-Holland naar risico-klasse, 2018-2026



- 7) **Pandindex:** De pandindex geeft het beeld van de kwaliteit van het pand: verhuisbewegingen van huurders, de leegstand door de jaren heen en de herkomst van de nieuwe huurder.
Branche-index: De kwaliteit van de branche: het percentage van ondernemers in de branche dat het afgelopen jaar in een soortgelijk winkelgebied is gestopt.
Straatindex: De kwaliteit van de straat of postcodegebied: de score van de panden in hetzelfde winkelgebied speelt een rol op het functioneren. Volgens Locatus kan een leegstaand pand een vlekwerking hebben in de winkelstraat.
Marktindex: De verhouding van vraag (passanten, consumenten en koopkracht) en aanbod (WVO en aantal concurrerende winkels) in de markt.
- 8) Om de regionale focus en anonimiteit van de individuele eigenaren te bewaken is er een ondergrens gehanteerd. Er is een selectie gemaakt van winkelgebieden met twintig of meer verkooppunten, aan-gevuld 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.



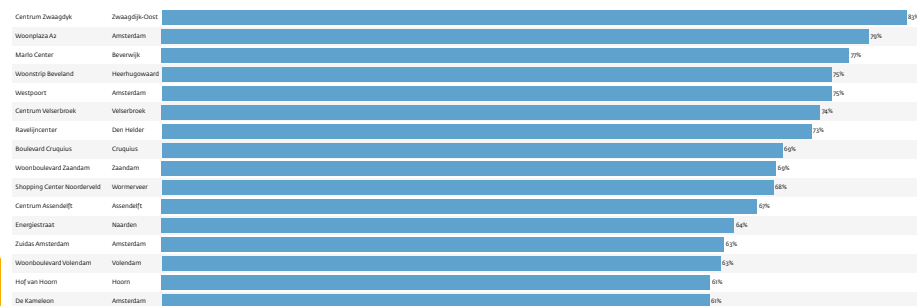
Retail Risk Index in perspectief

De kans dat een winkel in een (middel)groot winkelgebied in Noord-Holland moet sluiten is het afgelopen jaar licht toegenomen, maar nog altijd lager dan Nederlands gemiddelde. In 2026 is de kans op sluiting in 20% van de winkels in Nederland groot tot zeer groot, in Noord-Holland is dit percentage 16%. Daar staat tegenover dat de kans klein tot zeer klein is voor 32% van de winkels in deze winkelgebieden in Nederland en 38% in Noord-Holland. De winkelgebieden staan er vergeleken met het Nederlands gemiddelde beter voor in de provincie Noord-Holland.

4.2 Toekomstbestendige winkelcentra

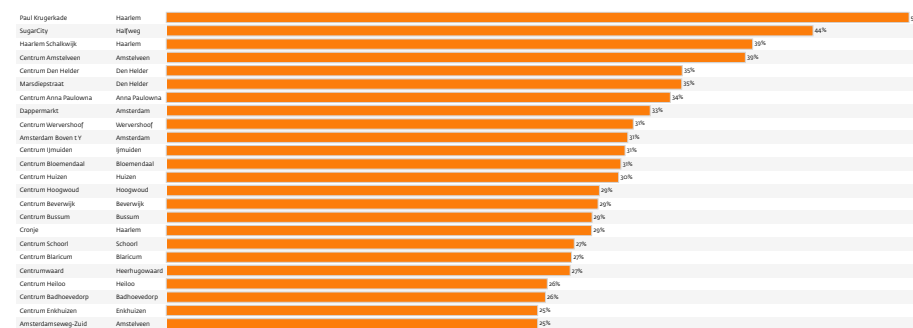
In figuur 4.2 zijn de 16 winkelgebieden opgenomen met het hoogste aandeel winkels met een laag of zeer laag sluitingsrisico. Hier kent meer dan 60% van de winkels een zeer laag of laag risico. De kleinste kans op winkelsluiting is zichtbaar in Centrum Zwaagdijk: hier heeft 83% van de winkels een laag of zeer laag risico. Ook Woonplaza A2 in Amsterdam (79%) en het Marlo Center in Beverwijk (77%) hebben een zeer kleine kans op winkelsluitingen. Beide winkelgebieden hebben de afgelopen jaren geprofiteerd van een grootschalige vernieuwing en kwaliteitsimpuls, wat heeft bijgedragen aan hun sterke positie. In 2018 en 2023 stond Centrum Zwaagdijk eveneens bovenaan deze lijst. PDV-locaties domineren, mede door hun lage leegstand en sterke marktpositie, met 11 noteringen in de top 16.

Figuur 4.2 | Winkelgebieden Noord-Holland met aandeel laag en zeer laag risico (>60%)



Winkelgebieden met een hoge risico index

Figuur 4.3 | Winkelgebieden Noord-Holland met aandeel hoog en zeer hoog risico (>25%)



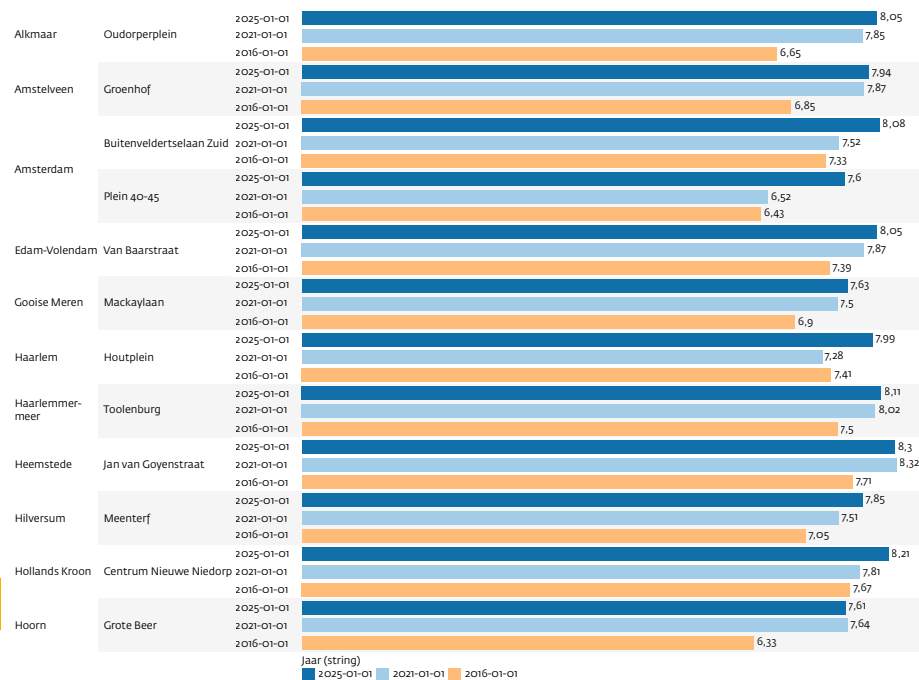
De 30 winkelgebieden met een hoge en zeer hoge risico index in Noord-Holland (minimaal 25%) zijn zichtbaar in figuur 4.3. Paul Krugerkade is in herontwikkeling en is hierom minder relevant. SugarCity, het outletcentrum in Halfweg, is opnieuw een winkelgebied met de grootste kans op winkelsluitingen, net zoals in 2025. Hier speelt de pandindex met winkel-leegstand, maar ook de branche-index, met veel winkels in het segment mode en luxe, een rol. In Schalkwijk is de RRI in de categorie zeer hoge en hoge kans op leegstand hoog, maar is deze door onttrekking en transformatie in het stadsdeelcentrum verbeterd.

Waardering winkelgebieden

Een andere indicator voor de toekomstbestendigheid van winkelgebieden is de waarderingscijfers door bezoekers. Figuur 4.4a laat zien welke winkelgebieden in Noord-Holland tussen 2016 en 2025 de grootste stijging in bezoekerswaardering hebben gerealiseerd. De grootste verbetering is zichtbaar bij Oudorperplein in Alkmaar (+1,40 punt), gevolgd door Grote Beer in Hoorn (+1,28 punt) en Groenhof in Amstelveen (+1,09 punt).

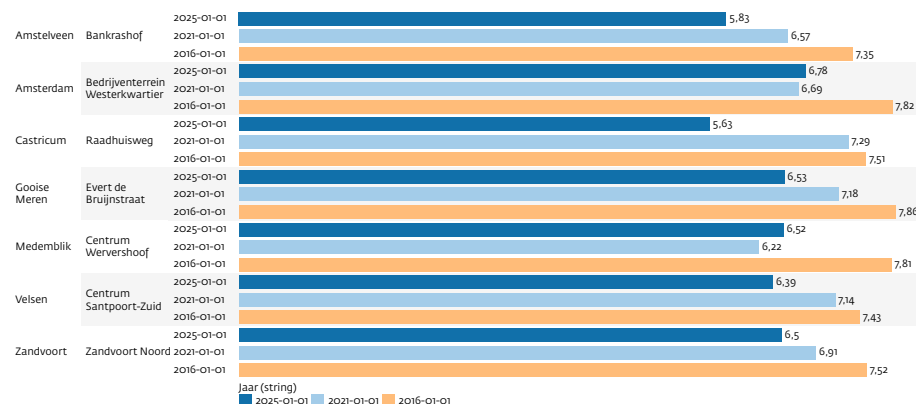
Opvallend is dat de lijst voornamelijk bestaat uit buurt-, wijk- en dorpscentra en niet uit grote binnenstedelijke winkelgebieden. Daarnaast behalen meerdere centra in 2025 een waardering van 8,0 of hoger, waaronder Jan van Goyenstraat in Heemstede (8,30), Centrum Nieuwe Niedorp (8,21) en Toolenburg in Haarlemmermeer (8,11). Een ander opvallend patroon is dat diverse winkelgebieden hun grootste kwaliteitsstap na 2021 hebben gezet. Zo laten Plein 40-45 in Amsterdam en Houtplein in Haarlem vooral in de periode 2021-2025 een sterke stijging zien. Verder valt op dat de grootste stijgers in 2016 vaak nog relatief laag werden beoordeeld, terwijl zij in 2025 zijn opgeklommen naar het niveau van de best gewaardeerde winkelgebieden. Dit wijst erop dat gerichte investeringen in aanbod, openbare ruimte en verblijfskwaliteit daadwerkelijk kunnen leiden tot een aanzienlijke verbetering van de bezoekerswaardering.

Figuur 4.4a | Waardering bezoekers winkelgebieden: grootste stijgers Noord-holland tussen 2016 en 2025 (Bron: KSO 2016, 2021, 2025)



Figuur 4.4b toont de winkelgebieden in Noord-Holland die tussen 2016 en 2025 de sterkste daling in bezoekerswaardering hebben laten zien. De grootste afname is zichtbaar bij Raadhuisweg in Castricum (-1,88 punt), gevolgd door Bankrashof in Amstelveen (-1,52 punt) en Evert de Bruijnstraat in Gooise Meren (-1,33 punt). Opvallend is dat deze winkelgebieden in 2016 nog relatief hoog werden gewaardeerd, met scores rond de 7,5 tot 8,0, maar in 2025 uitkomen tussen 5,6 en 6,8. Daarnaast laat een aantal centra, waaronder Raadhuisweg en Bankrashof, juist tussen 2021 en 2025 een sterke terugval zien. Net als bij de grootste stijgers betreft het voornamelijk buurt-, wijk- en dorpscentra, wat laat zien dat ook lokaal verzorgende winkelgebieden aanzienlijke veranderingen in bezoekerswaardering kunnen doormaken.

Figuur 4.4b | Waardering bezoekers winkelgebieden: grootste dalers Noord-holland tussen 2016 en 2025 (Bron: KSO 2016, 2021, 2025)

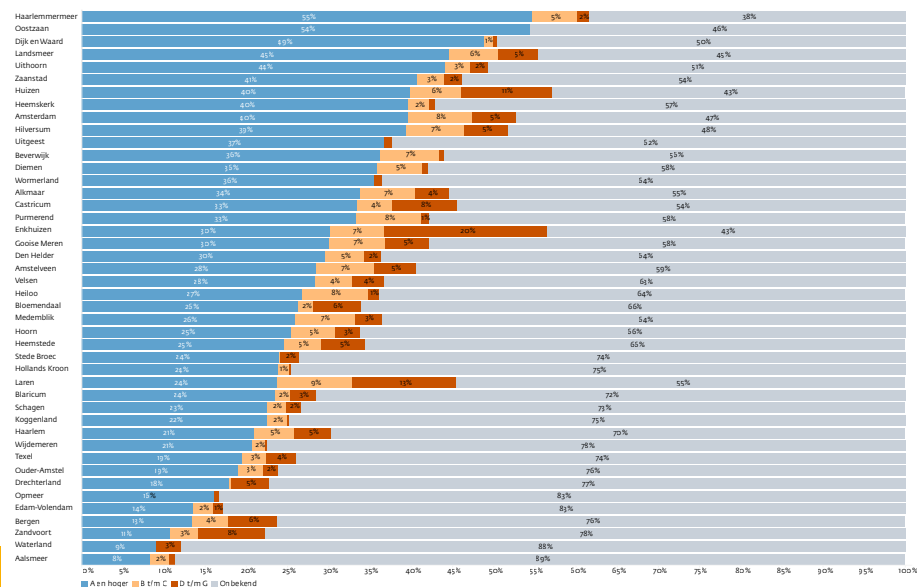


4.3 Energielabels

Dit jaar zijn opnieuw de energielabels van winkelpanden voor deze monitor in beeld gebracht op basis van openbare RVO data. De data worden jaarlijks geactualiseerd en de verwachting is dat in de komende monitors een beter beeld ontstaat van de verduurzaming van winkelpanden bij energieverbruik.

Van de 16.137 winkelpanden in Noord-Holland hebben 6.091 een energielabel (38%). Dat is vergelijkbaar met 2025. Van het totaal aantal panden hebben er 18,2% energielabel A. Energieklassen A+ tot A++++ is er maar in 6% van alle panden. Zowel in 2025 als in 2026 waren er 5 winkelpanden met een energielabel A++++. Het aantal winkelpanden met A++++ is afgenomen van 46 naar 43, en ook het aantal winkelpanden met energielabel A+++ nam af van 214 naar 208. De dagelijkse branche kent de meeste panden met energielabel A t/m A++++, van de energielabels B t/m G zijn de leegstaande panden oververtegenwoordigd.

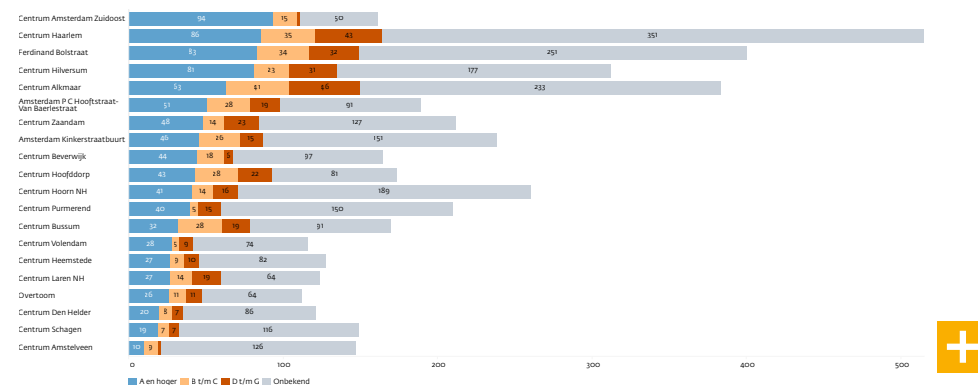
Figuur 4.6 | Gemeenten scorend op % winkelvloer opp. per energie categorie



In figuur 4.6 zijn de verschillen tussen de gemeenten in energielabels in beeld gebracht. Er zijn acht gemeenten waarvan nu voor meer dan de helft van de winkelvloeroppervlakte het energielabel bekend is. In het algemeen zijn er weinig verschillen ten opzichte van 2025. Haarlemmermeer, Oostzaan en Dijk en Waard zijn wederom de top drie gemeenten met hoogste aandeel energielabel A en hoger. Deze gemeenten kennen relatief de jongste winkelpanden.

Speciale winkelgebieden hebben het grootste aandeel panden met energielabel A of hierboven (60,1%). Grootchalige concentraties volgen met 43,8%, waarna ook stadsdeelcentra (38,6%) en kleine wijkcentra (34,85) relatief goed scoren. Kernverzorgende centra, binnenstedelijke winkelstraten en binnensteden blijven achter. Zie figuur 4.9

Figuur 4.7 | Winkelgebieden scorend op aantallen per energie categorie



De Europese richtlijn EPBD IV is gericht op het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen en moet bijdragen aan een emissievrije gebouwde omgeving in 2050. Als onderdeel hiervan zijn voor bestaande utiliteitsgebouwen, waaronder winkels, minimale energieprestatieniveaus (MEPS) vastgesteld. Deze zijn gebaseerd op de energieprestatie van de gebouwvoorraad in 2020. Vanaf 2030 moeten utiliteitsgebouwen beter presteren dan de slechtst presterende 16% van de gebouwen uit 2020. Vanaf 2033 geldt dit voor de slechtst presterende 26% van de gebouwvoorraad.

Er zijn zes winkelgebieden in Noord-Holland met meer dan 50 winkelpanden van energielabel A en hoger: de centra van Amsterdam-Zuidoost en Haarlem, Amsterdam Ferdinand Bolstraat, de centra van Hilversum en Alkmaar en de P.C. Hooftstraat-Van Baerlestraat (zie ook figuur 4.7).

Nederland werkt deze eisen momenteel uit in nationale regelgeving. Volgens de huidige uitwerking komt dit naar verwachting neer op een minimumniveau vergelijkbaar met energielabel D in 2030 en energielabel C in 2033. Hierdoor neemt de druk op eigenaren van winkelvastgoed toe om te investeren in verduurzaming. Gebouwen met lagere energielabels zullen steeds minder toekomstbestendig worden, terwijl energiezuinige panden beter aansluiten op toekomstige wet- en regelgeving⁹.

De provincie Noord-Holland ondersteunt ondernemers hierbij via het Ontzorgingsprogramma Verduurzaming MKB. Met dit programma krijgen ondernemers ondersteuning bij het in kaart brengen van verduurzamingsmaatregelen en het voldoen aan toekomstige energie-eisen voor hun vastgoed¹⁰.

9) <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energieprestatieniveausEPBDIV>

10) https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Economie_Werk/Projecten/Ontzorgingsprogramma_Verduurzaming_MKB





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 marktruimtestudie is in 2023 geactualiseerd op basis van de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek 2021 en komt in totaal op ruim 100.000 vierkante meter winkels voor Noord-Holland. De plancapaciteit daalt in 2026 verder tot 276.000 vierkante meter aan harde en zachte plannen. Daarbij opgeteld komt de leegstand van 310.000 vierkante meter. Hierdoor komt de verhouding tussen plancapaciteit en marktruimte verder in evenwicht.

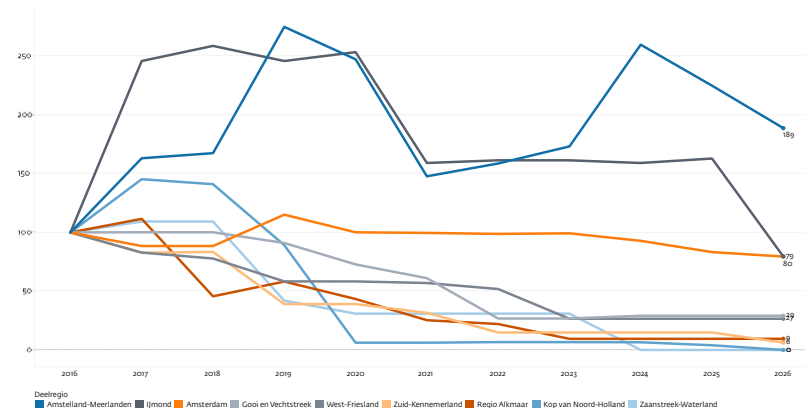
5.1 Planvoorraad

Op basis van enquêtering van alle gemeenten is een overzicht gemaakt van alle plannen voor uitbreiding, nieuwbouw en herontwikkeling van detailhandel in Noord-Holland. Uiteindelijk is een actuele lijst opgesteld met alle detailhandelsinitiatieven per januari 2026.

Figuur 5.2 laat zien dat in de meeste deelregio's sprake is van daling van de plancapaciteit. Een aantal regio's heeft zelfs helemaal geen uitbreidingsplannen meer. Amstelland-Meerlanden en West-Friesland kenden een duidelijke daling ten opzichte van 2025. In absolute zin heeft Amsterdam het grootste metrage detailhandelsplannen. Afgelopen jaar is dat metrage licht afgenomen.

In de Noord-Hollandse gemeenten zijn 88 plannen voor winkelgebieden, met in totaal 276.000 vierkante meter toevoeging van detailhandel. Dit is een daling van 37.000 vierkante meter ten opzichte van 2025. De plannen veranderen de afgelopen jaren in aard. Er is sprake van minder herontwikkeling (10 plannen versus 21 in 2025).

Figuur 5.1 | Ontwikkeling WVO uitbreidingsplannen detailhandel 2016, index=100 (Bron: provincie Noord-Holland 2026)



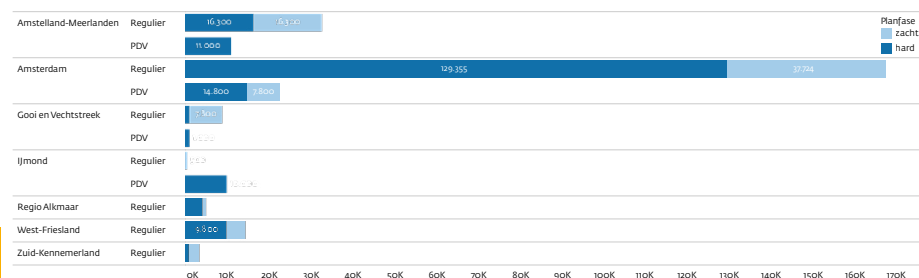
De plannen in de regio's zijn onderverdeeld naar reguliere detailhandel en PDV (figuur 5.1). PDV betreft perifere locaties waar PDV (perifere detailhandel) gevestigd mag worden, die niet inpasbaar is op een binnenstedelijke locatie, maar ook GDV (grootschalige detailhandel voorzieningen) valt hieronder. Er wordt ook een onderverdeling gemaakt tussen harde en zachte detailhandelsplannen. Harde plannen zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en zachte plannen zitten in een minder ver gevorderd planstadium.



5.2 Marktruimte

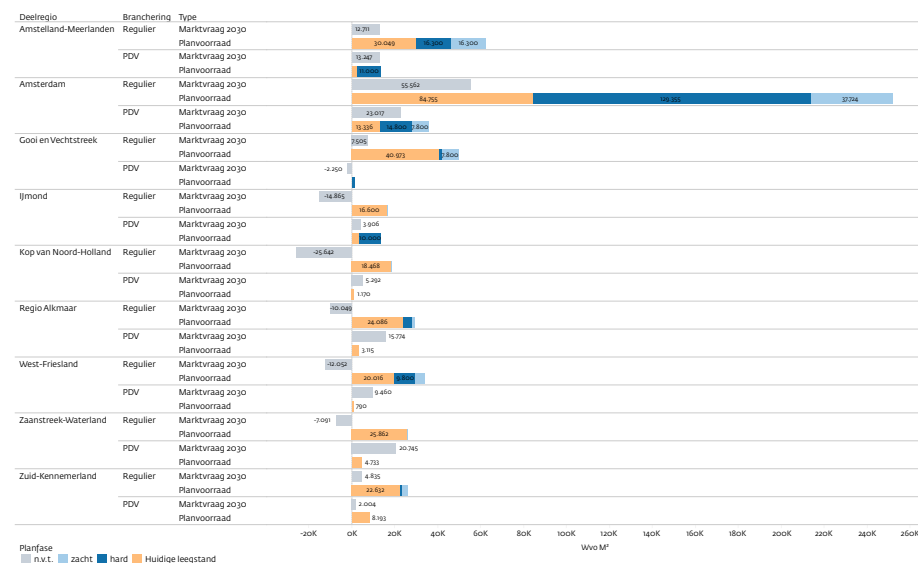
De Metropoolregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland hebben in 2023 de marktruimte opnieuw laten bereken door BRO, Sweco (voormalig BSP) en I&O Research en vervolgens vastgesteld. Marktruimte is geen uitbreidingsruimte, maar de confrontatie van marktruimte met leegstand en plancapaciteit geeft wel 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 (m²). 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 5.2 opgenomen als PDV.

Figuur 5.2 | Indicatie detailhandelsplannen- en initiatieven in m² per deelregio (Bron: provincie Noord-Holland 2026)



Ten opzichte van 2024 zijn marktruimte en planaanbod meer met elkaar in evenwicht. Dit komt met name door de eerder genoemde krimp van de planvoorraad in Amsterdam en Amsteland-Meerlanden in de reguliere detailhandel. Tegelijkertijd betekent de aanwezige marktruimte niet automatisch dat uitbreiding van het winkelaanbod noodzakelijk is. In verschillende regio's kan een deel van de marktruimte mogelijk worden benut door bestaande leegstaande winkelpanden weer in gebruik te nemen.

Figuur 5.3 | Indicatie detailhandelsplannen en marktruimte 2030 in m² per deelregio (Bron: Locatus 2026, provincie Noord-Holland 2026 en BSP part of Sweco 2022)



5.3 Adviescommissie Detailhandel

Er is in de enquête ook een inschatting gemaakt van de kans dat plannen doorgaan, of niet. In 2026 is het bij 7 van de 59 (harde) plannen volgens de gemeenten zeker dat de plannen doorgaan. Van 24 harde plannen is de kans groot dat ze doorgaan. Van de in totaal 53 zachte plannen gaan er met zekerheid 2 door, 31 met grote kans.

Van alle plannen zijn er 22 reeds aan de adviescommissie detailhandel Noord-Holland voor-gelegd. Van 25 plannen is nog onbekend of hier regionale afstemming over gaat plaats-vinden. Bij een meerderheid van de plannen (59) wordt het inschakelen van de commissie niet nodig geacht, bijvoorbeeld in het geval van kleine lokale plannen. Dit aantal is de afgelopen jaren toegenomen omdat de omvang van de plannen kleiner wordt en de aard van de plannen verandert.



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

Redactie

Provincie Noord-Holland
Directie BEL | Sector Duurzame Economie
Sweco Nederland B.V., Stedelijke Planning

Fotografie

Theo Baart, Amsterdam The Style Outlets,
Dirk-Jan van Dijk, Bas Beentjes, Ruud Karstens,
Concrete Fotografie, De Bazaar en Rogier Boogaard,
Beeldstories.

Grafische verzorging

The Creative Hub

Haarlem, oktober 2026

