Monitor Detailhandel Noord-Holland 2020

Noord-Hollandse Detailhandel in cijfers

Juni 2020

ECONOMIE

Inhoud

3 | Voorwoord

4 | Samenvatting

6 | 1 Inleiding
6 Beleidskader Economie
6 Detailhandelsbeleid Provincie Noord-Holland 2015-2020
6 Leeswijzer

8 | 2 Werkgelegenheid
8 Verdeling banen
9 Ontwikkeling banen
10 Aandeel banen postorder- en internetbedrijven
11 Aandeel fulltime en parttime banen
12 Productiviteitsgroei winkels

14 | 3 Aanbod en leegstand
14 Ontwikkeling winkelaanbod – aantal verkooppunten
16 Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte
18 Ontwikkeling winkelaanbod – leegstand
19 Ontwikkeling leegstand per deelregio
20 Ontwikkeling leegstand per gemeente
21 Branchering per deelregio
23 De winkelgebieden groter dan 15.000 m²

26 | 4 Toekomstbestendigheid
26 Retail Risk Index
26 Retail Risk index in perspectief
27 Toekomstbestendige winkelcentra
28 Minder toekomstbestendige winkelcentra
29 Bevolking
30 Bevolkingsprognose

32 | 5 Planvoorraad en marktruimte
33 Planvoorraad
34 Ontwikkeling planvoorraad en marktruimte
34 Regionale adviescommissies

Voorwoord

Krachtige centra spelen een cruciale rol voor het vitaal houden van het voorzieningenniveau in de gehele regio's. Naast culturele voorzieningen, persoonlijke dienstverlening en horeca zijn goede winkelvoorzieningen daarin belangrijk.

Voor u ligt de vijfde Monitor Detailhandel. Deze monitor baseert zich op de stand van zaken in de Noord-Hollandse winkelgebieden, met ijkmoment 1 januari 2020. Dit betekent dat de gevolgen van de Corona-crisis in deze monitor nog niet in beeld zijn gebracht. De trends en ontwikkelingen in de detailhandel worden in kaart gebracht en helpen u en ons bij het opstellen detailhandelsbeleid. U kunt ook gebruik maken van het online dashboard waarin u gedetailleerde informatie over de ontwikkelingen in de Noord-Hollandse winkelgebieden kunt terugvinden.

In 2019 heeft de detailhandel het ondanks de hoogconjunctuur niet gemakkelijk, de leegstand is toegenomen, de toekomstbestendigheid van de winkelcentra is verder afgenomen en de banengroei is voornamelijk te vinden bij bedrijven die zich specialiseren in het online-winkelen. Deze bedrijven zijn met name te vinden op de bedrijventerreinen. Zelfs traditionele winkelcentra die het jaren lang goed deden, zoals de binnensteden Amsterdam en Haarlem, zijn kleiner in omvang geworden en daar is de leegstand toegenomen.

Hier staat tegenover dat de werkgelegenheid verder gegroeid is en de leegstand nog duidelijk onder het gemiddelde in Nederland ligt. Bemoedigend is dat regionale afstemming nog steeds de norm is, en daar veel draagvlak voor is. . Dit zorgt er onder meer voor dat het aantal nieuwe plannen voor detailhandel afneemt en zich steeds beter verhoudt tot de verwachte marktvraag. Is het glas half leeg of half vol?

De provincie helpt u graag verder bij de regionale afstemming van plannen en verduurzaming van toekomstbestendige winkelgebieden via de HIRB+ regeling!

Ilse Zaal
Gedeputeerde Economie en Detailhandel

Samenvatting

Deze monitor beschrijft de ontwikkelingen in de detailhandel over 2019 met peildatum 1 januari 2020. Daarin zijn de gevolgen van Corona-crisis nog niet zichtbaar.

In Noord-Holland is de werkgelegenheid in de detailhandel in het afgelopen jaar toegenomen, met name door het online winkelen. De vloerproductiviteit (het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelruimte) is toegenomen. Het aantal winkels en het aanbod winkelvloeroppervlakte is in 2019 afgenomen. De winkelleegstand is toegenomen, maar ligt nog onder het Nederlandse gemiddelde. De toekomstbestendigheid van de winkelgebieden is verminderd. De totale voorraad detailhandelsplannen is afgenomen en evenwichtiger verdeeld over de deelregio's dan in voorgaande jaren.

Er was over het algemeen sprake van een redelijke vitale en dynamische detailhandels-structuur in Noord-Holland, maar er zijn steeds meer uitdagingen in de sector en specifieke lokale aandachtsgebieden. Met name de verder verzwakte positie van de minst toekomstbestendige winkelcentra, in toenemende mate in centrumgebieden van regionale kernen, brengt lokale en regionale opgaven met zich mee.

Werkgelegenheid

- In Noord-Holland zijn 148.766 banen in de detailhandel, dat is 9% van de totale werkgelegenheid. 41% van de detailhandelsbanen is parttime. De werkgelegenheid in de detailhandel is in 2019 toegenomen met 0,9%. Het aantal banen nam vooral toe in Zaanstreek-Waterland, Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.
- Het aandeel van postorder- en internetbanen binnen de detailhandel nam toe tot 10% van de totale werkgelegenheid.
- De vloerproductiviteit is een belangrijke economische indicator voor detailhandel. Het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte is in 2019 gelijk gebleven in Noord-Holland Noord (27) en licht gestegen in Noord-Holland Zuid (38).

Winkelaanbod

- Het aantal verkooppunten in 2019 in Noord-Holland daalt gestaag tot 15.823 winkels in 2019.
- Het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte is voor het eerst sinds 2016 gedaald tot 4,27 miljoen vierkante meter. Alleen in West-Friesland nam de winkelvloeroppervlakte licht toe.
- De leegstand in Noord-Holland neemt toe in zowel verkooppunten (5,6%) als winkelvloer-oppervlakte (6,3%). Dit is onder het landelijke gemiddelde van 7,7%.
- De verschillen in leegstand tussen regio's en gemeenten nemen verder af. De IJmond kent met gemeten in winkelvloeroppervlakte 7,9% de hoogste leegstand. West-Friesland met 4,3% de laagste.
- Wormerland (10,4%) en Purmerend (10,1%) zijn de gemeenten met de hoogste leegstand. Beverwijk kent opnieuw de sterkste daling van de leegstand en heeft nu gemiddeld 9,9% leegstand. De leegstand in Haarlem is afgelopen jaar verdubbeld tot 7,4%.
- Van alle grote centra heeft Sijsjesbergweg in Amsterdam de grootste leegstand in winkelvloer-oppervlakte (32%), van alle middelgrote winkelcentra is dit Centrum Zuid-Scharwoude (38%).

Toekomstbestendigheid

- De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord Holland is in kaart gebracht op basis van de Retail Risk Index. Daarin wordt gekeken naar de ontwikkeling van de winkelpanden, branches, winkelstraat en markt in het winkelgebied. In 2020 is het centrum van Zwaagdijk het meest toekomstbestendig, gevolgd door Paul Krugerkade (Haarlem) en IJburg (Amsterdam).
- In de lijst minder toekomstbestendige winkelgebieden is de kans groter geworden dat winkels komend jaar de deuren sluiten. Het aandeel winkels in de lijst (zeer) risicovol is toegenomen van 30 tot 40% in 2019 naar 40 tot 60% in 2020.

Planvoorraad en marktruimte

- Er is in Noord-Holland in 2020 een totale plancapaciteit detailhandel van 462.000 vierkante meter. Dit kan nader onderverdeeld worden in: 335.000 vierkante meter reguliere detailhandel en 127.000 vierkante meter aan perifere detailhandelsplannen (PDV).
- Ten opzichte van 2019 is de totale plancapaciteit door regionale afstemming, realisatie en correcties afgenomen met 134.000 vierkante meter (voornamelijk PDV). Deze ontwikkeling leidt tot meer evenwicht met de toekomstige marktvraag.
- Het aantal verwachte nieuwe plannen dat de komende jaren voor advies naar de regionale adviescommissies detailhandel komt, is stabiel gebleven.

ONLY
ONLY
VILA
GERRY WEBER

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 5e editie.

Beleidskader Economie

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

Detailhandelsbeleid Provincie Noord-Holland 2015-2020

De provincie Noord-Holland zet zich in om de detailhandelsstructuur in Noord-Holland te versterken. De beleidsdoelen zijn vastgelegd in het Detaihandelsbeleid 2015-2020. Daarin is detailhandel niet uitsluitend een ruimte-vragende sector, maar wordt ook het maatschappelijke en economische belang van detailhandel onderkent. Hier staat de regionale afstemming centraal, met de provincie als regisseur en aanjager. Dit voornemen is omgezet in zes beleidsdoelen:

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

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

Onderdeel van in het detailhandelsbeleid 2015-2020 geformuleerde provinciale rol op het gebied van kennisdeling is een jaarlijkse detailhandelsmonitor om zo het evenwicht tussen vraag en aanbod in beeld te brengen. Deze actuele informatie is relevant als onderbouwing voor lokale detailhandelsvisies, de regionale detailhandelsvisies maar ook voor een deskundige advisering van de Regionale Advies-commissies Detailhandel. De detailhandelsmonitor is hierbij een jaarlijkse aanvulling op het minder frequent uitgevoerde Randstad Koopstromenonderzoek en marktruimteonderzoek.

Leeswijzer

Deze Monitor Detailhandel betreft de situatie in 2019-2020 voor de provincie Noord-Holland op het gebied van werkgelegenheid (hoofdstuk 2), winkelaanbod en leegstand (hoofdstuk 3), toekomstbestendigheid (hoofdstuk 4) en planvoorraad en marktruimte (hoofdstuk 5). Peiljaar voor de werkgelegenheid is LISA 2019. Voor winkelaanbod en leegstand is data van Locatus afkomstig met het peilmoment op 1 januari 2020. De peildatum voor de Retail Risk Index van Locatus en de provinciale enquête planvoorraad van gemeenten is van februari 2020.

De resultaten worden gerapporteerd op het niveau van de regio's, deelregio's[1], gemeenten en winkelcentra, afhankelijk van het schaalniveau waarop de relevante ontwikkelingen zich voordoen. In een online dashboard zijn de onderzoeksgegevens verschillende schaalniveaus (van provincie tot winkelgebieden) voorhanden.

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

OPEN

2 Werkgelegenheid

Dit hoofdstuk beschrijft de werkgelegenheid in de detailhandel volgens de cijfers van LISA in 2019. De werkgelegenheidsgroei in de detailhandel vlakt af en groeit vooral online. In 2019 stijgt het aantal banen per 1.000 vierkante meter winkelruimte, een belangrijk economische indicator voor de detailhandel. De productiviteit in winkels is licht gestegen.

Verdeling banen

In 2019 zijn er 1.623.069 banen in Noord-Holland. Daarvan zijn 148.766 banen in de detailhandel. Dit betekent dat het aandeel banen in de detailhandel 9% bedraagt van het totaal aantal banen in Noord-Holland. 22% van deze banen bevinden zich in Noord-Holland Noord. Figuur 2.1 geeft een verdeling van het totaal aantal banen in de detailhandel per deelregio. Het Amsterdamse aandeel is groot, maar neemt minder toe dan in de afgelopen jaren (+0,6%).

Figuur 2.1 | Aantal banen detailhandel per deelregio

Ontwikkeling banen

In 2019 groeide het aantal banen in de detailhandel met 0,9%, een halvering ten opzichte van de groei van 2018[2]. In figuur 2.2 is de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandel geïndexeerd weergegeven per deelregio.

In de meeste deelregio's is het aantal banen in de detailhandel licht gegroeid. In Zaanstreek-Waterland (met name Zaanstad en Wormerland) kwamen de meeste nieuwe banen (436) gevolgd door Amsterdam (293) en Amstelland-Meerlanden (158). De groei in de gemeente Ouder-Amstel is het sterkst met 202 banen. Ook Langedijk kent een relatief sterke groei met 87 banen. Het aantal banen in de detailhandel nam het sterkt af in de gemeente Heemstede (-71 banen) door het inkrimpen van enkele winkels dagelijks aanbod.

Figuur 2.2 | Ontwikkeling aantal banen in de detailhandel 2009-2019

2) Vorig jaar waren er nog 149.390 banen gerapporteerd, maar er heeft bij LISA een correctie van de cijfers plaatsgevonden door de ruim 1900 banen bij een distributiecentrum in Zwaag-dijk niet meer mee te tellen bij detailhandel, maar bij logistiek. Dit is met terugwerkende kracht in de cijfers van deze monitor verwerkt en heeft invloed op het aandeel banen van West-Friesland ten opzichte van eerdere monitors.

Aandeel banen postorder- en internetbedrijven

Internetaankopen worden steeds belangrijker voor de detailhandel. Het aandeel banen in de detailhandel bij postorder- en internetbedrijven[3] steeg tot 10% in 2019 (figuur 2.3). De sterke groei van thuisleveranciers van dagelijks vers in Duivendrecht is hier een goed voorbeeld van en verklaard ook de ontwikkeling van detailhandelsbanen in de gemeente Ouder-Amstel. Door de stabilisering van de banengroei in de detailhandel is de verwachting dat het aandeel banen bij postorder- en internetbedrijven verder groeit. In Noord-Holland Noord groeit het aandeel banen bij postorder en internetbedrijven gestaag sinds 2017, al is het aandeel nog steeds onder de 10%.

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

3) SBI code 47.91

Aandeel fulltime en parttime banen

Al jarenlang groeit het aandeel parttimebanen in de detailhandel. In de provincie Noord-Holland is het aandeel parttimebanen[4] gestegen tot 40% in 2018. Het steeds groter wordend aandeel in parttimebanen is het gevolg van de flexibilisering van de arbeidsmarkt.

In 2019 nam het aandeel parttimebanen in de detailhandel weer toe. De regionale verschillen zijn hierbij klein. De Kop van Noord-Holland kent het grootste aandeel parttime banen, Zaanstreek-Waterland kent de grootste stijging (+3% in 2019).

Figuur 2.4 | Ontwikkeling aandeel parttime banen in detailhandel (2009-2019)

4) 12 uur of minder per week.

Productiviteitsgroei winkels

Een belangrijke indicator voor het economische functioneren voor detailhandel is het aantal banen per 1.000 m² winkelvloeroppervlak (hierna: wvo). Het aantal medewerkers geeft namelijk een beeld hoeveel klanten er in de winkel geholpen dienen te worden. In 2019 zet de productiviteitsgroei verder door. Dit betekent een productiviteitsgroei van het aantal banen ten opzichte van de winkelvloeroppervlakte. In Noord-Holland Zuid zet de groei flink door tot 38 banen per 1.000 m² wvo; in Noord-Holland Noord stagneert de groei op 27.

Figuur 2.5 | Ontwikkeling gemiddeld aantal banen per 1000m² winkelomvang

deB
de Bömmel Meubelen
www.debommel.com
KEUKEN CONCURRENT
deB
de Bömmel Meubelen
carpetright.
Bemmel & Kroon
Witgoed

3 Aanbod en leegstand

In dit hoofdstuk wordt het huidige winkelaanbod en de leegstand in de provincie Noord-Holland vergeleken met het verleden op basis van de cijfers van Locatus in 2020. Het aantal verkooppunten blijft dalen. Een trendbreuk is dat het winkelvloer-oppervlakte dit jaar ook daalt. De leegstand neemt in bijna alle regio's toe.

Ontwikkeling winkelaanbod – aantal verkooppunten

Het aantal winkels in Nederland daalt jarenlang gestaag. Op 1 januari 2020 waren er 90.196 verkooppunten in Nederland. In 2019 waren dit nog 92.932 verkooppunten.

Noord-Holland kent op 1 januari 2020 15.823 verkooppunten. Figuur 3.1 laat zien dat het aantal verkooppunten sinds 2009 met 13% is gedaald. Het Nederlandse gemiddelde daalt nog altijd harder dan het Noord-Hollandse gemiddelde, maar Noord-Holland Noord en Noord-Holland zijn nu in evenwicht. De verwachting is dat de daling de komende jaren verder doorzet.

Figuur 3.1 | Ontwikkeling aantal verkooppunten (2009, index=100)

Figuur 3.2 laat zien dat er grote regionale verschillen zijn in Noord-Holland in aantal winkelverkooppunten. Daarbij is er een aantal regio's waar de jarenlange daling zich blijft voortzetten. Dit speelt in Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland en in iets mindere mate West-Friesland. Amstelland-Meerlanden als Amsterdam kennen een minder sterke afname. Dit geldt ook voor onder meer de Kop van Noord-Holland en de regio Alkmaar.

Figuur 3.2 | Ontwikkeling aantal verkooppunten naar deelregio (2009, index=100)

Ontwikkeling winkelaanbod – winkelvloeroppervlakte

Naast het aantal verkooppunten daalt het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit is een breuk met de jarenlange trend van schaalvergroting, waarin het aantal meters winkelvloeroppervlak stijgt, terwijl het aantal verkooppunten afneemt. Landelijk daalt het aantal vierkante meters WVO naar ruim 24 miljoen m² (exclusief leegstand). In Noord-Holland daalt het aantal vierkante meters naar 4,27 miljoen m² (exclusief leegstand). Noord-Holland Zuid kent een sterke daling in 2019.

Met de ontwikkeling van de winkelvloeroppervlakte laten de regio's een verschillend beeld zien. Het winkelvloeroppervlak in Noord-Holland Noord is stabiel. In Amsterdam is sprake van een trendbreuk met het afgelopen decennium. Niet alleen in Amsterdam (1,1 mln m²) maar ook in Haarlem (225.000 m²) is het winkelvloeroppervlak sterk afgenomen. Hier zijn de centrumgebieden voor detailhandel kleiner geworden, waarschijnlijk omgezet naar horeca, dienstverlening en wonen. Het winkelareaal in de IJmond is ook kleiner geworden door transformatie aan de Parallelweg in Beverwijk, één van eerste meubelboulevards in Nederland.

Figuur 3.3 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte (2009=100)

Figuur 3.4 | Ontwikkeling winkelvloeroppervlakte naar deelregio (2009, index=100)

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).[5]

Figuur 3.5 laat zien dat de leegstand in Noord-Holland nog steeds lager ligt dan het Nederlandse gemiddelde. De laatste drie jaar is landelijk de leegstand van verkooppunten wel hoger dan de leegstand in wvo. Deze trend is in Noord-Holland (nog) niet zichtbaar: hier staan minder vaak kleine winkels leeg.

In 2020 is er wel een toename in de leegstand van zowel verkooppunten (5,6%) als WVO (6,3%). De verwachting is dat de leegstand (ondanks de verwachte economische hoogconjunctuur) blijft toenemen. Dit komt onder meer door bedrijfsbeëindiging van zelfstandige ondernemers, optimalisatie van winkels door ketens, faillissement van winkelketens en de steeds grotere invloed van het internet-winkelen.

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

5) In deze Monitor Detailhandel worden de door Locatus gehanteerde leegstandsdefinities gehanteerd. Deze worden door Provincie Noord-Holland berekend en zijn ten opzichte van de monitor van eerdere jaren met terugwerkende kracht licht gecorrigeerd.

Ontwikkeling leegstand per deelregio

Ook op deelregio-niveau is de toename in leegstand te zien. In een aantal regio's neemt de leegstand toe, maar net als vorig jaar worden de verschillen minder groot. De IJmond kent nog steeds de hoogste leegstand in Noord-Holland (7,9%) maar is nu meer in lijn met andere regio's met een relatief hoge leegstand (Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland).

De leegstand is bijna verdubbeld in Zuid-Kennemerland (7,2%) en Amsterdam (6,7%). In Amstelland-Meerlanden is de leegstand ook fors toegenomen (4,7%). De leegstand in West-Friesland is daarentegen gedaald tot 4,3%.

Figuur 3.6 | Leegstandspercentage m² wvo per deelregio, 2019-2020

Ontwikkeling leegstand per gemeente

De meeste gemeenten kennen ook een toename in leegstand. In figuur 3.7 zijn de gemeenten met de hoogste leegstand in Noord-Holland opgenomen. Vooral de leegstand in Beverwijk is afgenomen tot onder de 10% (9,9%). Maar ook in Den Helder, Enkhuizen en Hilversum is de leegstand fors gedaald. Zowel Wormerland als Amstelveen kennen een verdubbeling van de leegstand. In het geval van Amstelveen komt dit onder meer door het fallissement van Hudson's Bay. In Wormer staat een aantal panden in de Dorpsstraat leeg. De leegstand in Purmerend is ook sterk toegenomen tot 10,1%, met name door aanvangsleegstand in het centrum van de gemeente.

Figuur 3.7 | Gemeenten met hoogste leegstand (m² wvo)

Branchering per deelregio

In de onderstaande figuren (3.8 en 3.9) staat de brancheverdeling per Noord-Hollandse deelregio met betrekking tot het aantal vierkante meters en het aantal verkooppunten. In aantal verkooppunten zijn mode & luxe en de dagelijkse sector het sterkst vertegenwoordigd, al neemt het aandeel dagelijks jaarlijks toe. In vierkante meters is de categorie in/om het huis (met name de bouwmarkten) de belangrijkste branche. Het aandeel dagelijks neemt iets meer toe; de overige branches blijven stabiel.

Figuur 3.8 | Aantal verkooppunten per branchegroep per deelregio

Aandeel verkooppunten per branchegroep per deelregio

Bron: Locatus, 1 januari 2020

Figuur 3.9 | Winkelvloeroppervlakte in m² per branchegroep per deelregio

Aandeel winkelvloeroppervlakte per branchegroep per deelregio

De winkelgebieden groter dan 15.000 m²

Grootschalige winkelgebieden, die groter zijn dan 15.000 m², worden in deze monitor apart geanalyseerd. In 2020 zijn er in totaal 50 winkelgebieden groter dan 15.000m². Amsterdam kent nog steeds de meeste grootschalige winkelgebieden, met name wijk- en stadsdeelcentra.

Figuur 3.10 | Winkelgebieden groter dan 15.000 m² per deelregio

Deelregio	Centrum	PDV	Wijkcentrum	Totaal
Amstelland-Meerlanden	3	2	0	5
Amsterdam	1	5	10	16
Gooi en vechtstreek	3	0	0	3
Ijmond	2	2	0	4
Kop van Noord-holland	3	2	0	5
Regio Alkmaar	2	3	1	6
West Friesland	2	1	0	3
Zaanstreek-Waterland	2	3	0	5
Zuid-Kennemerland	2	0	1	3
Totaal	20	18	12	50

Bron: Locatus, 1 januari 2020

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

1	Centrum Amsterdam	2.002
2	Centrum Haarlem	514
3	Centrum Alkmaar	387
4	Ferdinand Bolstraat	384
5	Centrum Hilversum	270
6	Centrum Hoorn NH	261
7	Amsterdam Kinkerstraatbuurt	258
8	Centrum Zaandam	208
9	Centrum Purmerend	198
10	Amsterdam PC Hoofdstraat - Van Baerlestraat	179

Bron: Locatus, 1 januari 2020

In figuren 3.11 en 3.12 zijn de top-10 grootste winkelgebieden in Noord-Holland aangegeven in aantal winkels en winkelvloeroppervlakte (exclusief leegstand). Het centrum van Amsterdam is en blijft het grootste winkelgebied van Noord-Holland in beide opzichten. In tegenstelling tot voorgaande jaren is er dit jaar in grote winkelsteden sprake van een krimp. In vrijwel alle centrumgebieden van figuur 3.11 nam het aantal winkels met enkele tientallen af.

Figuur 3.12 | Top 10 winkelgebieden Noord-Holland (omvang in m²)

1	Centrum Amsterdam	266.031
2	Woonboulevard Zaandam	109.138
3	Boulevard Cruquius	86.061
4	Centrum Haarlem	77.038
5	Overstad	75.446
6	Amsterdam Zuidoost Arena Boulevard	67.781
7	Centrum Hilversum	66.956
8	Centrum Alkmaar	62.702
9	Centrum Zaandam	59.510
10	Centrum Hoofddorp	55.393

In 2019 nam niet alleen het aantal winkels af, ook de winkelvloeroppervlakte in de grote centrumgebieden werd kleiner. Dit geldt met name voor Amsterdam (krimp van bijna 12.000 m²) en Haarlem (krimp van ruim 8.000 m²). De perifere detailhandelscentra bleven daarentegen in oppervlakte stabiel of namen zelfs toe in omvang. Hierdoor is dit jaar Boulevard Cruquius een groter winkelgebied dan Centrum Haarlem geworden.

De belangrijkste verklaring voor krimpende centrumgebieden is ten eerste bedrijfsbeëindiging van zelfstandige ondernemers, ten tweede kritische reflectie op het portfolio bij winkelketens (vermindering aantal winkels) en tot slot faillissementen van winkelketens. Deze ontwikkelingen leiden deels andere functies als horeca en wonen en deels tot leegstand.

Leegstand in winkelgebieden is niet in de cijfers figuur 3.11 en 3.12 opgenomen, maar komt hieronder aan bod.

Figuren 3.13 en 3.14 weergeven de hoogste leegstandspercentages van de grootste winkelgebieden en de bijbehorende oppervlaktes en verkooppunten. De hoge leegstand op de Sijsjesbergweg in Amsterdam is waarschijnlijk tijdelijk vanwege de verbouwing van een grote woonwinkel. Een aantal grote winkelgebieden heeft een grote leegstand, zoals Centrum Alkmaar (in oppervlakte en aantal winkels) en Centrum Den Helder (in percentage winkels). Ten opzichte van voorgaande jaren komt Woonboulevard Beverwijk dor gedeeltelijke transformatie niet meer voorkomt in dit overzicht.

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

			WVO Leegstand %	WVO Leegstand	VKP Leegstand %	VKP Leegstand
Amsterdam	Sijsjesbergweg	PDV	32%	11.260	8%	2
Den Helder	Centrum Den Helder	Centrum	19%	8.689	18%	53
Amstelveen	Centrum Amstelveen	Centrum	19%	86.061	6%	17
Purmerend	Centrum Purmerend	Centrum	18%	77.038	10%	44
Alkmaar	Centrum Alkmaar	Centrum	18%	75.446	10%	89
Huizen	Centrum Huizen	Centrum	16%	67.781	12%	22
Velsen	Centrum Ijmuiden	Centrum	16%	66.956	13%	20
Haarlem	Haarlem Schalkwijk	Wijkcentrum	15%	55.393	15%	22

Bron: Locatus, 1 januari 2020

In de middelgrote winkelgebieden is de leegstand toegenomen ten opzichte van 2019. Een deel is te verklaren door enkele grote panden met aanvangsleegstand, zoals Zuid-Scharwoude en Europa-boulevard en Eerste Oosterparkstraat in Amsterdam. Een deel heeft ook een structureel karakter
zoals de leegstaande panden op het Europaplein in Heemskerk en de Wijkerbaan in Beverwijk.

Figuur 3.14 | Winkelleegstand middelgrote winkelgebieden, tussen 3.000 m² - 15.000 m², 15% en hoger (gemeten in m²)

			WVO Leegstand %	WVO Leegstand	VKP Leegstand %	VKP Leegstand
Langedijk	Centrum Zuid Scharwoude	Centrum	38%	2.164	8%	2
Amsterdam	Europaboulevard	Wijkcentrum	28%	1.349	14%	1
Amstelveen	Amsterdamseweg-Noord	Wijkcentrum	24%	1.102	13%	4
Gooise Meren	Huizerweg	Wijkcentrum	23%	1.625	11%	8
Wormerland	Centrum Wormer	Centrum	23%	1.810	13%	6
Heemskerk	Europaplein Heemskerk	Wijkcentrum	22%	1.263	30%	11
Hoorn	Huesmolen	Wijkcentrum	18%	1.805	9%	5
Amsterdam	Eerste Oosterparkstraat	Wijkcentrum	16%	1.527	11%	11
Beverwijk	Wijkerbaan	Wijkcentrum	16%	1.219	19%	9

da
blokker
Nieuw:
multifocale maandlenzen!
Miru
• Brillen
• Contactlenzen
• Oogmetingen
• Oogdrukmeting
• Zonnebrillen

4 Toekomst-bestendigheid

De toekomstbestendigheid van winkelgebieden in Noord Holland is in kaart gebracht op basis van de Retail Risk Index en de verwachte bevolkingsontwikkeling. Vooral kleine centra voor de dagelijkse boodschappen zijn toekomstbestendig. Het aandeel winkelcentra met een hoog risico neemt steeds meer toe.

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

Kleur	Retail Risk Index	Risico
	131-150	Zeer hoog risico
	111-130	Hoog risico
	91-110	Gemiddeld risico
	71-90	Weinig risico
	50-70	Zeer weinig risico

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

De RRI van 2018, 2019 en 2020 is in kaart gebracht voor de winkels van de 158 (middel)grote winkelcentra[7] van Noord-Holland.

Retail Risk index in perspectief

Vergeleken met Nederland heeft Noord-Holland een gemiddelde RRI-score. Het aandeel winkels met een zeer hoog risico (rood in figuur 4.1) is nog steeds kleiner dan het Nederlandse gemiddelde. Opvallend is dat de categorie van hoog risico (oranje in figuur 4.1) in Noord-Holland duidelijk is toegenomen in 2020. Dit ligt nu hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Het aandeel winkels met een beperkt risico neemt jaarlijks steeds meer af.

Figuur 4.1 | Gemiddelde RRI index Nederland en Noord-Holland naar risicoklasse, 2018-2020

Bron: Locatus, 2018-2020

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

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

Toekomstbestendige winkelcentra

In Noord-Holland zijn er nog steeds duidelijk verschillen tussen de risico. In figuur 4.2 zijn op basis van de gehanteerde ondergrens 20 winkelgebieden met de gemiddeld laagste risico indices opgenomen. Ten opzichte van 2019 zijn deze winkelgebieden minder toekomstbestendig geworden. Een uitzondering daarop is het centrum van Zwaagdijk, dat het aandeel winkels in de lage tot zeer lage risicocategorie van 60% naar 82% zag toenemen. Deze locatie kent geen leegstand en een goede menging van succesvolle formules in het groeiende segment dagelijks aanbod. In vergelijking met voorgaande jaren blijven ook Amsterdam-IJburg, Seinhorst in Hilversum en Woonstrip Beveland zeer toekomstbestendig. In 2019 was Hoogwoud nog het winkelgebied met de laagste risico's, maar door de aanvangsleegstand van enkele kleine winkels staat dit gebied dit jaar niet meer in de top-20. Leegstand zegt niet altijd alles, want ondanks de grote leegstand in vierkante meters op de Sijsjesbergweg (hoofdstuk 3), is deze locatie zeer toekomstbestendig door goede prestaties van de winkelstraat, branchering en de marktvraag op deze locatie.

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

Bron: Locatus, 1 januari 2020

Minder toekomstbestendige winkelcentra

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

Een meerderheid van de lijst minder toekomstbestendige winkelgebieden betreft centrumgebieden. Zo hebben Uitgeest, Castricum en Enkhuizen relatief veel winkels in de hogere risico categorieën. Maar ook grotere centra zoals Alkmaar en Haarlem hebben relatief veel winkels in de hoge en zeer hoge risico-index. Deze lijst laat zien dat de opgave om toekomstbestendig te worden zich niet beperkt tot buurtwinkelcentra en verouderde meubelboulevards, maar ook de centra van de traditionele kernen in Noord-Holland raakt.

Ook bevat figuur 4.3 nog steeds meerdere centra uit dezelfde gemeente. Dit is zichtbaar voor Den Helder (Marsdiepstraat, Centrum, De Schooten) IJmuiden (Centrum, Kennemerlaan) en Beverwijk (Centrum, Wijkerbaan).

De percentages in de lijst van minder toekomstbestendige winkelgebieden neemt door de jaren heen steeds meer toe. Dit past in het beeld dat ondanks de hoogconjunctuur van de afgelopen jaren veel winkelgebieden het nog steeds heel moeilijk hebben. De verwachting is dat door de Coronacrisis komend jaar deze trend door zal zetten.

Figuur 4.3 | Minst toekomstbestendige winkelgebieden in Noord-Holland (hoge en zeer hoge risico-index > 40%)

Bron: Locatus, 1 januari 2020

Bevolking

Op basis van de bevolkingsontwikkeling kan een aanvullend beeld over de toekomstbestendigheid van de Noord-Hollandse winkelcentra worden geschetst[8]. 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. Hier is zichtbaar dat bijna een derde van de Noord-Hollandse bevolking in Amsterdam woont. In Noord-Holland Noord woont iets minder dan een kwart van de Noord-Hollandse bevolking.

Figuur 4.4 | Verdeling inwoneraantal naar deelregio

Bron: CBS, 1 januari 2020

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

Bevolkingsprognose

Het aantal inwoners in Noord-Holland groeit jaarlijks sneller dan in de rest van Nederland. In Figuur 4.5 is te zien dat de bevolkingsgroei het grootst is in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. Daarnaast valt op dat Zaanstreek-Waterland een relatief sterke groei gaat doormaken. Alleen de Kop van Noord-Holland krijgt te maken met een stabilisatie of lichte bevolkingsdaling. Naar alle waarschijnlijkheid geeft de bevolkingsgroei een lichtgroeiende behoefte aan detailhandelsvoorzieningen en banen in alle deelregio's, maar met name door de komst van internetwinkels leidt dit niet overal tot meer behoefte aan fysieke winkels.[9]

Figuur 4.5 | Bevolkingsprognose per deelregio

Bron: Noord-Holland in Cijfers, 1 januari 2020 prognosemodel

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

N·Z·A· NEW ZEALAND AUCKLAND
SNEAKERS.N
footLocker
MANFIELD
WE

5 Planvoorraad en marktruimte

Dit hoofdstuk gaat in op de plannen en initiatieven voor nieuwe detailhandel (mogelijk aanbod) en zet deze af tegen de marktruimte (toekomstige vraag). Deze verhouding komt steeds beter in balans door de daling van het aantal vierkante meters winkelplannen, met name PDV.

Het MRA Bureau en de Provincie Noord-Holland hebben in 2018 de marktruimte voor de sectoren regulier (dagelijks, mode en luxe en vrije tijd) en PDV (in en om het huis) door BSP laten berekenen en vastgesteld. Marktruimte is geen uitbreidingsruimte (BSP, 2018). De confrontatie van marktruimte met leegstand en plancapaciteit geeft wel een eerste indicatie van de uitbreidingsmogelijkheden (positief of negatief). Marktruimte betreft feitelijk het verschil in functioneren van het winkelaanbod in een regio ten opzichte van het landelijke gemiddelde functioneren, uitgedrukt in metrage (m²).

In de meeste deelregio's is er nog steeds sprake van overbewinkeling (figuur 5.1.) In deze deelregio's zullen gemeenten kritisch moeten blijven kijken naar uitbreiding van vierkante meters winkelplannen (met name PDV maar ook steeds meer regulier). Ook in 2020 is er nog wel een forse marktruimte in Amsterdam, een matige ruimte in Zuid-Kennemerland en een kleine marktruimte in Gooi en Vechtstreek. Dit is zichtbaar in figuur 5.

Figuur 5.1 | Indicatie detailhandelsplannen en marktruimte 2025 in m² per deelregio

Bron: opgave gemeenten 2020, BPS 2018

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 stand per februari 2020.

De plannen zijn onderverdeeld naar reguliere detailhandel en PDV. Dit laatste betreft perifere locaties waar grootschalige winkels gevestigd mogen worden, die niet inpasbaar zijn in binnenstedelijke locaties. Ook wordt er een onderverdeling gemaakt naar harde en zachte detailhandelsplannen. Harde plannen zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en zachte plannen zitten in een minder vergevorderd stadium.

Figuur 5.2 is een overzicht van alle opgegeven detailhandelsplannen per deelregio. Er is in Noord-Holland in 2020 een totale plancapaciteit detailhandel van 462.000m². Dit kan nader onderverdeeld worden in:

- 335.000 m² reguliere detailhandel, waarvan 251.000 m² harde plancapaciteit.
- 127.000 m² PDV, waarvan 100.000 m² harde plancapaciteit.

Verreweg de meeste plannen zijn te vinden in Amsterdam, 200.000 m² regulier en ruim 33.000 m² PDV.

Figuur 5.2 | Indicatie detailhandelsplannen- en inivatieven in m² per deelregio

Bron: opgave gemeenten 2020

Ontwikkeling planvoorraad en marktruimte

Op basis van de gemeentelijke enquêtes sinds 2016 kan de ontwikkeling van de planvoorraad in beeld worden gebracht. Ten opzichte van 2019 is de totale plancapaciteit afgenomen met 134.000 m², met name PDV.

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

Regionale adviescommissies

Uit de gemeentelijke enquête onder alle Noord-Hollandse gemeenten blijkt dat er 105 locaties zijn met plannen voor uitbreiding detailhandel, nieuwbouw of herontwikkeling. Ten opzichte van 2019 zijn er per saldo 27 plannen afgegaan (geschrapt, gerealiseerd of gecorrigeerd).

In de enquête is in 2020 gevraagd of plannen worden voorgelegd aan de Regionale Advies Commissies detailhandel (RAC noord en zuid). Bij 53 plannen is het voorleggen van de plannen niet van toepassing: deze plannen zijn al eerder getoetst of behoeven geen toetsing volgens de gemeenten. Bij 28 plannen is het nog niet bekend of er een adviesaanvraag komt.

Bij 15 plannen is een adviesaanvraag RAC voorzien of gepland. Daarvan worden er naar verwachting drie in 2020 voorgedragen en vier in het jaar 2021.

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

Bron: opgave gemeenten, 2016-2020

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

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

Fotografie
Theo Baart

Grafische verzorging
Xeroxmediaservices

Haarlem, mei 2020