

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt

Dreef 3, tweede etage
2012 HR HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

mw M.J.H. Heck

BEL/REE

Telefoonnummer +31235143752

heckm@noord-holland.nl

INGEKOMEN - 4 APR. 2018

1 | 3

Verzenddatum

Betreft: Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland

- 4 APR. 2018

Kenmerk

977227-1055795

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) zenden wij u het volgende toe:
Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland.

Uw kenmerk

In de provincie Noord-Holland worden de detailhandelsontwikkelingen in regionaal verband afgestemd en beoordeeld. Dit gebeurt onder andere door het opstellen van regionale detailhandelsvisies en toetsing van nieuwe plannen in regionale adviescommissies detailhandel. Om een wel afgewogen advies te kunnen geven over nieuwe detailhandelsplannen en voor het opstellen van regionale detailhandelsvisies is informatie over de toekomstige marktruimte (positief en negatief) nodig. ¹

Dit marktruimteonderzoek geeft belangrijke inzichten voor provincie, regio's en gemeenten over effecten van uitbreiding op de bestaande structuur. De vier belangrijkste uitkomsten zijn:

1. *Richting 2025 en 2030 is de verwachting dat de marktruimte per saldo gelijk blijft, ondanks de verwachte bevolkingsgroei in Noord-Holland*

Tot 2025 groeit de bevolking in Noord-Holland naar verwachting met circa 5,7%. Dit vergroot het draagvlak voor winkels. Tegelijkertijd groeit echter ook het online marktaandeel in de detailhandel, van 12% nu tot 17% in 2025. De verwachting is dat de negatieve effecten van de groei van het online marktaandeel de positieve effecten van de bevolkingsgroei tenietdoen.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk nummer 34362354
Btw nummer NL.0010.03.124.B.08

¹Marktruimte is het verschil tussen het functioneren van winkels in een bepaald gebied en het landelijke gemiddelde. De confrontatie tussen de berekende marktruimte en de leegstand en planvoorraad geeft wel een indicatie van de uitbreidingsruimte.

2. Er zijn grote verschillen tussen de verschillende detailhandelssectoren

De marktruimte voor de gehele detailhandel ligt in 2025 aanzienlijk lager dan in de huidige situatie. Tussen de vier sectoren (Dagelijks, Mode en Luxe, Vrije Tijd & In en om het Huis) bestaan echter grote verschillen in marktruimte. De groei van het online marktaandeel varieert namelijk per sector. Zo heeft de sector Vrije Tijd in het verleden al een explosieve groei van het online marktaandeel meegemaakt, met als gevolg dat diverse winkelketens uit het straatbeeld zijn verdwenen. Inmiddels lijkt sprake van een nieuwe balans; het online marktaandeel is sinds 2011 nauwelijks meer toegenomen. In de sector Mode en Luxe lijkt deze explosieve groei op dit moment gaande te zijn, wat zich uit in faillissementen van bekende ketens. Het is onduidelijk hoe lang die online groei aanhoudt en tot welk niveau dat doorgaat. De aanname is wel dat de marktruimte voor Mode & Luxe verder afneemt.

Ook in de sector In en om het Huis is sprake van een substantiële groei van het online marktaandeel. Net als in Mode en Luxe heeft dit negatieve gevolgen voor de marktruimte, ondanks de groei van het aantal inwoners in Noord-Holland. In de Dagelijkse sector is het online marktaandeel nog altijd beperkt. De verwachting is dat dit in de komende jaren harder gaat groeien dan in de voorgaande jaren. Vooralsnog lijkt de marktruimte in de dagelijkse sector echter richting 2025 toe te nemen, primair als gevolg van de bevolkingsgroei in delen van de provincie.

3. Niet alle winkelgebieden zijn even kansrijk

Verskillende regio's in Noord-Holland Zuid beschikken over positieve marktruimte in de dagelijkse sector. Deze ruimte zit voornamelijk in de wijk- en buurtcentra. Het onderzoek toont aan dat de gemeenten met een sterk aanbod in Mode en Luxe – Amsterdam, Haarlem, en Haarlemmermeer, maar ook bijvoorbeeld Amstelveen, Alkmaar, Almere en Hoorn – niet alleen in de huidige situatie, maar ook in 2025 over de nodige marktruimte beschikken. Zij vervullen een (boven)regionale functie en het lijkt erop dat zij de huidige en toekomstige klant weten aan te trekken. Doordat de bevolkingsgroei zich voornamelijk concentreert in de grotere gemeenten, wordt het directe draagvlak van de binnensteden en grotere hoofdwinkelgebieden alleen maar groter.

De winnaars bevinden zich dus aan de uitersten van het spectrum. Namelijk de grotere steden met een grote component Mode en Luxe en de buurt- en wijkcentra, waar de Dagelijkse sector vaak dominant is. De positie van de centra daar tussenin (de middelgrote gemeenten en grote ondersteunende winkelgebieden) is precair.

4. De plancapaciteit is groter dan de marktruimte

In het kader van dit onderzoek zijn de winkelplannen van alle gemeenten in Noord-Holland geïnventariseerd. Alleen al de huidige planvoorraad aan plannen die alle planologische procedure al hebben doorlopen en morgen kunnen worden gerealiseerd is met 410.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) groter dan de 280.000 m² wvo marktruimte die er in 2025 is. Bovendien staat er op dit moment nog 280.000 m²

wvo aan potentiële winkelruimte leeg. Daarnaast zijn er nog initiatieven voor nieuwe winkelmeters die de planologische procedures nog moeten doorlopen (275.000 m² wvo). Deze initiatieven kunnen dus alleen door de markt geabsorbeerd worden als er elders ook sanering van het winkelaanbod plaatsvindt. Uitgesplitst naar regio's valt op dat een groot deel van de planvoorraad zich juist in de noordelijke regio's van Noord-Holland concentreert, het deel van de provincie waar al zeer beperkt ruimte is voor uitbreiding van het winkelaanbod.

Gebruik resultaten marktruimteonderzoek

De twee regionale adviescommissies detailhandel gebruiken de resultaten van dit marktruimteonderzoek om te adviseren over (bestemmings)plannen waarin nieuwe detailhandel is verwerkt met een regionale impact. Beide adviescommissies brengen gevraagd en ongevraagd advies uit aan Gedeputeerde Staten.

Daarnaast gebruiken regio's en gemeenten de resultaten van dit onderzoek als basis voor hun lokale en regionale detailhandelsvisies. In de uitvoeringsregeling "Regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017" is opgenomen dat regionale afspraken kunnen worden gemaakt over te ontwikkelen, transformeren en herstructureren detailhandelslocaties. De regionale detailhandelsvisies worden dan ook beschouwd als de regionale afspraken over detailhandel. Deze uitvoeringsregeling verplicht ook dat een regionale detailhandelsvisie is gebaseerd op het door de provincie uitgevoerde marktruimteonderzoek.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris

R.M. Bergkamp



voorzitter

J.W. Remkes

1 bijlage

Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland