

stec
groep



**‘Wonen voor winkels’
in Noord-Hollandse
winkelgebieden
*Bijlagerapport
factsheets***

Stec Groep aan provincie Noord-Holland

Martijn Exterkate, Joery Schouten en Hub Ploem
11 februari 2021

Inhoudsopgave

1	Verantwoording factsheets	3
1.1	Methodiek selectie 40 kansrijke winkelgebieden	3
1.2	Scoring van de 40 kansrijke winkelgebieden.....	4
2	Factsheets	12
2.1	Centrum Aalsmeer	14
2.2	Centrum Alkmaar	17
2.3	Centrum Anna Paulowna	20
2.4	Centrum Beverwijk.....	23
2.5	Centrum Bovenkarspel	26
2.6	Centrum Bussum	29
2.7	Centrum Castricum	32
2.8	Centrum Enkhuizen.....	35
2.9	Centrum Haarlem.....	38
2.10	Centrum Heerhugowaard.....	41
2.11	Centrum Heiloo	44
2.12	Centrum Hilversum.....	47
2.13	Centrum Hoofddorp.....	50
2.14	Centrum Hoorn.....	53
2.15	Centrum Huizen.....	56
2.16	Centrum IJmuiden	59
2.17	Centrum Medemblik	62
2.18	Centrum Nieuw Venneep	65
2.19	Centrum Noord/Zuid Scharwoude	68
2.20	Centrum Purmerend	71
2.21	Centrum Schagen	74
2.22	Centrum Schoorl	77
2.23	Centrum Uitgeest.....	80
2.24	Centrum Weesp.....	83
2.25	Centrum Wervershoof	86
2.26	Centrum Wognum	89
2.27	Centrum Wormerveer	92
2.28	Centrum Zaandam	95
2.29	Centrum Zandvoort.....	98
2.30	Centrumwaard Heerhugowaard	101
2.31	Cronjé Haarlem	104
2.32	Europaplein Heemskerk.....	107
2.33	Kennemerlaan Velsen.....	110
2.34	Makado Purmerend	113
2.35	Marlo Center Beverwijk	116
2.36	Marsdiepstraat Den Helder	119
2.37	Plein 40-45 Amsterdam	122
2.38	Reigersbos Amsterdam ZO	125
2.39	Wijkerbaan Beverwijk	128
2.40	Woonboulevard Beverwijk.....	131

1 Verantwoording factsheets

1.1 Methodiek selectie 40 kansrijke winkelgebieden

Van 400 naar 40 winkelgebieden

Noord-Holland kent circa 400 – door Locatus onderscheiden – winkelgebieden.¹ Voor het beoordelen van de transformatiepotentie binnen deze winkelgebieden is een nadere selectie gemaakt. Deze nadere selectie is gemaakt om de focus te leggen op gebieden waar een opgave speelt, maar ook massa te maken is. Zo gaat de energie naar (analyses in) winkelgebieden met transformatiepotentieel en is de aanpak gericht op een verdieping in kansrijke gebieden. We hebben een minimale omvang van 10.000 m² wvo of 20 verkooppunten gehanteerd.

Figuur 1: Overzicht gehanteerde indicatoren voor selectie kansrijke winkelgebieden



Bron: Stec Groep (2020).

De volgende vragen stonden centraal in onze selectiemethodiek:

- Welke winkelgebieden zijn het minst toekomstbestendig? Hiervoor hanteren we de Retail Risk Index van Locatus als belangrijk selectiecriteria. Door een ranglijst op te stellen van de minst toekomstbestendige winkelgebieden ontstond een eerste beeld van centra voor onze selectie.
- Welke winkelgebieden hebben een grote transformatiepotentie voor wonen? Voor dit criterium hebben we vooral gekeken naar de aanwezige leegstand in de verschillende centra. We keken hiervoor onder andere naar de leegstand boven frictieniveau, grootschalige panden en de omvang van structurele leegstand.
- Waar is het supra aantrekkelijk om binnenstedelijk wonen te realiseren? Hierbij keken we naar indicatoren die een indicatie geven voor de aantrekkelijkheid van centra voor wonen. We keken naar de aanwezigheid van een woonmilieu in het winkelgebied, leefbaarheidsscores (veiligheid, voorzieningen, fysieke omgeving) en de nabijheid van een OV-knooppunt.

Op basis van de selectie zijn onder andere afgevallen: kleine winkelgebieden in dorpskernen, diverse grootschalige concentraties in de periferie en centra die niet/nauwelijks bereikbaar zijn met openbaar vervoer. De aanname is dat de transformatiepotentie naar wonen in deze gebieden minder groot is.

¹ Een winkelgebied wordt door Locatus als winkelgebied benoemd indien er minimaal vijf verkooppunten in de detailhandel zijn geconcentreerd. Een uitzondering hierop zijn de supermarktcentra.

De winkelgebieden zijn vervolgens gerangschikt. Stec Groep heeft vervolgens – samen met de begeleidingsgroep en consultatie met de gemeenten – een voorstel gedaan voor de uiteindelijk te onderzoeken 40 gebieden. Hierbij is onder andere gekeken naar het type centrum (mix van verschillende typen winkelgebieden²), lopende inspanningen op gebied van transformatie en geografische spreiding in de provincie Noord-Holland. De selectie is voorgelegd aan en afgestemd met alle Noord-Hollandse gemeenten.

Tabel 1: Selectie 40 kansrijke winkelgebieden voor transformatie

Stads- en dorpscentra		Wijkcentra
Centrum Aalsmeer	Centrum Medemblik	Europaplein Heemskerk
Centrum Alkmaar	Centrum Nieuw Vennep	Kennemerlaan Velsen
Centrum Anna Paulowna	Centrum Noord/Zuid-Scharwoude*	Makado Purmerend
Centrum Beverwijk	Centrum Purmerend	Marsdiepstraat Den Helder
Centrum Bovenkarspel / Streekhof	Centrum Schagen	Reigersbos Amsterdam ZO
Centrum Bussum	Centrum Schoorl	Wijkerbaan Beverwijk
Centrum Castricum	Centrum Uitgeest	Stadsdeelcentra
Centrum Enkhuizen	Centrum Weesp	Centrumwaard Heerhugowaard
Centrum Haarlem	Centrum Wervershoof	Perifere concentratie
Centrum Heerhugowaard	Centrum Wognum	Marlo Center Beverwijk
Centrum Heiloo	Centrum Wormerveer	Woonboulevard Beverwijk
Centrum Hilversum	Centrum Zaandam	Binnenstedelijke winkelstraat
Centrum Hoofddorp	Centrum Zandvoort	Cronjé Haarlem
Centrum Hoorn NH	Centrum Zwanenburg	
Centrum Huizen	Cronjé Haarlem	
Centrum IJmuiden	Plein 40-45 Amsterdam	

Bron: Stec Groep. * Noord & Zuid Scharwoude zijn in Locatus twee afzonderlijke gebieden. We nemen deze gezamenlijk mee.

1.2 Scoring van de 40 kansrijke winkelgebieden

Voor de scoring van winkelgebieden hebben we de tool Economische Effectrapportage (EER) Transformatie Winkelgebieden gehanteerd. Doel van deze meting is enerzijds de toekomstbestendigheid van de winkelfunctie van een winkelgebied in beeld te krijgen en anderzijds de transformatiepotentie naar wonen. Hierbij is een brede set van detailhandel-, wonen-, economische-, vastgoedkundige en ruimtelijke indicatoren gehanteerd. De beoordeling betreft een objectieve, robuuste en kwantitatieve meting op basis van deskresearch. Binnen de kaders van het onderzoek heeft geen kwalitatieve verdieping plaatsgevonden door locatiebezoek en lokale beleidsanalyse.

De scoring van de winkelgebieden is opgeknipt in twee onderdelen: (1) toekomstbestendigheid van de winkelfunctie en (2) transformatiepotentie naar wonen. Op deze manier hebben we de winkelgebieden ingedeeld in een kansenmatrix voor transformatie van winkelgebieden naar wonen (zie verdere toelichting in volgende paragraaf). Uitgangspunten hierbij zijn:

- Winkelgebieden met een **lage toekomstbestendigheid** maar een **hoge transformatiepotentie** zijn zeer kansrijk voor transformatie van winkels naar wonen. De randvoorwaarden voor transformatie zijn veelal op orde en door (structurele) leegstand zijn eigenaren doorgaans bereid te participeren;
- Winkelgebieden met een **hoge toekomstbestendigheid** en **hoge transformatiepotentie** tevens kansrijk voor transformatie van wonen naar winkels. Transformatie zal zich in deze gebieden richten op een beperkt aantal locaties in perspectiefarme deelgebieden of bij incourant vastgoed. Transformatie is echter niet altijd financieel aantrekkelijk omdat bijvoorbeeld de vastgoedwaarden van de huidige commerciële functies (te) hoog zijn;
- Winkelgebieden met een **lage toekomstbestendigheid** en een **lage transformatiepotentie**. Hoewel kan transformatie wenselijk kan zijn door (verwachte) leegstand en verloedering, is sterk woonbeleid met programmering gericht op het winkelgebied randvoorwaardelijk.

² Zowel centrale, ondersteunende als overige winkelgebieden, in zowel steden als dorpskernen.

- Winkelgebieden met een **hoge toekomstbestendigheid** maar een **lage transformatiepotentie** zijn beperkt aantrekkelijk voor transformatie van wonen naar winkels. Door het goede functioneren en marktdruk van commerciële functies heeft actieve transformatieaanpak voor wonen in deze centra beperkte prioriteit. Uitsluitend op enkele perspectiefarme locaties kan transformatie wenselijk zijn. Verder zal de aanpak vooral bestaan uit herontwikkeling van incourant vastgoed in de hoofdstructuur in de vorm van mixed-used.

In onderstaande figuren en tabellen is een overzicht en toelichting weergegeven van gebruikte indicatoren per onderdeel van de scoring. Voor het in beeld brengen van toekomstbestendigheid van de winkelfunctie hebben we gebruik gemaakt van een drietal hoofdindicatoren, met daaronder in totaal 12 subindicatoren. Voor het in beeld brengen van de transformatiepotentie naar wonen hebben we gebruik gemaakt van zes hoofdindicatoren, met daaronder in totaal 27 subindicatoren. Het aantal subindicatoren verschilt per hoofdindicator. Om de indicatoren te combineren en met elkaar te vergelijken, is voor elke indicator per winkelgebied een score van 0 tot en met 4 opgesteld. Zie onderstaande figuren en tabellen.

SCORING AAN DE HAND VAN DE RANGSCOREMETHODIEK

Voor een groot aantal indicatoren is gebruikgemaakt van de rangscoremethodiek. Winkelgebieden worden met deze methode onderling vergeleken. Hierbij krijgen de 20% best scorende winkelgebieden bij een indicator een score van 4. De 20% slechts scorende winkelgebieden krijgen een score van 0. De winkelgebieden die daar tussenin scoren, krijgen op dezelfde manier een 1 tot 3 score.

Winkelgebied rangscore: 80-100% = 4

Winkelgebied rangscore: 60-80% = 3

Winkelgebied rangscore: 40-60% = 2

Winkelgebied rangscore: 20-40% = 1

Winkelgebied rangscore: 0-20% = 0

Wanneer er in onderstaande tabellen bij 'scoremethodiek' staat aangegeven dat we gebruik hebben gemaakt van de rangscoremethodiek, is de score via bovenstaande stappen tot stand gekomen.

(1) Toekomstbestendigheid winkelfunctie van winkelgebied

In onderstaande figuren en tabellen lichten we de indicatoren toe die gebruikt zijn bij het bepalen van de score voor de **toekomstbestendigheid van het winkelgebied**.

Figuur 2: Overzicht gebruikte indicatoren voor het bepalen van het huidige economische functioneren



Tabel 2: Toelichting per indicator

Indicator	Redenering	Waarmee hebben we dit gemeten?	Hoe hebben we dit gescoord?
A. Huidig functioneren			
A1. Leegstandspercentage per winkelgebied	Hoe lager de leegstand, hoe hoger de score. Gemeten als aandeel van het wvo volgens de methodiek van Locatus (een derde van de leegstand wordt toegeschreven aan niet-detailhandel en wordt dus niet meegerekend in leegstandspercentage).	Locatus (2020)	<ul style="list-style-type: none"> Tot 6% – 4 punten 6 – 8% - 3 punten 8 – 10% - 2 punten 10 - 15% - 1 punt >15% - 0 punten
A2. Leegstandsduur – per winkelgebied	Hoe lager het % langdurige en structurele leegstand, hoe hoger de score. Gemeenten als aandeel van het wvo volgens de methodiek van Locatus (zie hierboven).	Locatus (2020)	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2% – 4 punten 2– 4% - 3 punten 4 – 6,5% - 2 punten 6,5 – 10% - 1 punt >10% - 0 punten
A3. Vloerproductiviteit niet dagelijkse artikelen* - per winkelgebied	Hoe hoger de vloerproductiviteit, hoe hoger de score	Koopstromenonderzoek Randstad (2018 en 2016)	<ol style="list-style-type: none"> Ontwikkeling t.o.v. KSO 2016 Vergelijking met benchmark 2018 Hierna data gecombineerd en rangscores toegepast
A4. Ontwikkeling winkelaanbod – per winkelgebied	Hoe hoger de ontwikkeling van het aanbod, hoe hoger de score	Locatus (2016 & 2020)	<ol style="list-style-type: none"> Absolute ontwikkeling Relatieve ontwikkeling Hierna data gecombineerd en rangscores toegepast
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid in detailhandel – per winkelgebied	Hoe hoger de ontwikkeling van de werkgelegenheid detailhandel in het winkelgebied, hoe hoger de score	LISA (2016 & 2019)	<ol style="list-style-type: none"> Absolute ontwikkeling Relatieve ontwikkeling Hierna data gecombineerd en rangscores toegepast
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling			
B1. Bevolkingsprognose – per gemeente of regio	Hoe hoger de ontwikkeling, hoe hoger de score	Huishoudensprognose provincie Noord Holland (2020 – 2030)	<ol style="list-style-type: none"> Absolute ontwikkeling Relatieve ontwikkeling Hierna data gecombineerd en rangscores toegepast. Vanaf kernverzorgend centrum groot vanwege regioverzorgende functie naar ontwikkeling op regioniveau gekeken
B2. Toekomstige vergrijzing per gemeente	Hoe lager de relatieve vergrijzing, hoe hoger de score	Huishoudensprognose provincie Noord Holland (2020 – 2030)	Rangscoremethodiek
B3. Relatieve ontwikkeling besteedbaar inkomen per gemeente of regio	Hoe hoger de relatieve ontwikkeling, hoe hoger de score	CBS Statline (2014 & 2018)	Rangscoremethodiek. Vanaf kernverzorgend centrum groot vanwege regioverzorgende functie naar ontwikkeling op regioniveau gekeken
C. Risico op leegstand			
C1. Retail Risk Index – per winkelgebied	Hoe lager het percentage panden met RRI-risico 'hoog' of 'zeer hoog' hoe hoger de score	Locatus (2020)	Rangscoremethodiek
C2. Compactheid winkelgebied	Hoe hoger het oppervlakte Wvo als % van het totale oppervlakte van het winkelgebied, hoe hoger de score	Locatus (2020)	Rangscoremethodiek

C3. Filialisering – per winkelgebied	Hoe kleiner de afwijking t.o.v. de robuuste bandbreedte per type winkelgebied, hoe hoger de score	Locatus (2020)	Per type winkelgebied is er aan de hand van data van alle winkelgebieden in Noord-Holland een bandbreedte vastgesteld. Hoe kleiner de afwijking van deze bandbreedte hoe hoger de score <ul style="list-style-type: none"> • Afwijking -5 - +5% - 4 punten • Afwijking -10- +10% - 3 punten • Afwijking -15 - +15% - 2 punten • Afwijking -20 - +20% - 1 punt • Afwijking >-20 - >+20% - 0 punten
C4. Gevoeligheid corona en internet – per winkelgebied	Hoe lager het aandeel Wvo in internet- en coronagevoelige branches, hoe hoger de score	Locatus (2020)	1. Aandeel Wvo in internetgevoelige branches 2. Aandeel Wvo in coronagevoelige branches. Hierna data gecombineerd en rangscores toegepast

Bron: Stec Groep (2020). *Voor 7 centra KSO niet beschikbaar. Hiermee is rekening gehouden met de eindscoring.

(2) Transformatiepotentie naar wonen van winkelgebied

In onderstaande figuren en tabellen lichten we de indicatoren toe die gebruikt zijn bij het bepalen van de score voor de **transformatie potentie naar wonen** in het winkelgebied.

Figuur 3: Gebruikte indicatoren voor het bepalen van de transformatiepotentie naar wonen



Tabel 3: Toelichting per indicator

Indicator	Redenering	Waarmee hebben we dit gemeten?	Hoe hebben we dit gescoord?
D. Vastgoedpotentie			
D1. Clustering leegstand – per winkelgebied	Hoe meer leegstand geclusterd is, hoe hoger de score	Locatus (2020)	Aandeel straten met meer dan 20% leegstand (Wvo) in beeld gebracht per winkelgebied. Hierna rangscoremethodiek.
D2. Oppervlak langdurige & structurele leegstand – per winkelgebied	Hoe hoger het totaal Wvo langdurig of structureel leegstand, hoe hoger de score	Locatus (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • > 3.000 m² - 4 punten • 2.000 – 3.000 m² - 3 punten • 1.000 – 2.000 m² - 2 punten • 500 – 1.000 m² - 1 punt • < 500 m² - 0 punten
D3. Grootschalige leegstaande panden – per winkelgebied	Hoe groter het aanbod Wvo van panden met meer dan 500 m ² , hoe hoger de score	Locatus (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • > 5.000 m² - 4 punten • 2.000 – 5.000 m² - 3 punten • 1.000 – 2.000 m² - 2 punten • 0 – 1.000 m² - 1 punt • Geen - 0 punten
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels – per winkelgebied	Een hoger aandeel VVE betekent hoog aandeel wonen boven winkels en dus ingewikkelder transformeren dus lagere score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
D5. Aandeel monumenten – per winkelgebied	Hoe lager het aandeel monumenten, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • < 5% - 4 punten • 5 – 10% - 3 punten • 10 – 15% - 2 punten • 15 – 20% - 1 punt • > 20% - 0 punten
E. Eigendomssituatie			
E1. % eigenaren met grotere posities – per winkelgebied	Hoe hoger het aandeel eigenaren dat meer dan 1 object in bezet heeft, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
E2. Woonplaats eigenaren – per winkelgebied	Hoe hoger het percentage eigenaren wat in de gemeente zelf woont, hoe hoger de score.	Kadaster (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • > 60% - 3 punten • 40 – 60% - 2 punten • 20 – 40 % - 1 punt • < 20% - 0 punten <p>Daarbij kan er een extra punt worden gescoord wanneer het percentage eigenaren wat in het buitenland woont, lager is dan 2%</p>
E3. Versnippering eigenaren – per winkelgebied	Hoe lager het gemiddeld aantal eigenaren per hectare, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
F. Financiële kansrijkheid			
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen – per buurt of wijk waarin winkelgebied ligt	Hoe hoger de relatieve ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde, hoe hoger de score	CBS Statline (2015-2019)	Rangscoremethodiek
F2. Aantal transacties winkelpanden 2018, 2019 & 2020 – per winkelgebied	Hoe hoger het aantal transacties t.o.v. het aantal verkooppunten, hoe lager de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
F3. Aandeel panden zonder hypotheek – per winkelgebied	Hoe hoger het aandeel hypotheekvrije panden, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
F4. Verschil gemiddelde huurprijs woningen en winkels – per winkelgebied	Een hogere gemiddelde huurwaarde (€ per m ² per jaar) voor wonen ten opzichte	Funda (In Business), Huizenzoeker (2020)	Voor winkelgebieden met minimaal 10 huurtransacties voor zowel winkels als wonen is gerekend met de

	van winkels leidt tot een positievere score		<p>gemiddelde huurwaarde in deze gebieden. Voor overige winkelgebieden is een benchmark gehanteerd met huurprijzen naar Noord-Hollandse regio en type winkelgebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurwaarden wonen €50 hoger dan winkels – 4 punten • Huurwaarden wonen €0 tot €50 hoger dan winkels – 3 punten • Huurwaarden wonen €25 tot €0 lager dan winkels - 2 punten • Huurwaarden wonen €50 tot €25 lager dan winkels – 1 punt • Huurwaarden wonen €50 hoger dan winkels - 0 punten
G. Investeringsmomentum			
G1. Aandeel panden waarvan hypotheek v oor 1996 is afgesloten – per winkelgebied	Hoe hoger het aandeel (bijna) hypotheekvrije panden, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
G2. Percentage vastgoedeigenaren met leeftijd boven 65 – per winkelgebied	Hoe hoger het aandeel panden in eigenaarschap van 65-plusses, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
G3. Aandeel eigenaren dat object minder dan 3 jaar geleden op naam heeft gekregen – per winkelgebied	Hoe lager het aandeel panden wat minder dan 3 jaar geleden is aangekocht, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
G4. Aandeel hypotheek die na 2016 zijn afgesloten – per winkelgebied	Hoe lager het aandeel panden met een hypotheek na 2016 afgesloten, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting - per winkelgebied	Hoe meer transformatieplannen van winkels naar woningen en verdichtingsplannen, hoe hoger de score	Plancapaciteit Noord-Holland (2020), peildatum: 1 juni 2020.	<ul style="list-style-type: none"> • > 500 woningen: 4 punten • 100-500 woningen: 3 punten • 50-100 woningen: 2 punten • 0-50 woningen: 1 punt • Geen plannen: 0 punten
G6. Retail Risk Index – per winkelgebied	Hoe hoger het percentage panden met RRI-risico 'hoog' of 'zeer hoog' hoe hoger de score	Locatus (2020)	Rangscoremethodiek
H. Woningbehoefte en potentie			
H1. Kwantitatieve woningbehoefte – per gemeente	Hoe hoger absolute de woningbehoefte, hoe hoger de score	Provincie Noord-Holland (2019)	Rangscoremethodiek, variërend van beperkt (0 punten) en sterk (1 en 2 punten) tot zeer sterk (3 en 4 punten).
H2. Stedelijkheid – per wijk of buurt	Hoe hoger het gemiddeld aantal adressen per km ² , hoe hoger de score	CBS Statline (2020)	Scoring van CBS aangehouden. 4 is hoog stedelijk, 0 is weinig-stedelijk
H3. Druk op woningmarkt – per gemeente	Hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt en hoe lager de gemiddelde verkooptijd, hoe hoger de score	Funda & NVM (2020)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dynamiek woningmarkt bepaald door aantal te huur/te koop staande woningen op dit moment te delen door aantal verhuurder/verkochte woningen afgelopen jaar 2. Gemiddelde verkooptijd eerste half jaar 2020. <p>Hierna data gecombineerd en rangscores toegepast</p>
H4. Woningbouwplannen zijnde niet-transformatie winkels – per winkelgebied	Hoe meer woningbouwplannen (niet zijnde winkeltransformatie en	Plancapaciteit Noord-Holland (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • > 300 woningen: 4 punten • 200-300 woningen: 3 punten • 100-200 woningen: 2 punten • 0-100 woningen: 1 punt

	verdichting), hoe hoger de score		Geen plannen: 0 punten
I. Kwaliteit woonmilieu			
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Aanwezigheid van een woonmilieu betekent een hogere score	Locatus & Deskresearch (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen in gebied en aan 4 zijden woningen – 4 punten • Woningen in gebied en aan 3 zijden woningen – 3 punten • Woningen in gebied en aan 2 zijden woningen – 2 punten • Woningen in gebied en aan 1 zijde woningen – 1 punt • Geen woningen in gebied – 0 punten
I2. Aandeel monumenten	Hoe hoger het aandeel monumenten, hoe hoger de score	Kadaster (2020)	Rangscoremethodiek
I3. Voorzieningen**	Hoe hoger de Leefbaarometerscore voor voorzieningen, hoe hoger de score	Leefbaarometer (2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarometerscore 'uitstekend' – 4 punten • Leefbaarometerscore 'zeer goed' – 3 punten • Leefbaarometerscore 'goed' – 2 punten • Leefbaarometer 'ruim voldoende' – 1 punt • Leefbaarometerscore 'voldoende', 'zwak' of 'onvoldoende' – 0 punten
I4. Veiligheid**	Hoe hoger de Leefbaarometerscore voor veiligheid, hoe hoger de score	Leefbaarometer (2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarometerscore 'uitstekend' – 4 punten • Leefbaarometerscore 'zeer goed' – 3 punten • Leefbaarometerscore 'goed' – 2 punten • Leefbaarometer 'ruim voldoende' – 1 punt • Leefbaarometerscore 'voldoende', 'zwak' of 'onvoldoende' – 0 punten
I5. Fysieke leefomgeving**	Hoe hoger de Leefbaarometerscore voor fysieke leefomgeving, hoe hoger de score	Leefbaarometer (2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarometerscore 'uitstekend' – 4 punten • Leefbaarometerscore 'zeer goed' – 3 punten • Leefbaarometerscore 'goed' – 2 punten • Leefbaarometer 'ruim voldoende' – 1 punt • Leefbaarometerscore 'voldoende', 'zwak' of 'onvoldoende' – 0 punten

Bron: Stec Groep (2020). *Gekeken naar gemeenteniveau voor perifere concentraties. **Voor Plein 40-45 geen data beschikbaar.

NADERE UITLEG GEGEVENS VAN HET KADASTER

Bij diverse indicatoren is gebruik gemaakt van gegevens van het Kadaster, zoals het in kaart brengen van de eigendomssituatie. Deze data heeft betrekking op al het 'niet-wonen' vastgoed. Dit betekent dat gegevens van winkelvastgoed gecombineerd zijn met bijvoorbeeld horeca- en kantorenvastgoed. In h veel winkelgebieden is het winkelvastgoed dominant en zijn de gegevens daardoor een goede indicatie. De gegevens hebben daarnaast betrekking op het gehele winkelgebied. Voor analyse op straten/ deelgebieden is gebruik van aanvullende achtergronddata noodzakelijk.

Bepaling van totaalscores

Na scorebepaling van alle subindicatoren zijn deze teruggebracht naar negen indicatoren en twee hoofdscores voor (1) toekomstbestendigheid van de winkelfunctie en (2) transformatiepotentie naar wonen. Dit hebben we als volgt aangepakt.

Voor het bepalen van de scores voor de negen indicatoren zijn per indicator alle scores van de daaronder hangende subindicatoren opgeteld en gedeeld door het maximaal aantal te behalen punten. Bijvoorbeeld: centrum Aalsmeer heeft op indicator A: 'Huidig functioneren' in totaal 14 punten gescoord. Het maximaal aantal te behalen punten voor indicator A is 20 (want 5 subindicatoren * max. 4 punten). De score voor Centrum Aalsmeer wordt dan uiteindelijk $14/20 = 70\%$. Door de scoring uit te drukken in percentages zijn de winkelgebieden goed met elkaar te vergelijken. De negen indicatorscores zijn terug te vinden op de 'snelheidsmeters' in de factsheets.

Voor het bepalen van de uiteindelijke twee hoofdscores is eenzelfde manier van scoren toegepast. Voor het bepalen van de twee hoofdscores zijn de scores van alle subindicatoren³ die behoren tot deze hoofdscore bij elkaar opgeteld en wederom gedeeld door het maximaal aantal te behalen punten. Centrum Aalsmeer heeft voor alle subindicatoren die behoren tot hoofdscore 1 (toekomstbestendigheid van de winkelfunctie) in totaal 29 punten gescoord. Het maximaal aantal te behalen punten is 48 (want in totaal 12 subindicatoren * max. 4 punten). De eerste hoofdscore voor Centrum Aalsmeer wordt dan $29/48 = 60\%$. Hetzelfde hebben we gedaan voor de tweede hoofdscore. De twee uiteindelijke hoofdscores zijn terug te vinden in het scoringskwadrant in de factsheets.

³ Zie figuren 1 en 3 voor de indeling van de (sub)indicatoren.

2 Factsheets

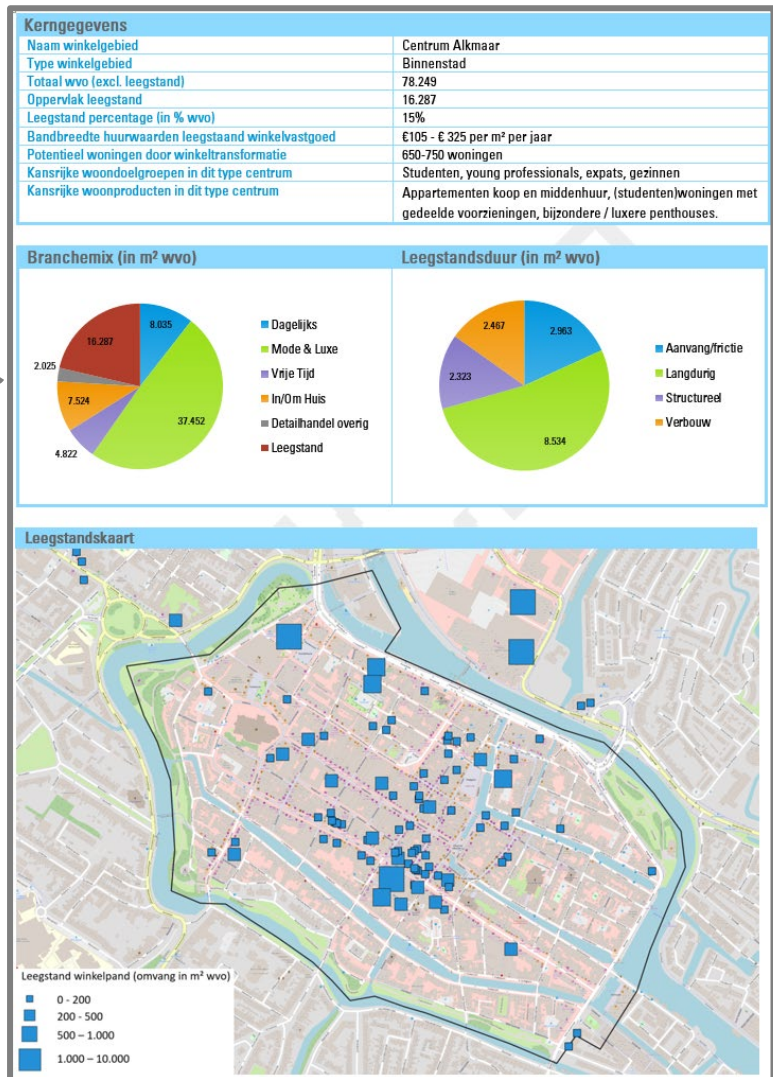
Voor de 40 winkelgebieden zijn de resultaten samengevat in factsheets. De factsheets bestaan uit drie pagina's per winkelgebied. We geven allereerst visueel weer hoe de factsheets zijn opgebouwd. Dit doen we aan de van een voorbeeld van centrum Alkmaar. Daarna volgen alle factsheets op alfabetische volgorde.

Pagina 1 – kerngegevens en leegstandsk kaart

Hier staan de belangrijkste kerngegevens van het winkelgebied: welk type winkelgebied is het? Wat is de totaalomvang van leegstand? Hoeveel woningen zijn er in potentie te realiseren door transformatie en wat zijn doorgaans in dit type winkelgebieden kansrijke woondoeleinden- en producten?

In het linkerfiguur is de branchesamenstelling van winkels weergegeven in winkelvloeroppervlak. In het rechterfiguur is het winkelvloeroppervlak leegstand opgesplitst in duur: welk deel is aanvang/frictie (< 1 jaar), langdurig (1-3 jaar), structureel (> 3 jaar) en in verbouwing? De meetdatum is augustus 2020.

Op de kaart is te zien op welke plekken winkelpanden leeg staan. Hierdoor wordt visueel inzichtelijk waar de leegstand zich concentreert en waar eventuele clustering plaatsvindt. De grootte van de aanduiding geeft de omvang van het leegstaande pand weer. De meetdatum is augustus 2020.



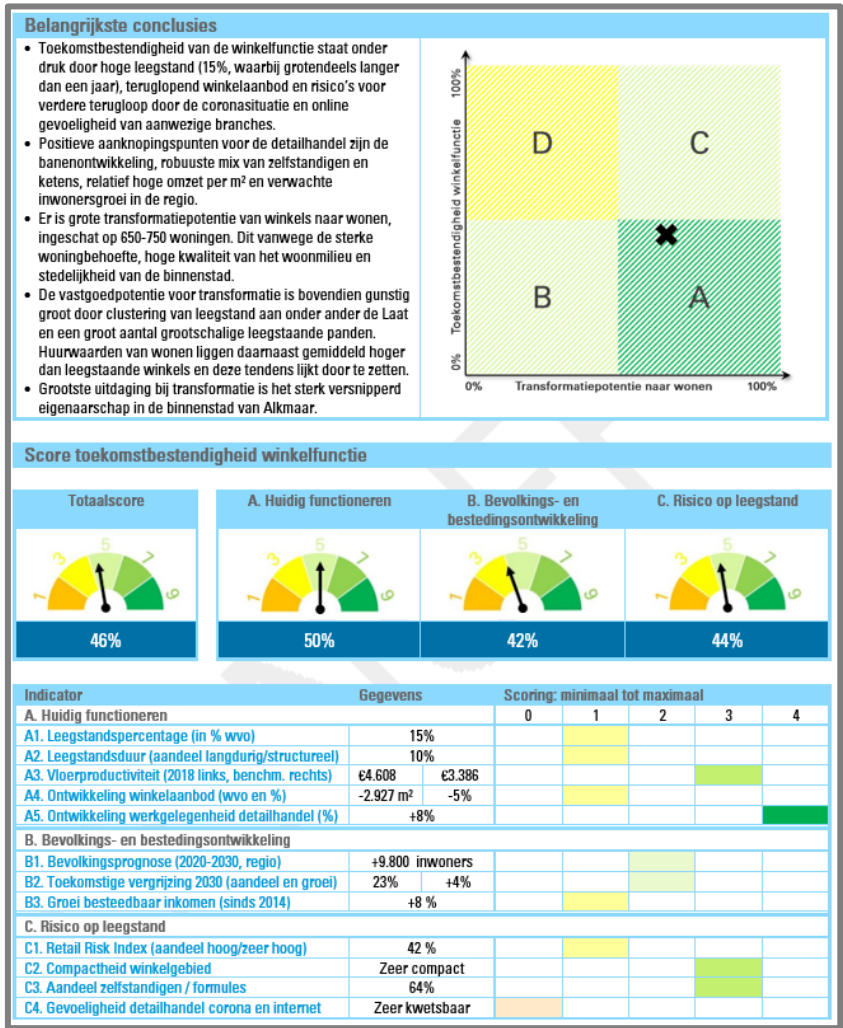
Pagina 2 en 3 – belangrijkste conclusies en scoring

Hier zijn de belangrijkste conclusies samengevat

Dit figuur geeft weer hoe het winkelgebied scoort op de hoofdindicatoren en daarmee is ingedeeld op de ABCD-prioriteitenlijst voor transformatie (zie hoofdrapportage voor uitleg ABCD-prioriteitenlijst)

Hier zijn de scores van deelindicatoren samengevat bij 'toekomstbestendigheid winkelfunctie'. De maximale score is 100%, de minimale score 0%. Winkelgebieden met een lagere totaalscore voor toekomstbestendigheid komen 'hogere' op de ABCD-prioriteitenlijst.

In het onderste deel is weergegeven hoe scores zijn opgebouwd. In de kolom 'indicator' staat een korte beschrijving, in de kolom 'gegevens' de input waarop scoring gebaseerd is en in de kolom 'scoring' de relatieve scoring van dit winkelgebied ten opzichte van andere winkelgebieden in Noord-Holland (zie ook uitgebreide beschrijving van indicatoren in hoofdstuk 1). functioneren'.



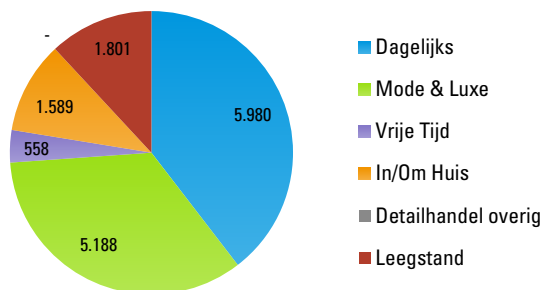
Bij elke indicator zijn 0 tot 4 punten te behalen. De scoring van indicatoren A1-A5 leiden gezamenlijk tot een hoofdscore op 'huidig functioneren'. Centrum Alkmaar scoort 4 punten op A5 'Ontwikkeling werkgelegenheid' omdat dit sterk bovengemiddeld is in vergelijking met andere winkelgebieden. Centrum Alkmaar scoort 1 punt op C1 'Retail Risk Index' omdat een relatief groot aandeel panden een hoog/zeer hoog risicoprofiel voor leegstand heeft.

2.1 Centrum Aalsmeer

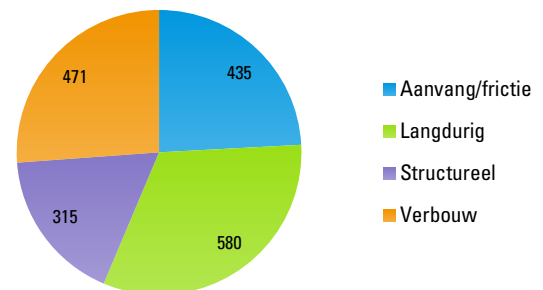
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Aalsmeer
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal wvo (excl. leegstand)	15.116
Oppervlak leegstand (in m ² wvo)	1.801
Leegstandspercentage (in % wvo)	8%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€85 - €230 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	25-50 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

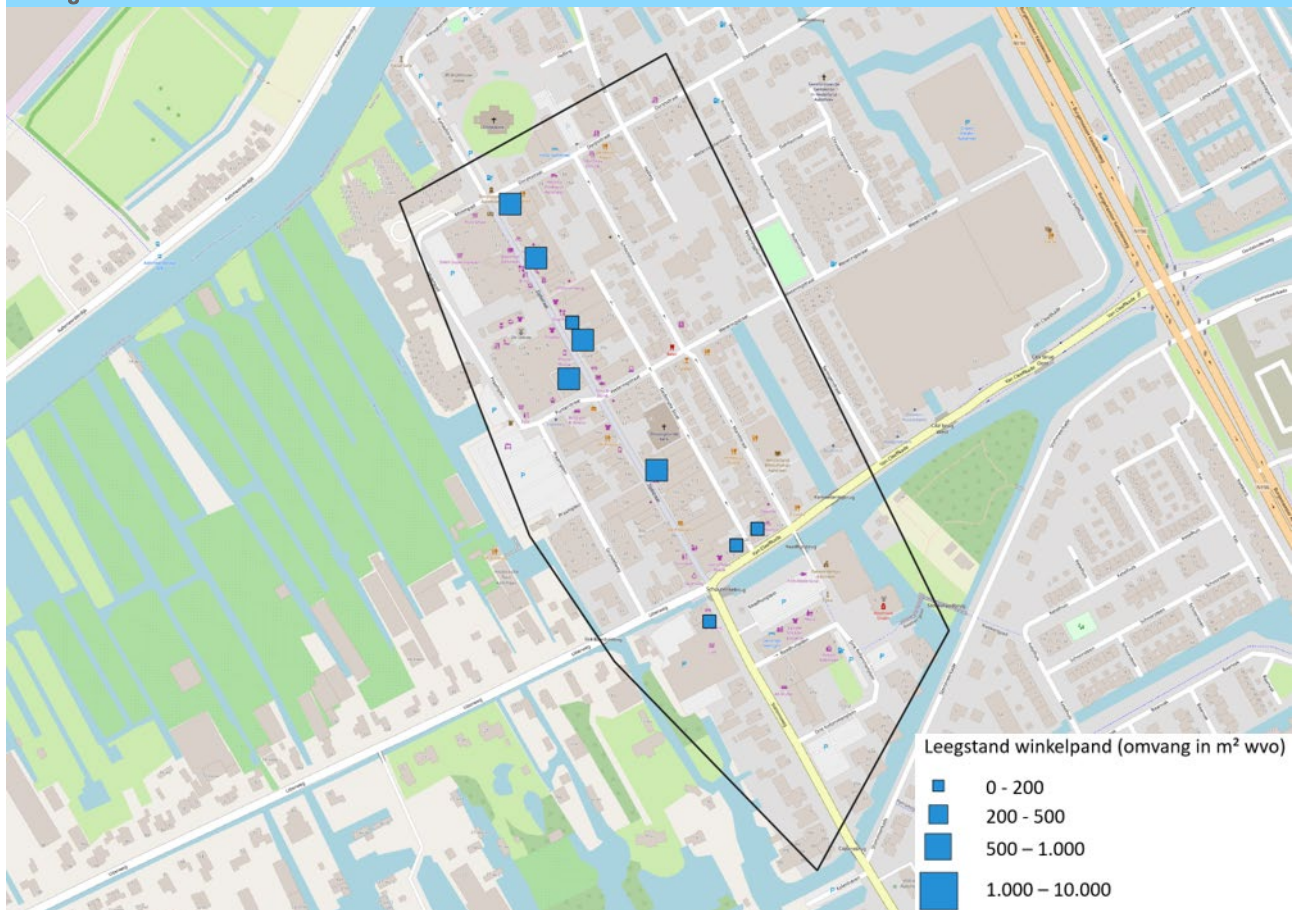
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



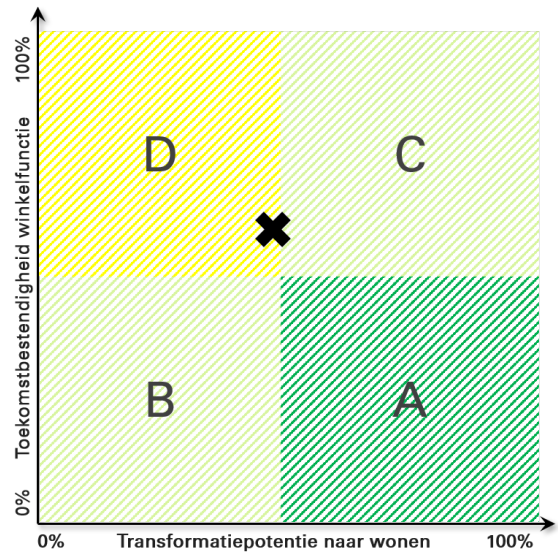
Leegstandkaart



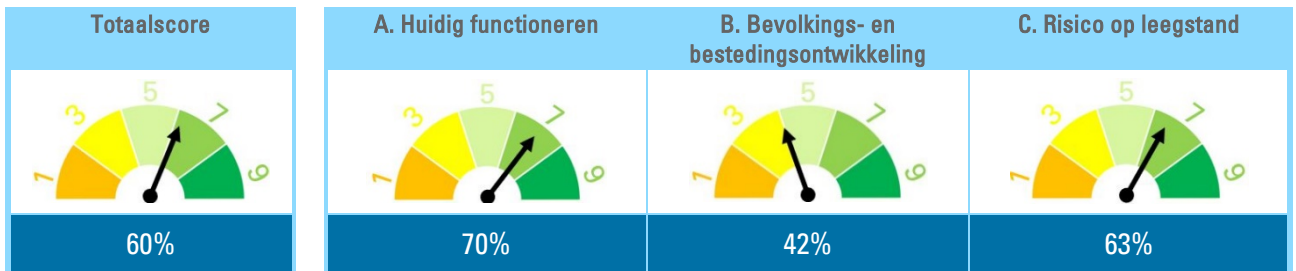
Centrum Aalsmeer

Belangrijkste conclusies

- Winkels functioneren relatief goed door hoge omzet per m², positieve aanbodontwikkeling en gemiddelde leegstand.
- Het toekomstperspectief voor winkels is relatief gunstig door inwonersgroei, beperkte vergrijzing en de compacte opzet met concentratie van winkels aan de Zijdstraat en drie supermarkten aan/tegen deze straat. Risico's liggen in het brede mode-aanbod en online gevoeligheid van de branche.
- De potentie voor transformatie van huidige leegstaande winkels naar wonen beperkt zich tot circa 25 tot 50 woningen. Transformatie is financieel kansrijk door gunstige huurwaarden en beperkte hypotheeklast. Bovendien is het lokaal eigendom groot en de versnippering beperkt.
- Uitdaging voor transformatie ligt in het vastgoed. Wonen boven winkels is veelvuldig gerealiseerd, clustering van leegstand is beperkt en zijn er geen grote leegstaande panden waar een grotere woningbouw kan plaatsvinden.
- Op basis van de scan is het investeringsmomentum beperkt. Zo zijn geen transformatieplannen naar wonen bekend, geen kort aflopende hypotheeklen en is het aandeel particuliere eigenaren in de pensioenleeftijd beperkt.



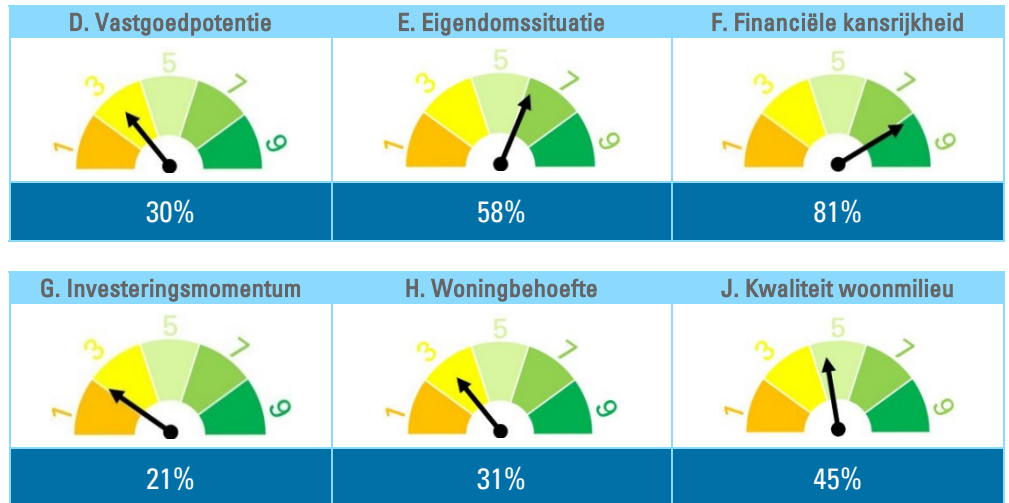
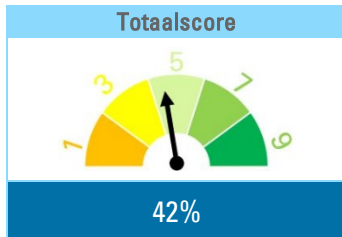
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Minimale (0) tot maximale score (4)				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	8%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	4%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€4.729	€2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+1.576m ²	+13%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-6%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+1.880 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	23%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 8%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	31%						
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	57%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar						

Centrum Aalsmeer

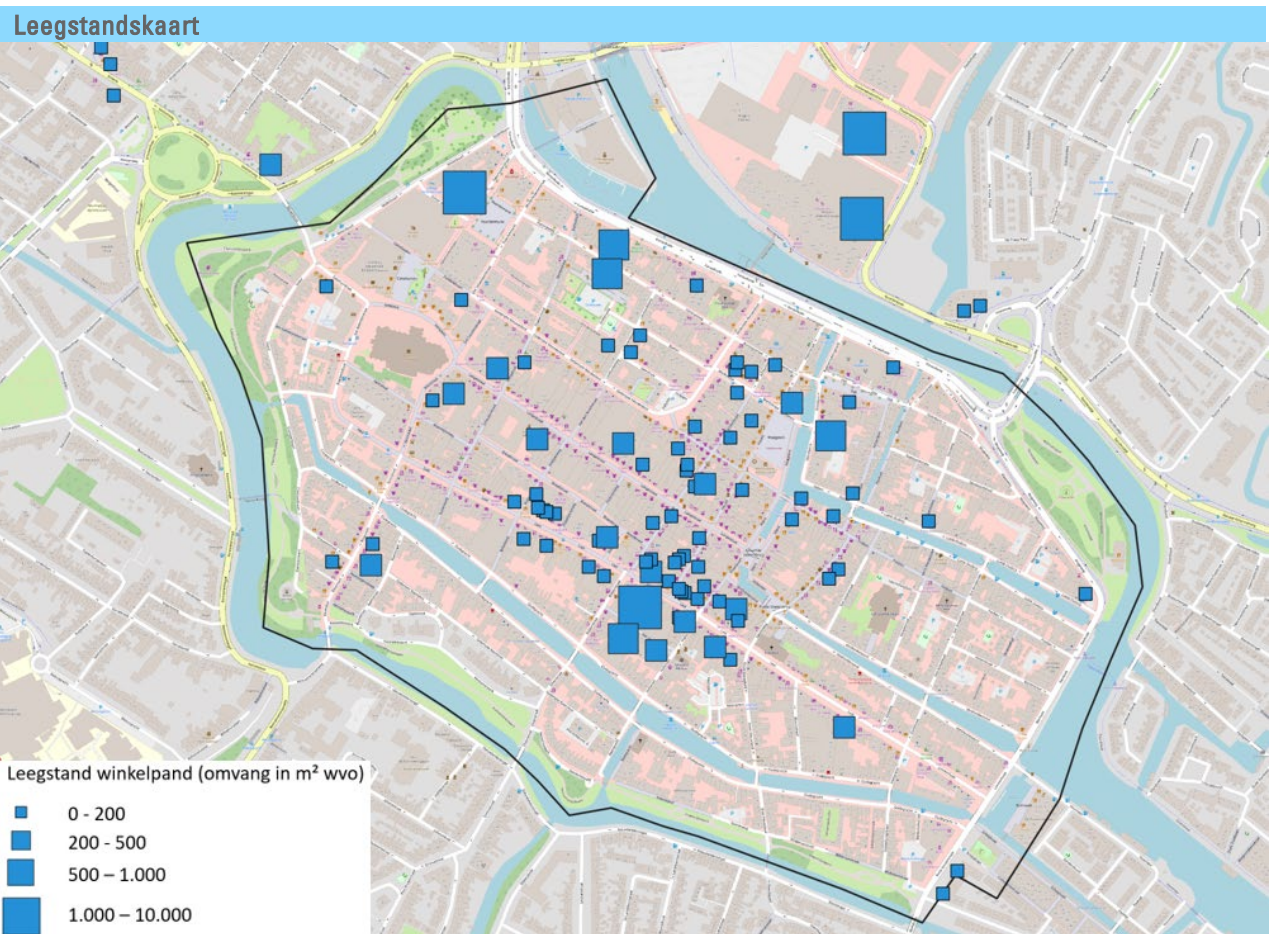
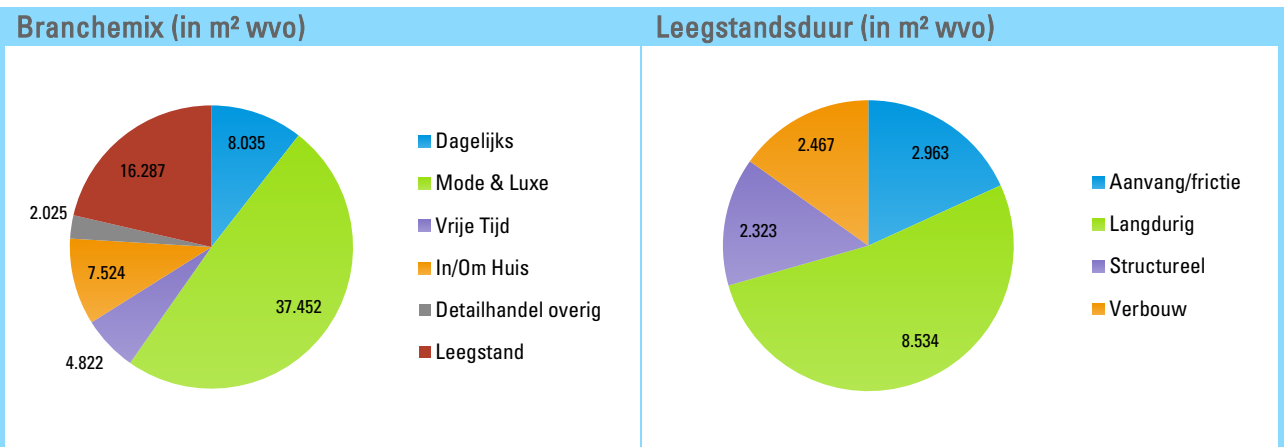
Score transformatiepotentie naar wonen



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Beperkt geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	895					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeer sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	2%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	21%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	66%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	13 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+28%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	70%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	18%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	19%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	26%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	31%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Matig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	27 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	2%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.2 Centrum Alkmaar

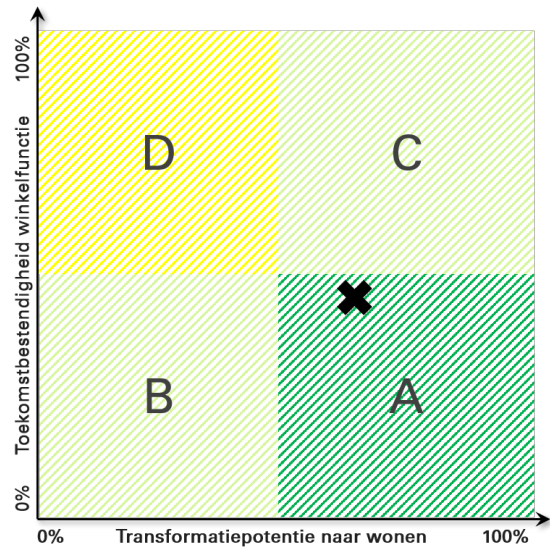
Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Alkmaar
Type winkelgebied	Binnenstad
Totaal vvo (excl. leegstand)	78.249
Oppervlak leegstand	16.287
Leegstand percentage (in % vvo)	15%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€105 - € 325 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	650-750 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Studenten, young professionals, expats, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Appartementen koop en middenhuur, (studenten)woningen met gedeelde voorzieningen, bijzondere / luxere penthouses.



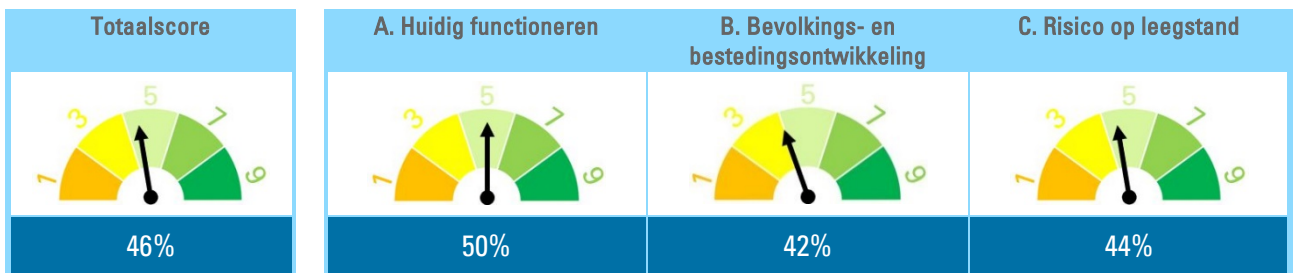
Centrum Alkmaar

Belangrijkste conclusies

- Toekomstbestendigheid van de winkelfunctie staat onder druk door hoge leegstand (15%, waarbij grotendeels langer dan een jaar), teruglopend winkelaanbod en risico's voor verdere terugloop door de coronasituatie en online gevoeligheid van aanwezige branches.
- Positieve aanknopingspunten voor de detailhandel zijn de banenontwikkeling, robuuste mix van zelfstandigen en ketens, relatief hoge omzet per m² en verwachte inwonersgroei in de regio.
- Er is grote transformatiepotentie van winkels naar wonen, ingeschat op 650-750 woningen. Dit vanwege de sterke woningbehoefte, hoge kwaliteit van het woonmilieu en stedelijkheid van de binnenstad.
- De vastgoedpotentie voor transformatie is bovendien gunstig groot door clustering van leegstand aan onder andere de Laat en een groot aantal grootschalige leegstaande panden. Huurwaarden van wonen liggen daarnaast gemiddeld hoger dan leegstaande winkels en deze tendens lijkt door te zetten.
- Grootste uitdaging bij transformatie is het sterk versnipperd eigenaarschap in de binnenstad van Alkmaar.



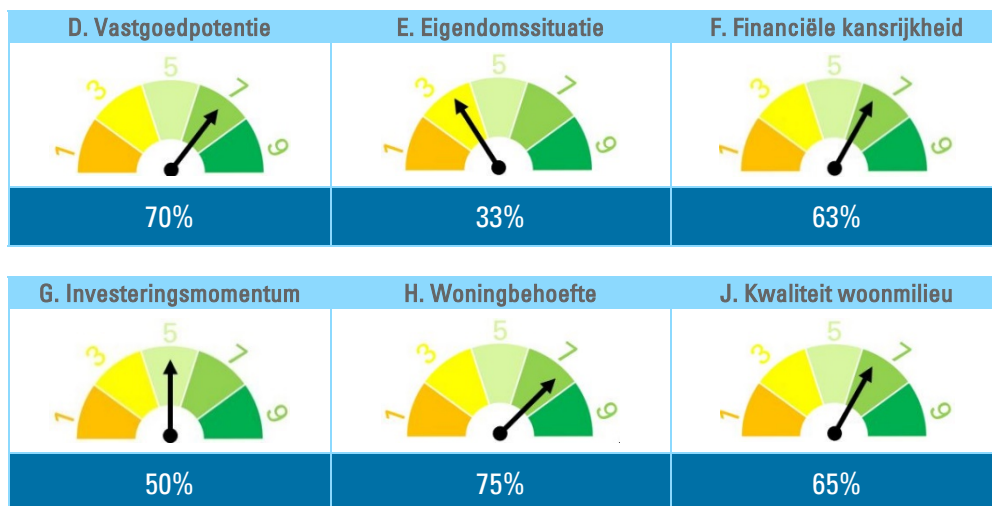
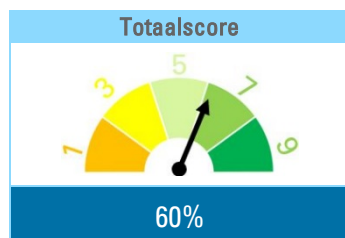
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	15%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	10%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€4.608	€3.386					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-2.927 m ²	-5%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	+8%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, regio)	+9.800 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	23%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+8 %						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42 %						
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	64%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar						

Centrum Alkmaar

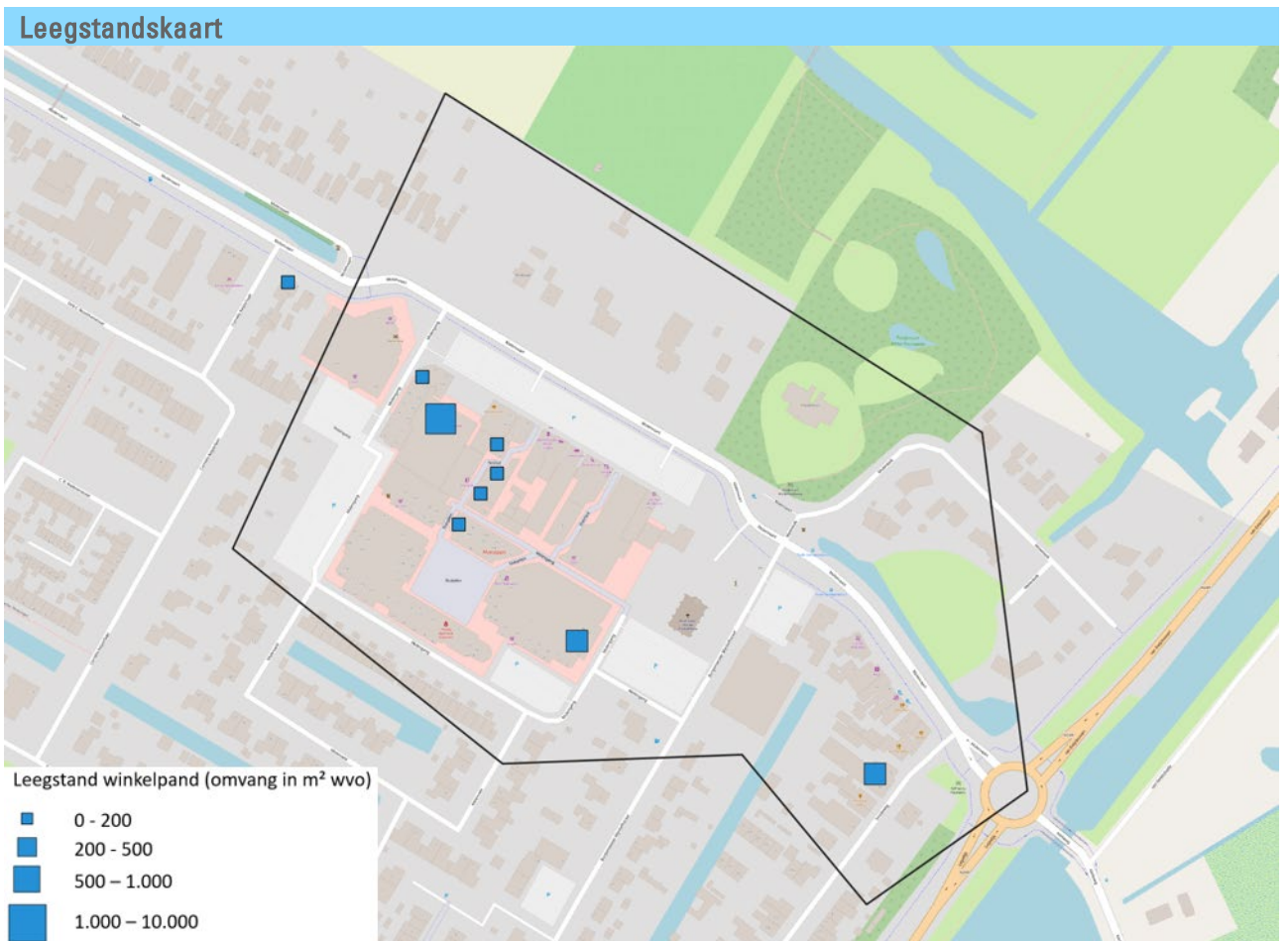
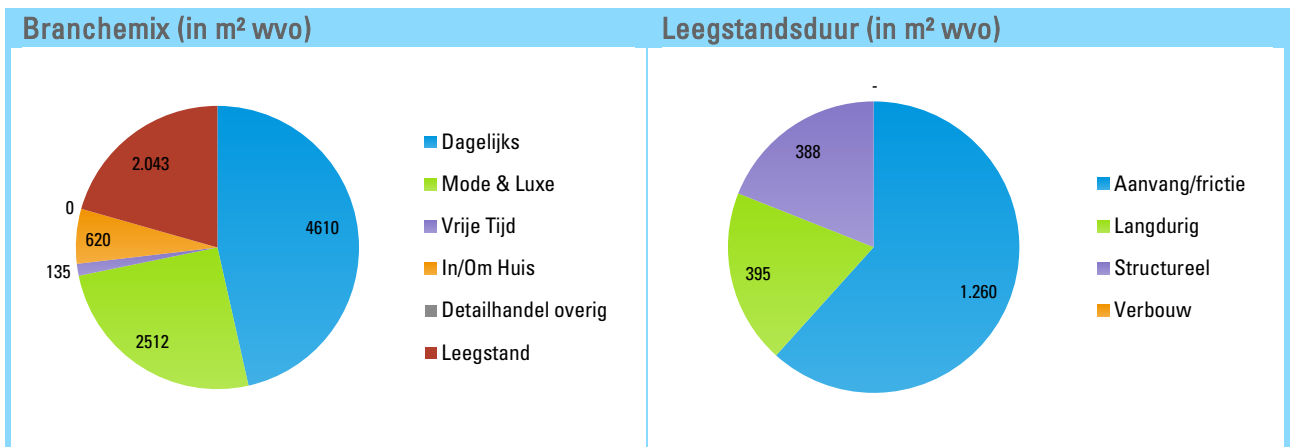
Score transformatiepotentie naar wonen



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	10857					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	6974 6					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	13 %					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	24 %					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	45 %					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	29 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+23 %					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	46%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	3 %					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	20 %					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	21 %					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	29 %					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	45 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	153 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	19 %					
I3. Voorzieningen	Uitstekend					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.3 Centrum Anna Paulowna

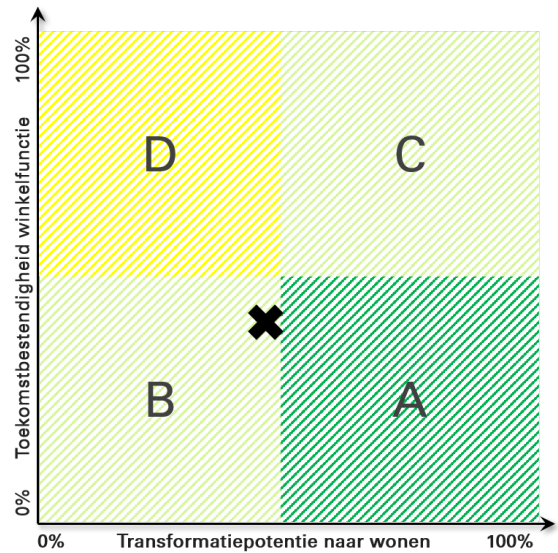
Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Anna Paulowna
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	9.920
Oppervlak leegstand	2.043
Leegstandpercentage (in % vvo)	15
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€50 - €155 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	50-75 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop



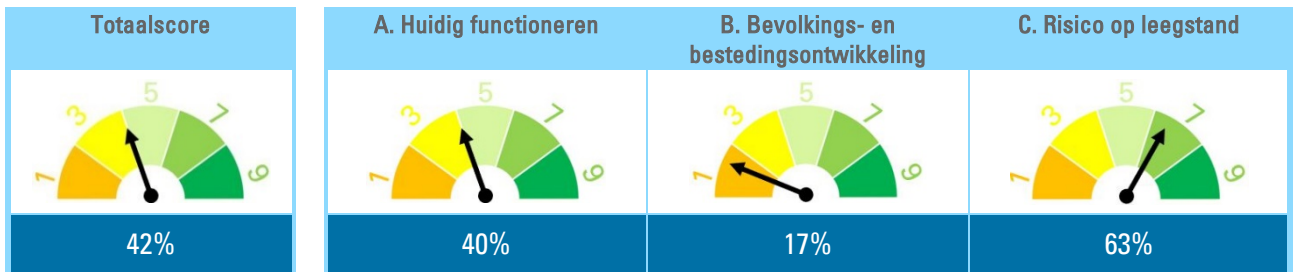
Centrum Anna Paulowna

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat onder druk door aanzienlijke leegstand (15%) en sterk teruglopende omzet per m² (-21% tussen 2016/2018). Bovendien is de verwachte bevolkingstoename minimaal en treed vergrijzing bovengemiddeld op. Het aandeel zelfstandigen in dit winkelgebied is daarnaast relatief beperkt. Positief is dat het winkelgebied door de dagelijkse functie beperkt kwetsbaar is voor terugloop van winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en gevoeligheid van internetbranches. Het aandeel panden met een hoog/zeer hoog risicoprofiel (28%) voor leegstand is in vergelijking met andere winkelgebieden relatief laag.
- De transformatiepotentie van leegstaande winkels naar wonen is circa 50 tot 75 woningen. De kansrijkheid wordt echter belemmerd door een relatief beperkte woningbehoefte en druk op de woningmarkt, hogere winkeluren versus woonhuren en een relatief beperkt aantal panden zonder hypotheeklast. Bovendien is er een laag aandeel particuliere eigenaren in de pensioenleeftijd en beperkt recent nieuw eigenaarschap. Positief is de eigendomssituatie met een groot aandeel lokaal eigendom, beperkte versnippering en een hoog aandeel eigenaren met grotere posities.



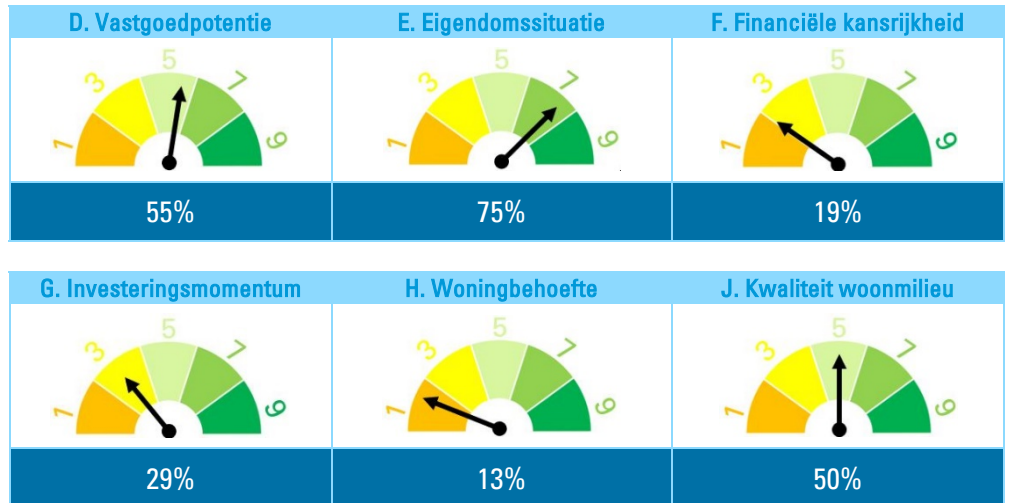
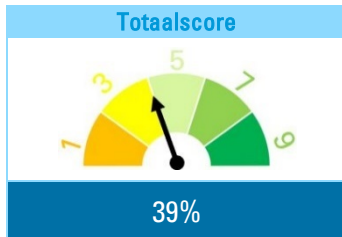
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	15%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	5%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€1.968	€1.983					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-288 m ²	-4%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	0%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+140 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	27%	+5%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 8%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	28%						
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	45%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar						

Centrum Anna Paulowna

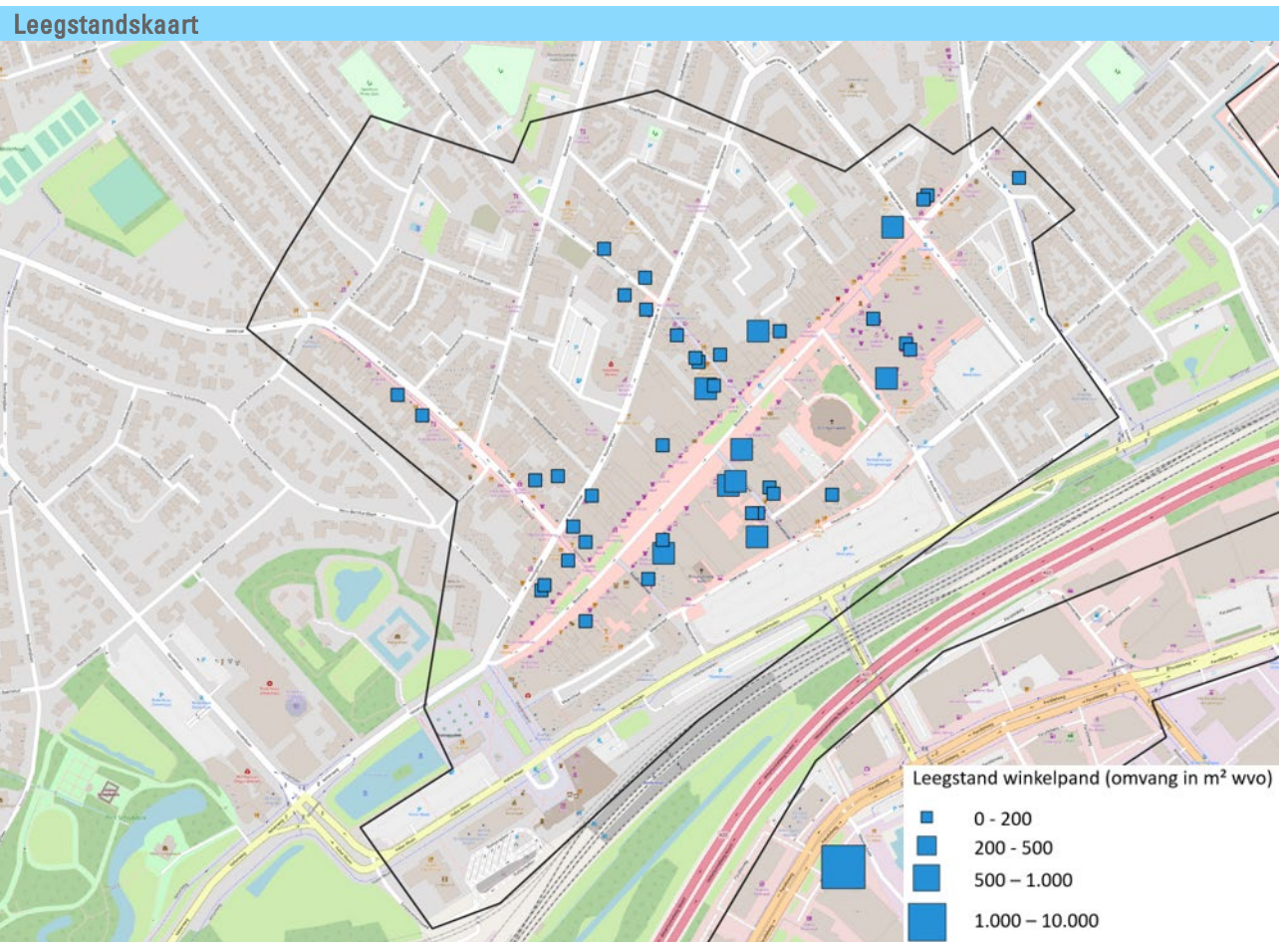
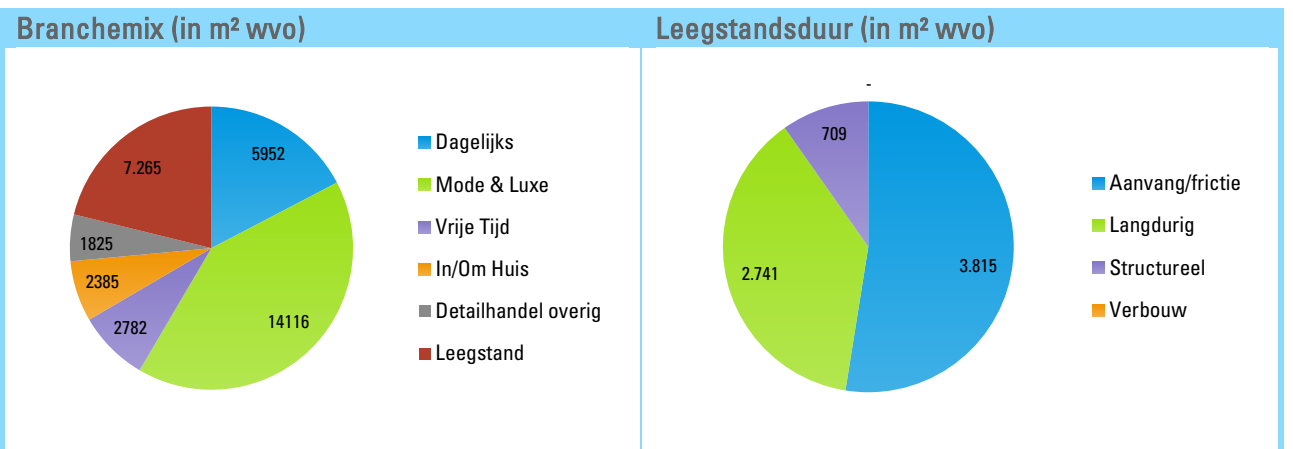
Score transformatiepotentie naar wonen



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	783					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m ² , aantal)	800 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	2%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	26%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	50%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	10 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+5%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	41%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	5%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	12%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	15%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	23%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	28%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	2%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Zeer goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.4 Centrum Beverwijk

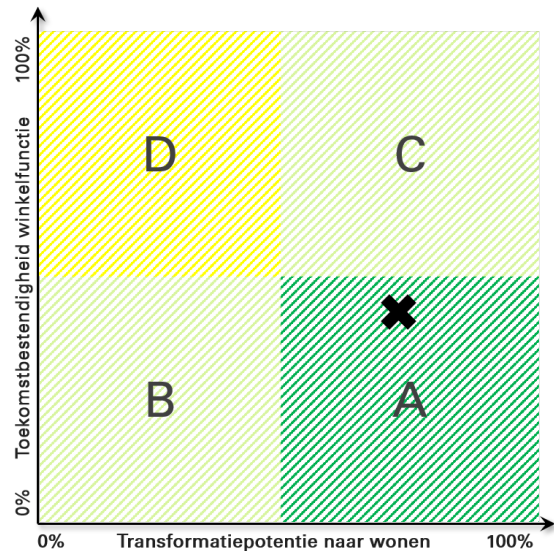
Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Beverwijk
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	34.325
Oppervlak leegstand	7.265
Leegstandspercentage (in % vvo)	15%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€100 - €230 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	150-200 woningen
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur



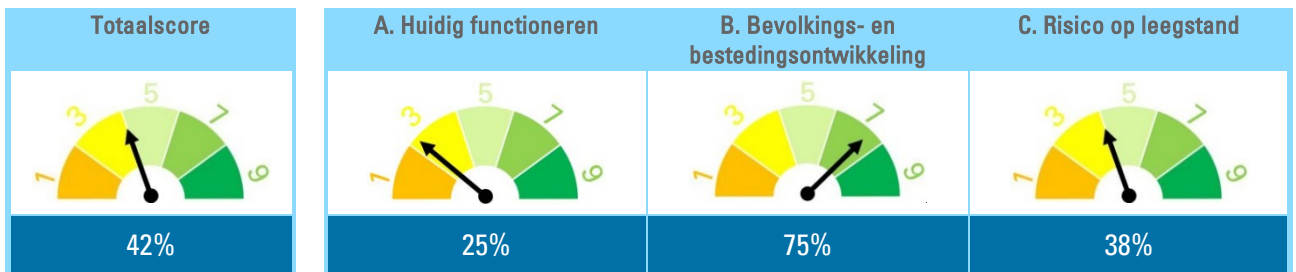
Centrum Beverwijk

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat onder druk door relatief hoge leegstand (15%, waarvan een groot deel langer dan een jaar), sterk teruglopend winkelaanbod en negatieve banenontwikkeling van detailhandel in het centrum. Positief is een toenemende omzet per m² (7% tussen 2016-2018).
- Richting de toekomst dragen een sterke verwachte regionale inwonersgroei en relatief sterke inkomensgroei bij aan extra economisch draagvlak. Tegelijkertijd is het centrum sterk kwetsbaar voor verdere terugloop van winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en gevoeligheid voor toenemende online bestedingen. Het aandeel panden met een hoog/zeer hoog risicoprofiel voor leegstaand is erg hoog.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen ligt op circa 150-200 woningen. Gunstig is clustering van leegstand (doordat in relatief veel straten de leegstand boven 20% ligt), verwachte gunstige boekwaarden voor een deel van het vastgoed, gemiddeld hogere huurwaarden voor wonen ten opzichte van leegstaande winkels en een groot aantal panden zonder hypotheeklast. Het investeringsmomentum is tot slot groot door een groot aantal transformatieplannen en relatief veel particuliere eigenaars in de pensioenleeftijd.



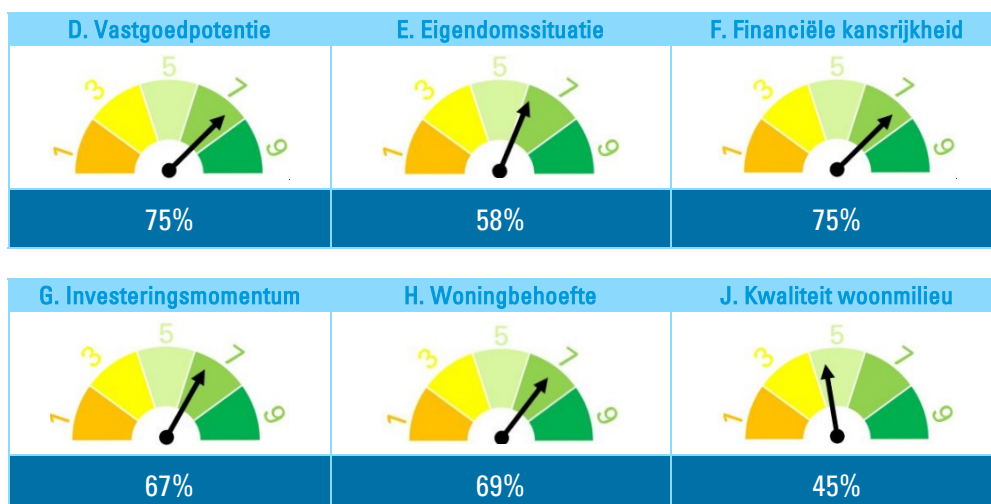
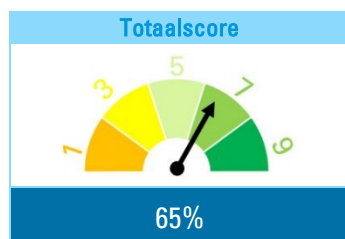
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	15%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	7%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€ 2.534 €2.605					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-2.247 m ² -8%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-5%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, regio)	+20.030 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	22% +4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	46%					
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	57%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Beverwijk

Score transformatiepotentie naar wonen



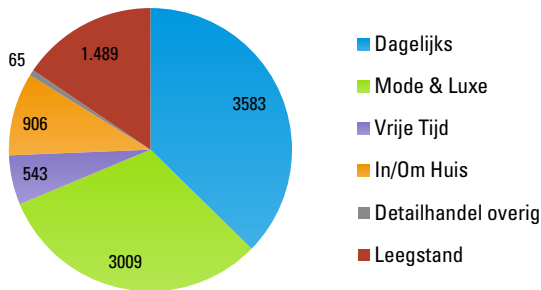
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	3.450					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	600 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	1%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	25%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	54%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	11 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+21%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	58%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	23%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	22%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	27%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	313 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	46%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	106 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	1%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.5 Centrum Bovenkarspel

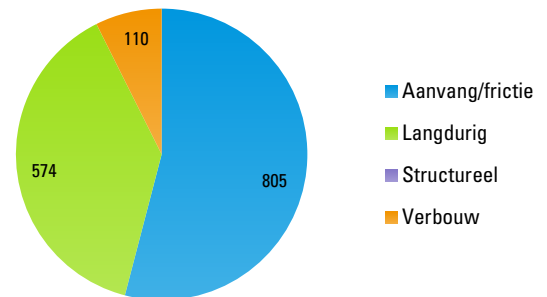
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Bovenkarspel
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vwo (excl. leegstand)	9.595
Oppervlak leegstand	1.489
Leegstandspercentage (in % vwo)	11%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€75 - €205 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	25-50 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

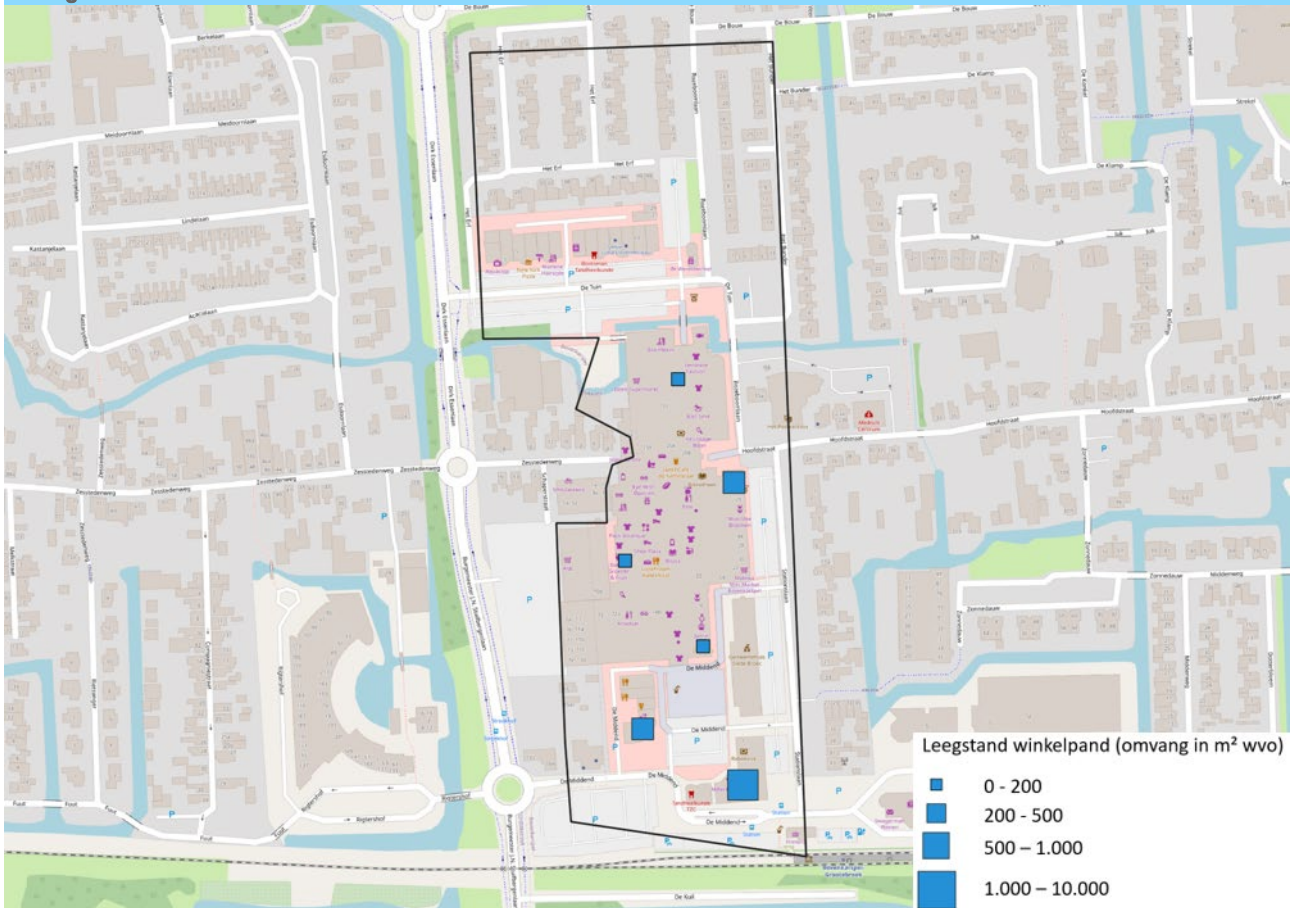
Branchemix (in m² vwo)



Leegstandsduur (in m² vwo)



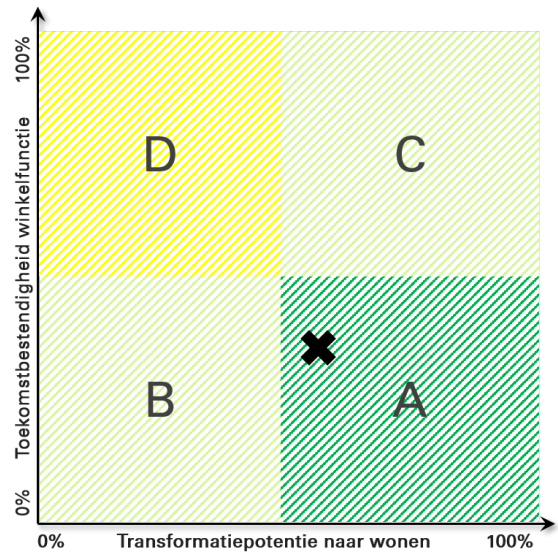
Leegstandskaat



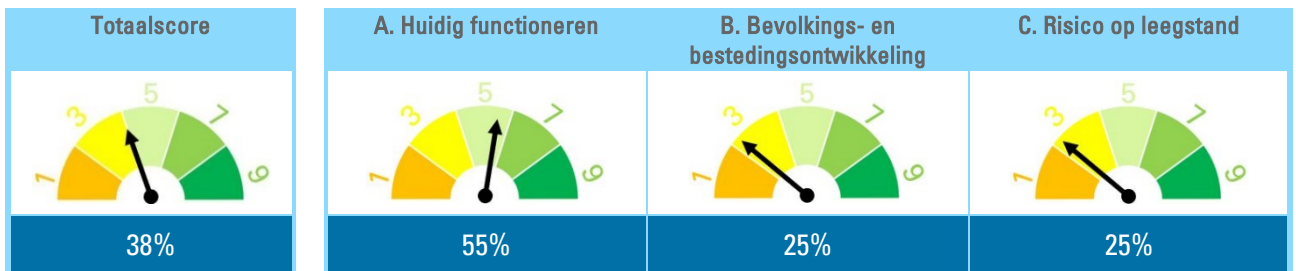
Centrum Bovenkarspel

Belangrijkste conclusies

- De detailhandel functioneert relatief goed door hoge omzet per m² en beperkte duur van leegstand. Uitdagingen zijn het teruglopend winkelaanbod en leegstand boven frictie (11%).
- Richting de toekomst staat de toekomstbestendigheid echter onder druk. Zo is de verwachte bevolkingsgroei minimaal, toekomstige vergrijzing relatief sterk en groei van inkomens relatief beperkt. Het winkelgebied is bovendien beperkt compact en het aandeel zelfstandigen ligt laag in vergelijking met soortgelijke centra.
- De transformatiepotentie van winkels naar woningen wordt ingeschat op 25-50 woningen. Positief is de zeer beperkte versnippering van eigenaren, grote eigendomsposities, marktconforme verwachte boekwaarden voor een deel van het winkelvastgoed en hogere woonhuren ten opzichte van winkelhuren van leegstaand vastgoed. Ook is op basis van de scan het investeringsmomentum gunstig door een beperkt aandeel recente hypotheek en relatief hoog aandeel hypotheek met korte doorlooptijd. De grootste uitdaging ligt in de beperkte kwantitatieve woningbehoefte en het prioriteren hiervan in het centrum.



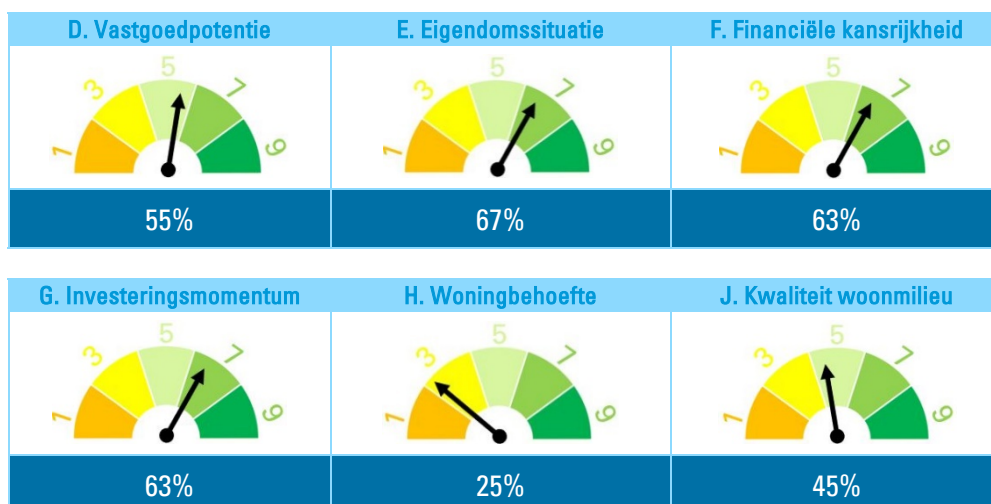
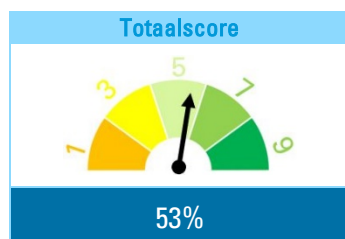
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	11%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	4%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€4.191	€1.983					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-657 m ² -7%						
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-1%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+ 350 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	27%	+5%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+8%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	38%						
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	42%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar						

Centrum Bovenkarspel

Score transformatiepotentie naar wonen



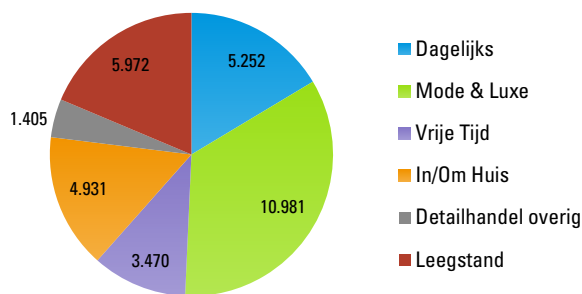
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	574					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m ² , aantal)	670 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Redelijk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	29%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	31%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	3 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+20%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	46%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	6%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	17%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	33%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	22%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	38%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Matig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	106 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.6 Centrum Bussum

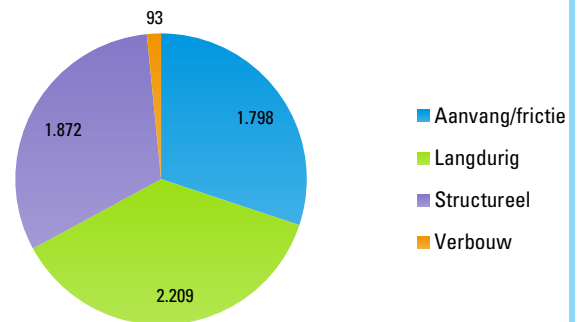
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Bussem
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	32.011
Oppervlak leegstand	5.972
Leegstandspercentage (in % vvo)	13%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€135 - €290 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	150-200 woningen
Kansrijke woondoeleinden in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

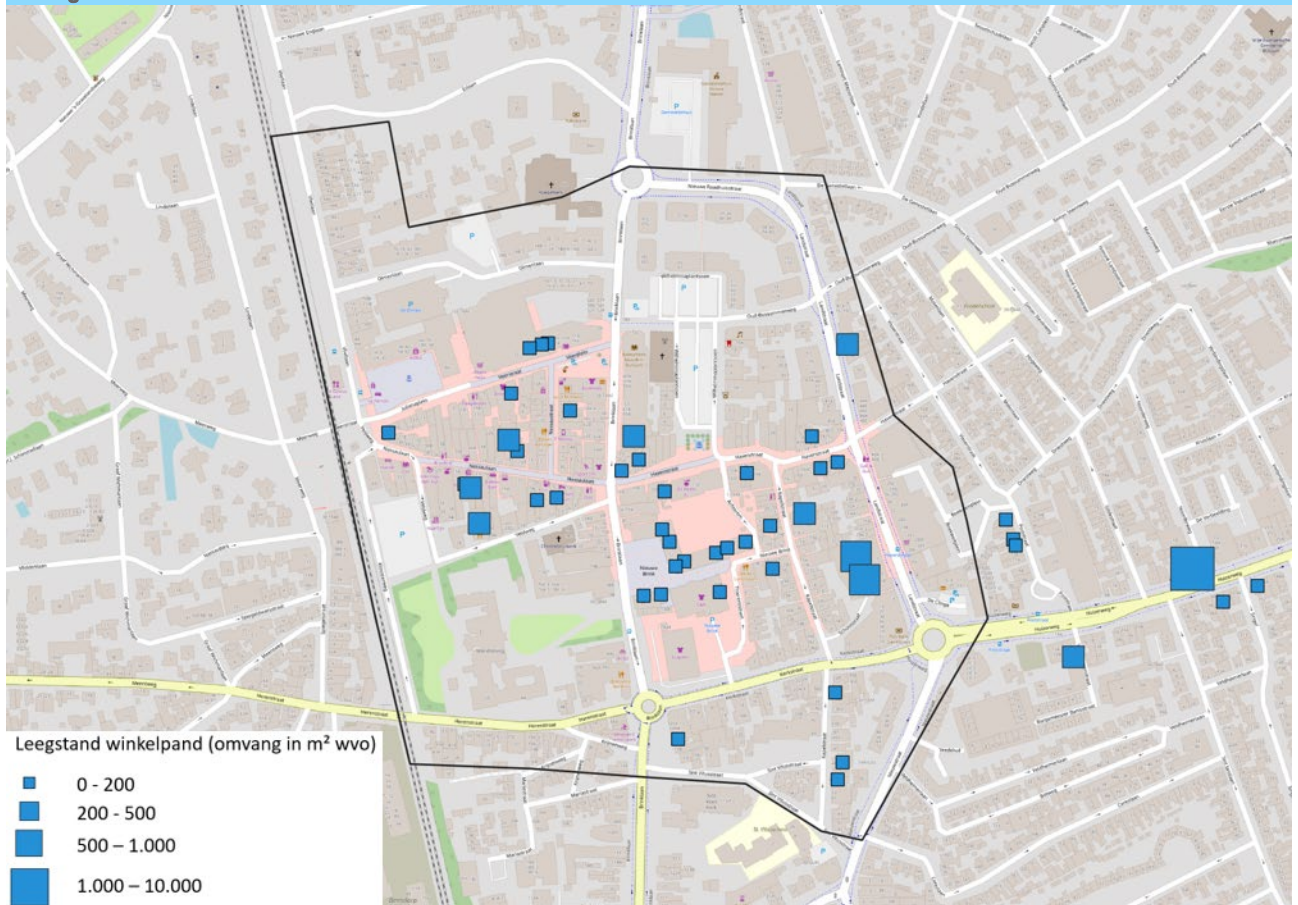
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



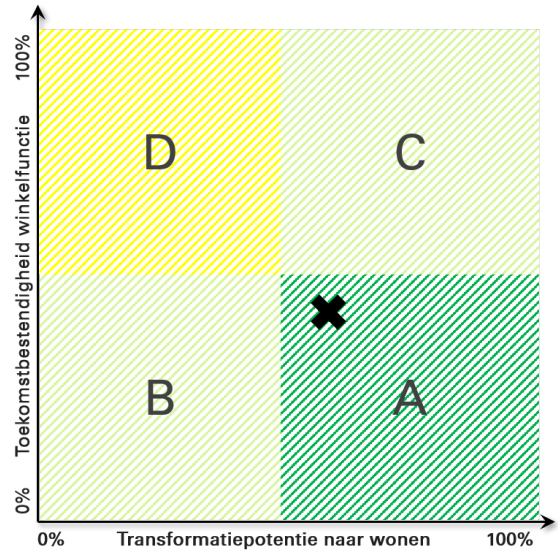
Leegstandskaat



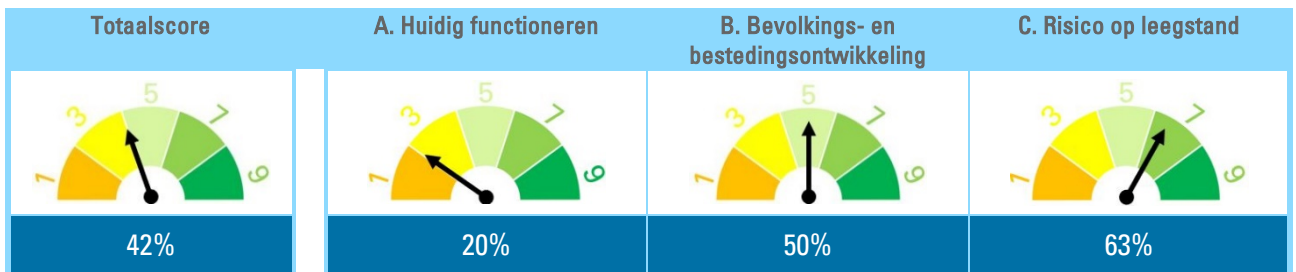
Centrum Bussum

Belangrijkste conclusies

- Gemiddeld genomen staat het functioneren van winkels sterk onder druk. Het aantal banen daalt, net als het winkelaanbod. De omzet per m² ligt bovendien bijna 15% onder het niveau van vergelijkbare centra en de leegstand is met 13% bovengemiddeld en grotendeels langdurig/structureel.
- Richting de toekomst profiteert het winkelgebied naar verwachting van regionale inwonersgroei. Positieve uitgangspunten zijn verder de compacte opzet van het kernwinkelgebied en robuuste verhouding van zelfstandigen en formules. Het risico op toenemende leegstand is echter reëel, gelet op de kwetsbaarheid van branches door de coronasituatie en online gevoeligheid.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen ligt op 150-200 woningen. De vastgoedpotentie is groot door een ruim oppervlak leegstand langer dan een jaar, leegstand in diverse straten buiten het kernwinkelgebied zoals Nieuw Brink, Havenstraat-Landstraat en clusters net buiten het centrum.
- Bovendien is transformatie financieel kansrijk door marktconforme verwachte boekwaarden voor een deel van het winkelvastgoed en hogere woonhuren ten opzichte van winkelruimten van leegstaand vastgoed.



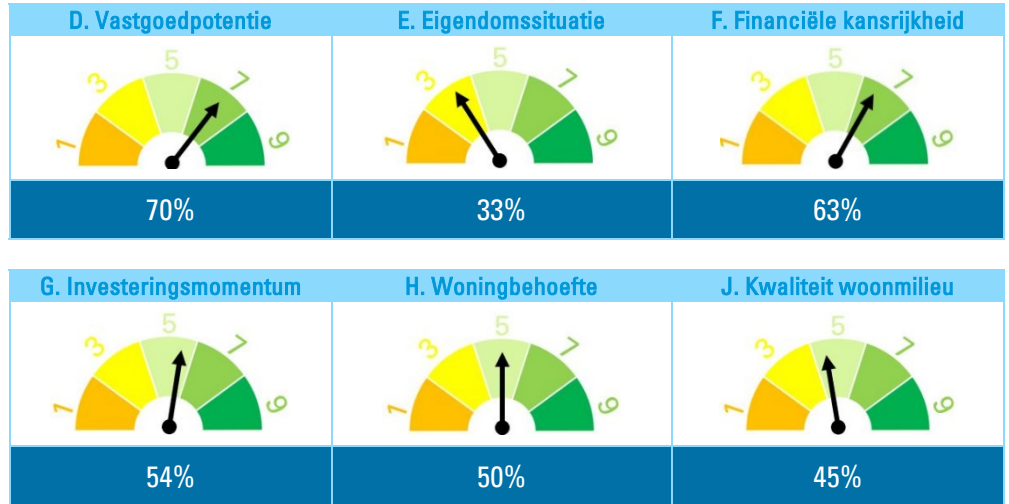
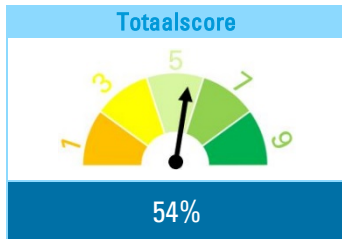
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	13%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	9%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.257 €2.621					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-1.724m ² -6%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-7%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, regio)	+ 12.000 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	25% +3%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+7%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	66%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Bussum

Score transformatiepotentie naar wonen



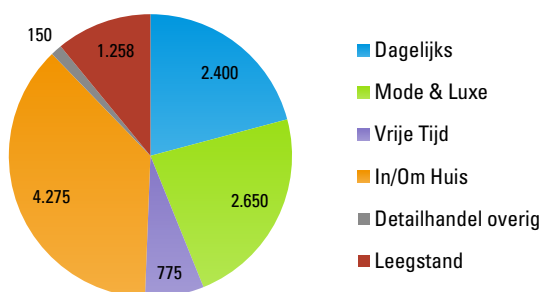
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	4.081					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	1.317 2					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	23%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	32%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	21 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+3%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	49%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2,5%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	19%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	23%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	33%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	80 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	138 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Zeer goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.7 Centrum Castricum

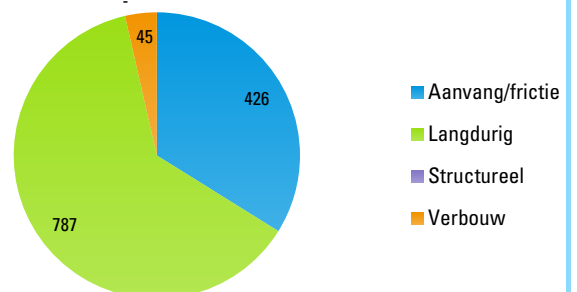
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Castricum
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	11.428
Oppervlak leegstand	1.258
Leegstandspercentage (in % vvo)	8%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€80 - €215 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-25 woningen
Kansrijke woondoeleinden in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

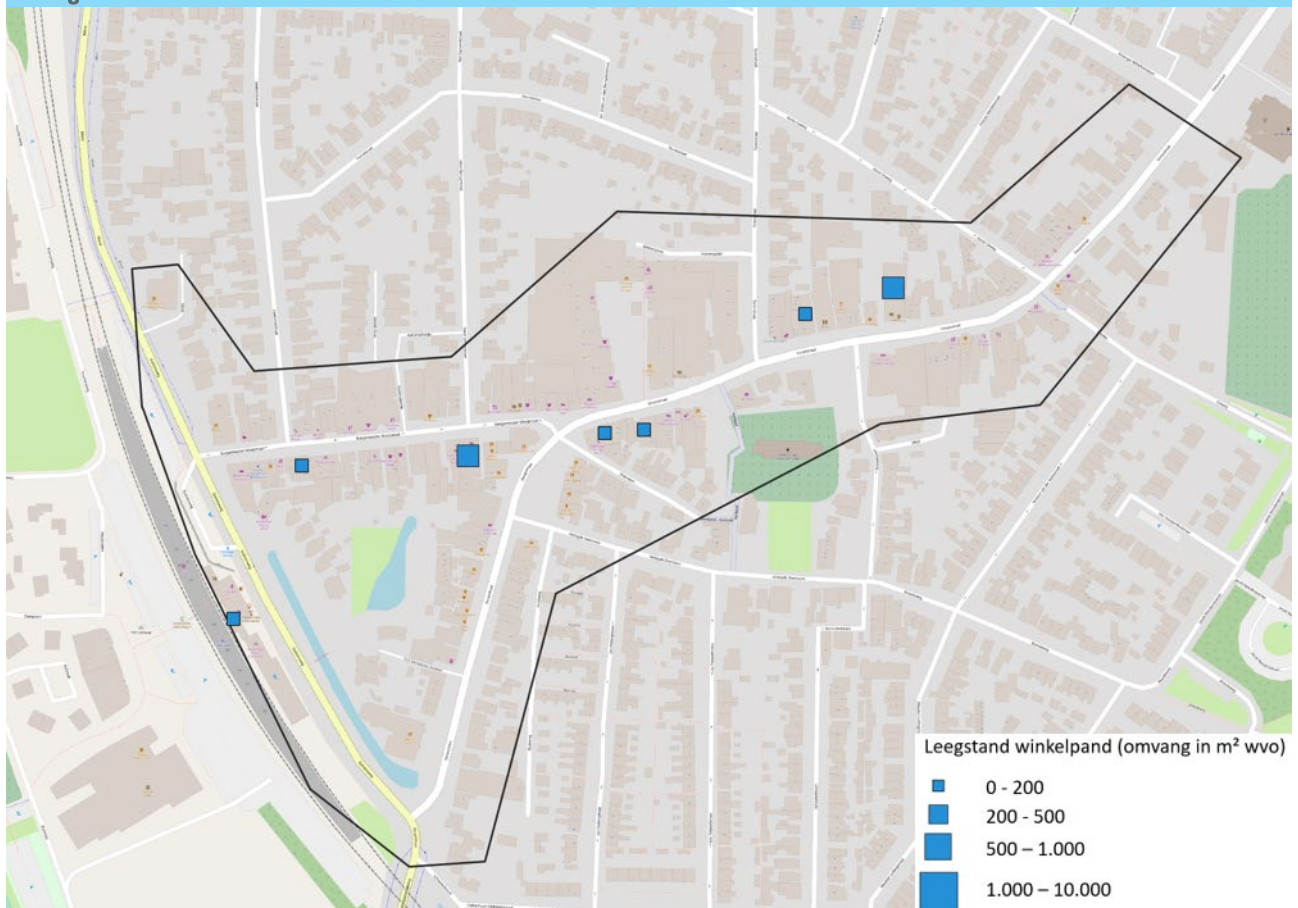
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



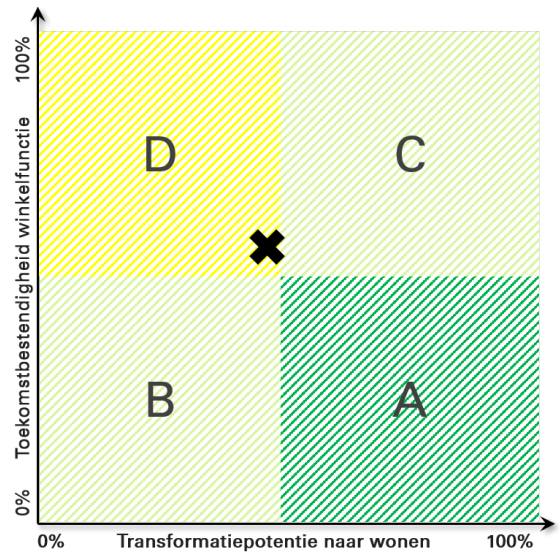
Leegstandkaart



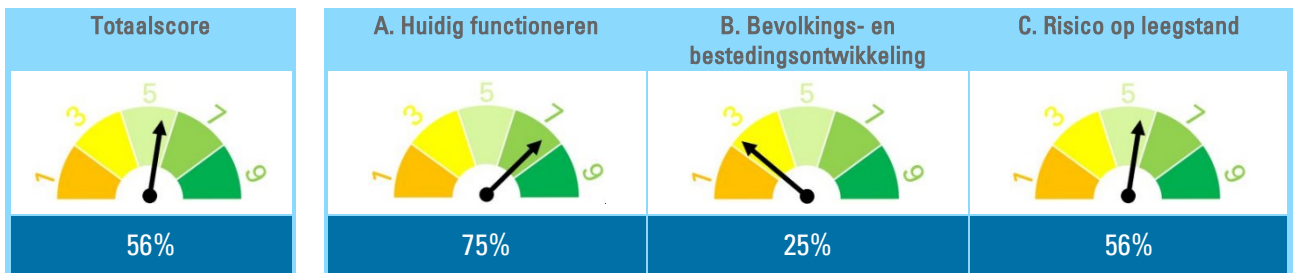
Centrum Castricum

Belangrijkste conclusies

- De detailhandel functioneert relatief goed door een bovengemiddelde omzet per m², toenemend winkelaanbod, en groei in werkgelegenheid. De leegstand ligt op gemiddeld niveau, maar wel boven frictie. Richting de toekomst komt de winkelfunctie onder druk te staan door minieme bevolkingstoename, relatief sterke vergrijzing en een uitzonderlijk hoog aandeel panden met een hoog tot zeer hoog risicoprofiel voor leegstand.
- De transformatiepotentie voor winkels naar wonen ligt op circa 0-25 woningen. Bekeken vanuit de schil rondom het centrum en specifiek de Torenstraat ligt deze potentie mogelijk hoger. Transformatie is kansrijk bekeken vanuit huurwaarden, sterk lokaal eigendom, eigendomsposities, en het aanwezige woonmilieu. Grootste uitdaging voor dit centrum ligt in het bepalen van locaties voor transformatie omdat leegstand niet geclusterd is en het aanwezige winkelaanbod verspreid is, mede in relatie tot de Torenstraat. Het investeringsmomentum voor transformatie is sterk afhankelijk van initiatief en bereidheid van eigenaren.



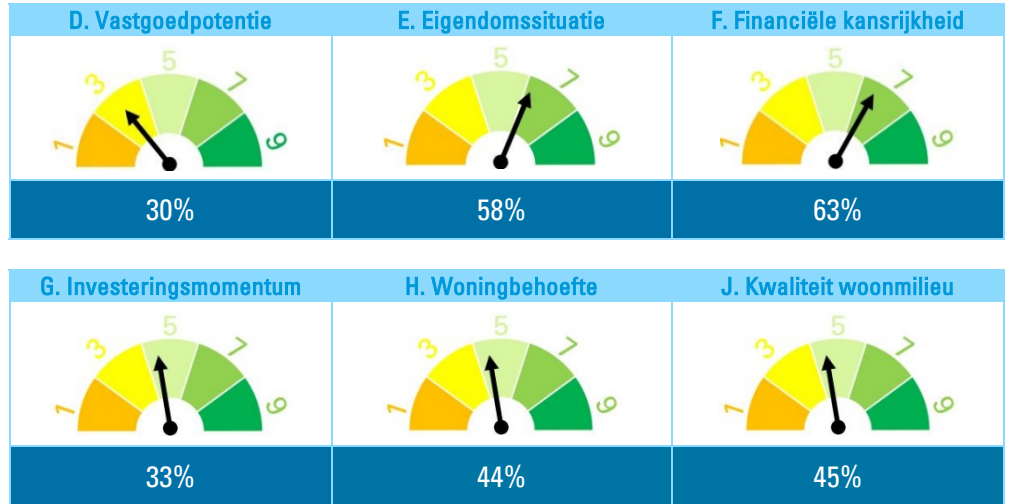
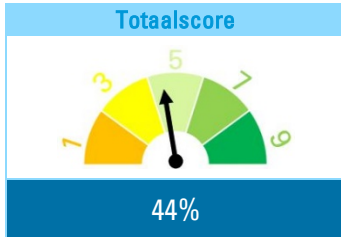
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren		0	1	2	3	4
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	8%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	5%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.347 €1.983					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+988m ² +11%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	3%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+ 130 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	30% +5%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 8%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	55%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	78%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Centrum Castricum

Score transformatiepotentie naar wonen



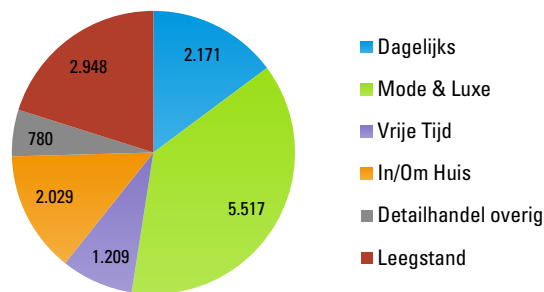
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	787					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	1%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	22%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	53%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	12 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+31%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	46%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheeklen met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	18%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	14%					
G4. Aandeel recente hypotheeklen (sinds 2016)	23%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	55%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	1%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.8 Centrum Enkhuizen

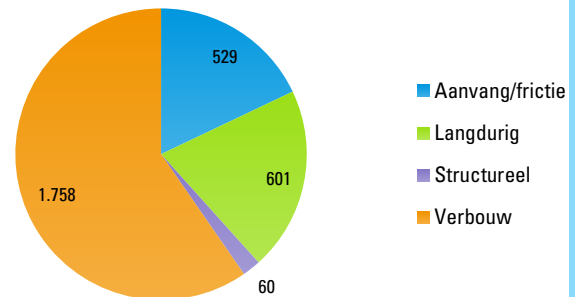
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Enkhuizen
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	14.654
Oppervlak leegstand	2.948
Leegstandspercentage (in % vvo)	14%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€80 - €215 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	75-100 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

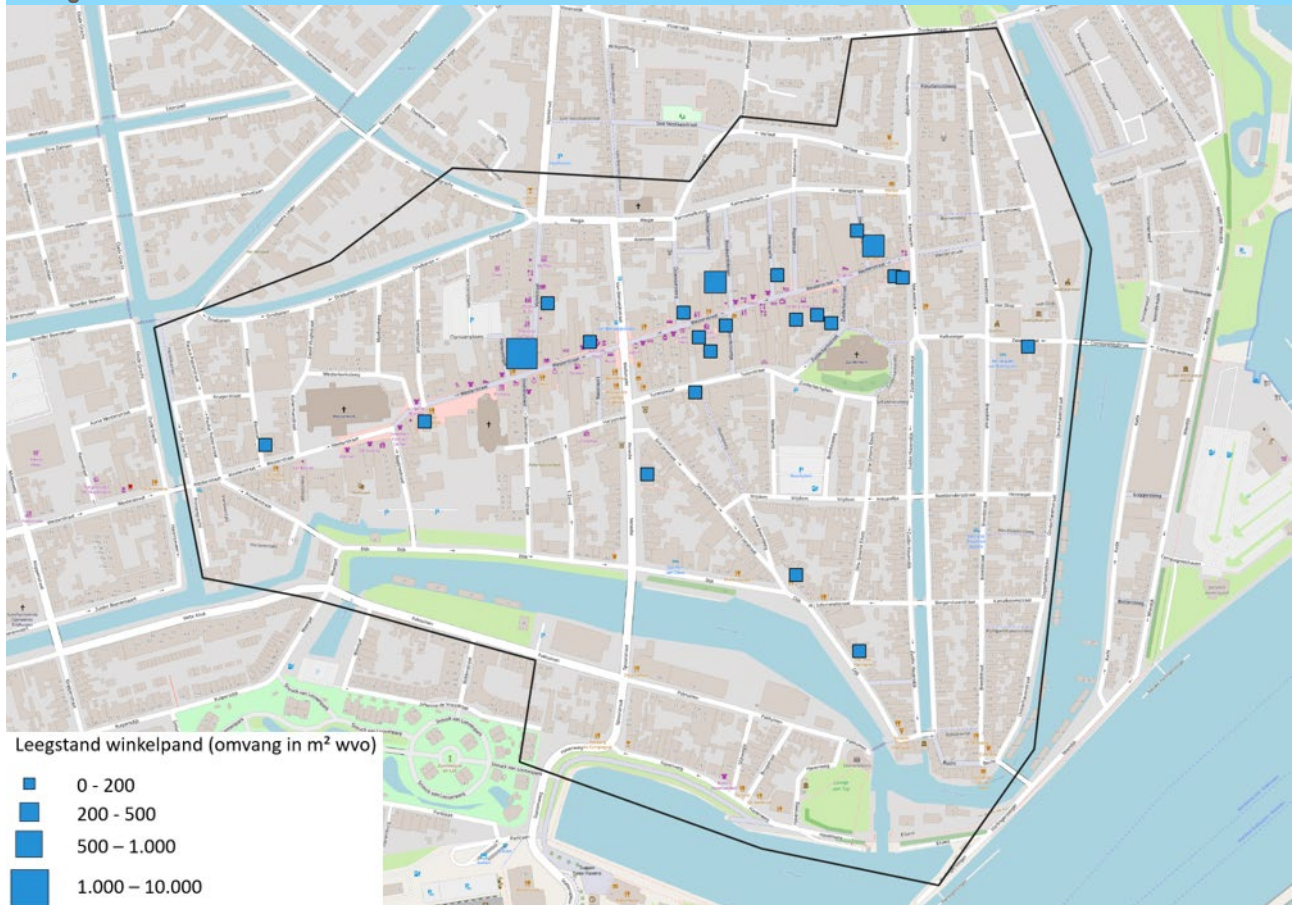
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



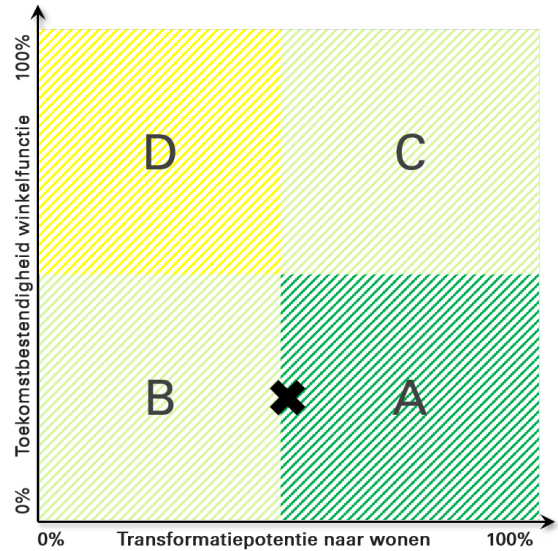
Leegstandkaart



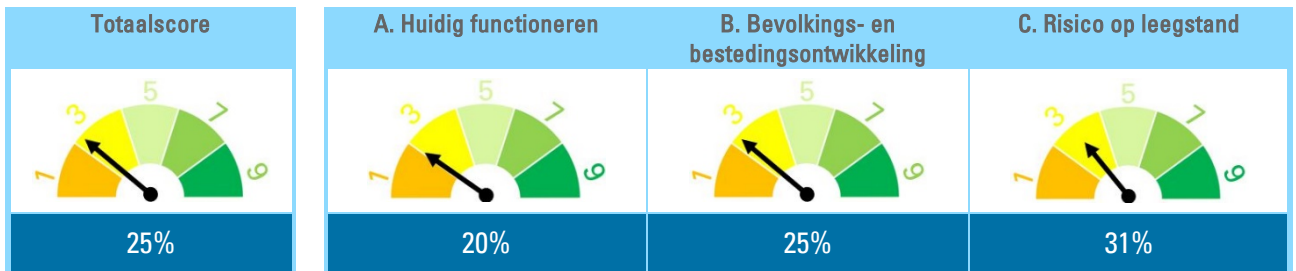
Centrum Enkhuizen

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie in centrum Enkhuizen staat sterk onder druk. De omzet per m² ligt fors onder vergelijkbare centra, het winkelaanbod loopt hard terug, net als de werkgelegenheid. De leegstand is met 14% hoog, waarbij opgemerkt dat een groot deel momenteel wordt verbouwd.
- De risico's op toenemende leegstand zijn groot door beperkte verwachte inwonersgroei, beperkte compactheid van het winkelgebied, kwetsbaarheid van branches door de coronasituatie en online gevoeligheid en groot aandeel panden met een hoog/zeer hoog risicoprofiel.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen ligt op circa 75-100 woningen. Transformatie is kansrijk bekeken vanuit de hoge kwaliteit van het woonmilieu, beperkte aanwezigheid van wonen boven winkels, clustering van leegstand, een relatief groot aandeel recent eigenaarschap en een groot lokaal eigendom. Belemmerende factoren zijn de beperkte woningbehoefte en plannen elders, ongunstige huurwaarden, sterke versnippering van eigendom en een beperkt aandeel eigenaren met grote posities.



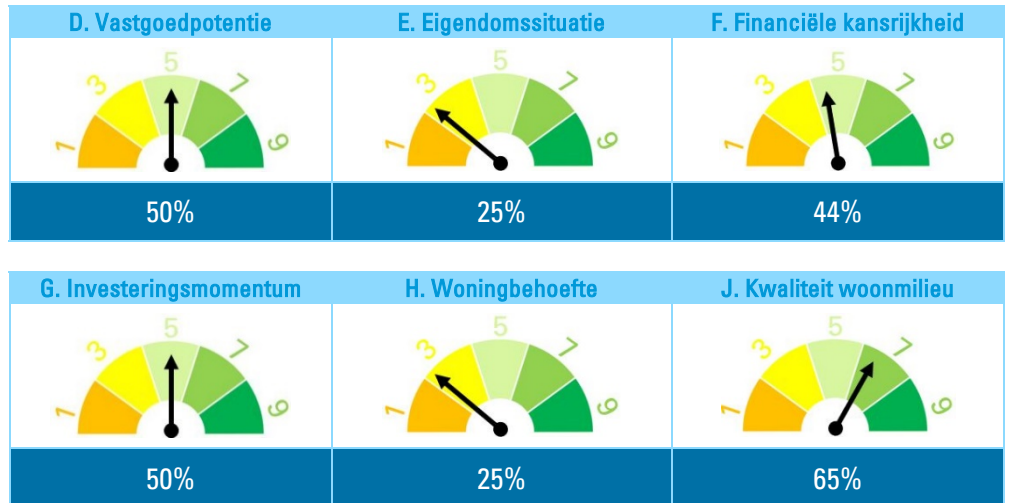
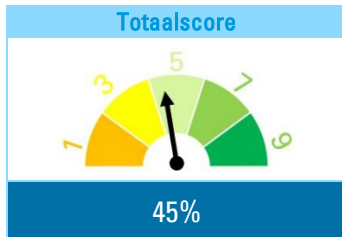
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	14%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	3%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€1.763	€2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-4.168m ²	-26%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-11%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+180 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	26%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+8%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	43%						
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	75%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar						

Centrum Enkhuizen

Score transformatiepotentie naar wonen



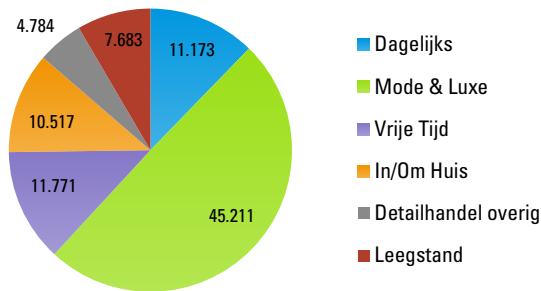
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	661					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	805 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Beperkt aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	43%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	15%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	62%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	26 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+16%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	46%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	1%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	20%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	27%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	32%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	20 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	43%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Matig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	43%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.9 Centrum Haarlem

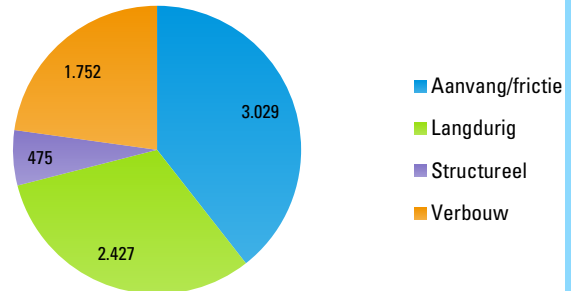
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Haarlem
Type winkelgebied	Binnenstad
Totaal vvo (excl. leegstand)	92.359
Oppervlak leegstand	7.683
Leegstandspercentage (in % vvo)	6%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€200 - €530 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	50-75 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Studenten, young professionals, expats, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Appartementen koop en middenhuur, (studenten)woningen met gedeelde voorzieningen, bijzondere / luxere penthouses

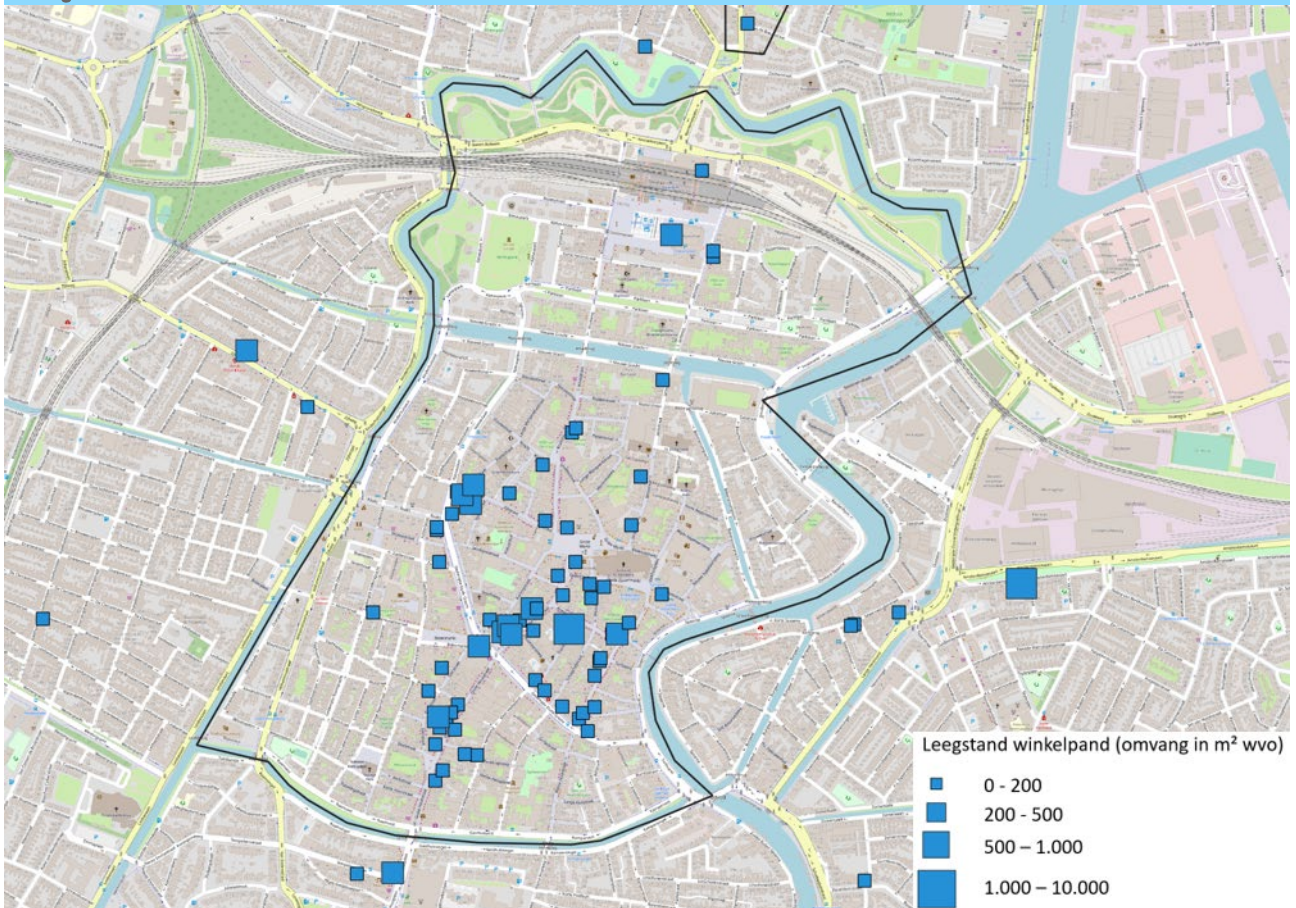
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



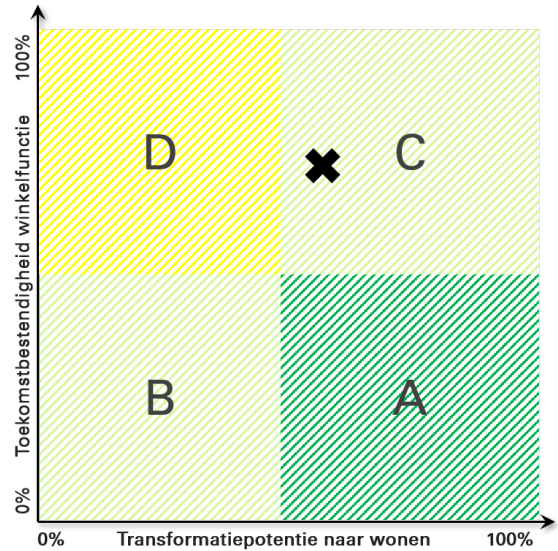
Leegstandskaat



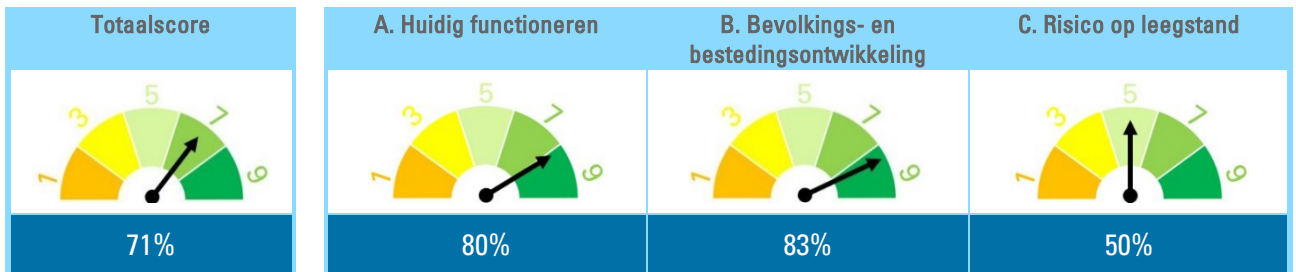
Centrum Haarlem

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Haarlem functioneren goed (pre-corona), bekeken vanuit gezonde frictieleegstand, sterke toename van het winkelaanbod, positieve werkgelegenheidsontwikkeling en gemiddelde omzet per m². Het economisch draagvlak neemt bovendien naar verwachting toe door sterke regionale inwonersgroei en groeiende inkomens, terwijl vergrijzing relatief beperkt is. Grootste risico's liggen in de kwetsbaarheid van branches voor de coronasituatie en online bestedingen, en het risicoprofiel van een groot aandeel panden. Het uitgangssituatie is sterk door een compact kernwinkelgebied.
- De transformatiepotentie naar winkels naar wonen ligt op 50-75 woningen. Dit is zeer beperkt gelet op de omvang van het centrum. Oorzaken liggen onder andere in al sterke aanwezigheid van wonen boven winkels, de monumentale status van veel panden, sterk versnipperd eigendom en vrijwel ontbreken van grootschalige leegstaande winkelobjecten. Bekeken vanuit het woonmilieu, woningbehoefte en financiële kansrijkheid van transformatie leent het centrum zich uitstekend voor het toevoegen van woningen.



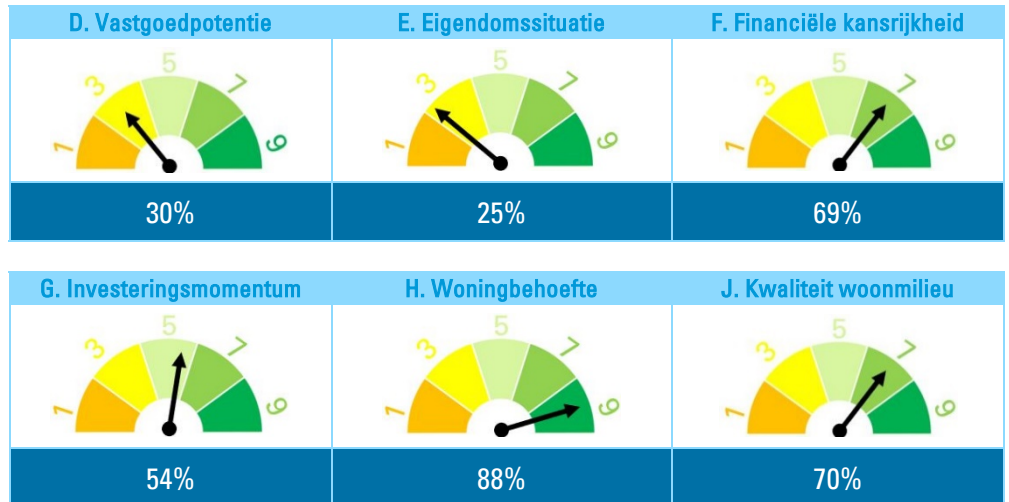
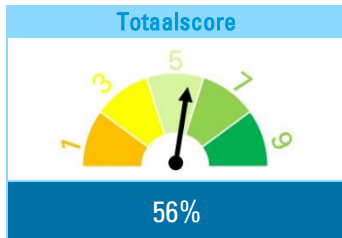
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	6%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	2%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€3.506 €3.386					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+8.567m ² +11%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	+1%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+20.300 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	20% +3%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	62%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Haarlem

Score transformatiepotentie naar wonen



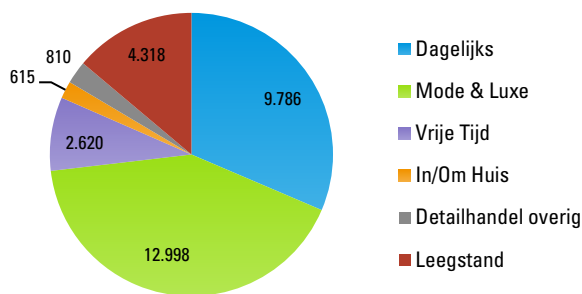
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	2902					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m², aantal)	542 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeer sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	35%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	20%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	58%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	27 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+55%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	55%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	1,2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	23%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	18%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	32%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	172 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	200 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	35%					
I3. Voorzieningen	Uitstekend					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.10 Centrum Heerhugowaard

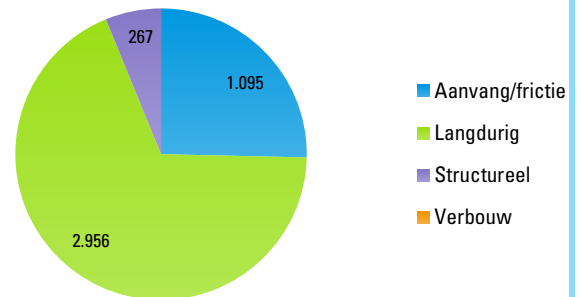
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Heerhugowaard
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	30.967
Oppervlak leegstand	4.318
Leegstandspercentage (in % vvo)	10%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€95 - €330 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	75-100 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

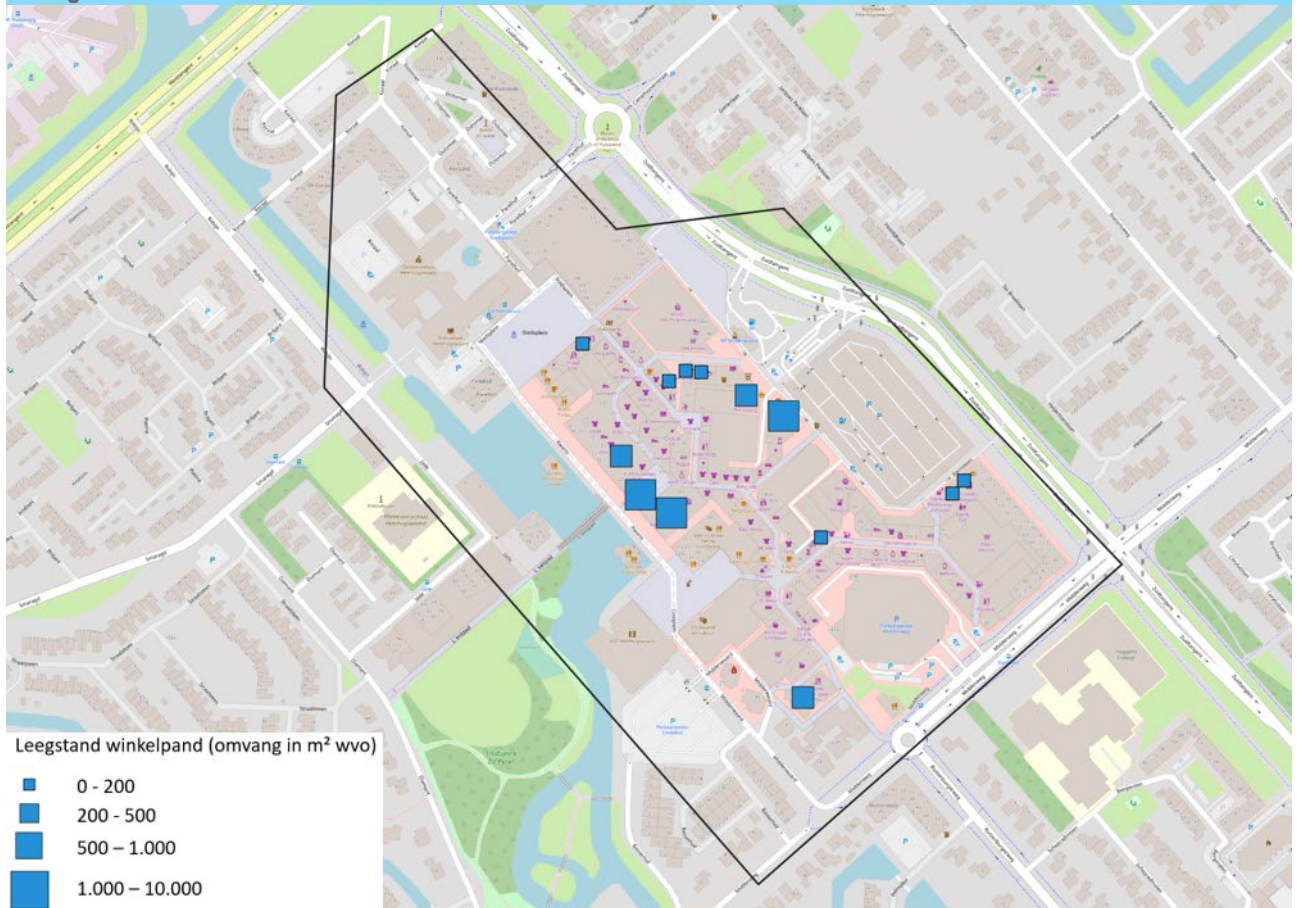
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



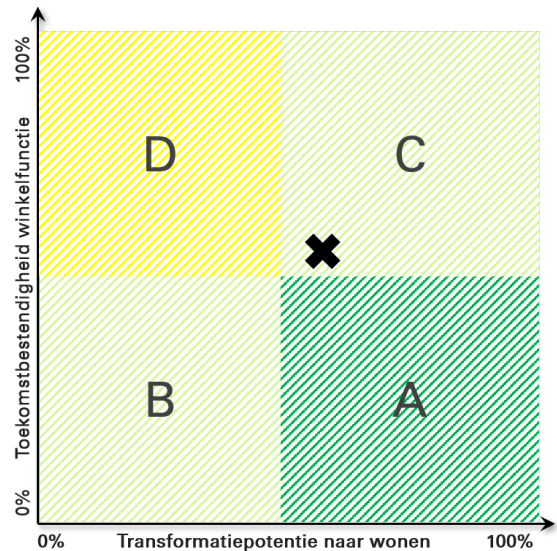
Leegstandskaart



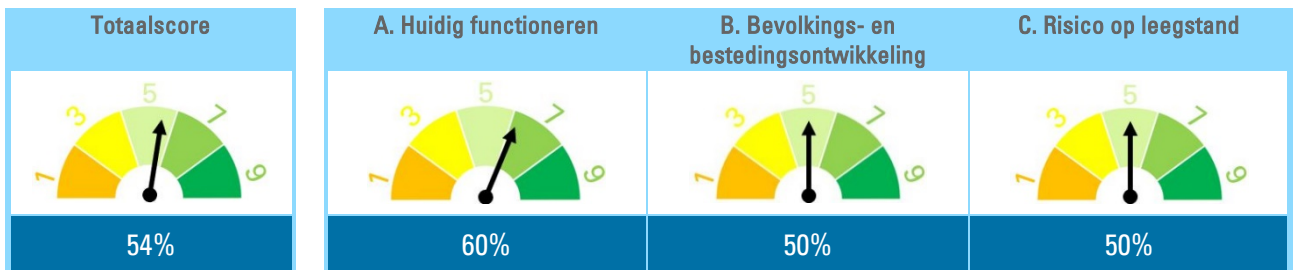
Centrum Heerhugowaard

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Heerhugowaard functioneren relatief goed door een hoge omzet per m² en beperkt positieve aanbod- en werkgelegenheidsontwikkeling. Uitdaging is een leegstand van 10% wat boven een gezond frictieniveau is, waarbij het grootste deel langer dan een jaar leegstaat.
- Richting de toekomst kunnen winkels profiteren van forse inwonersgroei in de regio. Bovendien neemt de vergrijzing minder hard toe dan elders. Het aandeel van panden met een hoog tot zeer hoog risicoprofiel ligt lager dan vergelijkbare centra, waarbij de uitgangssituatie door een compact winkelgebied relatief goed is. Risico's liggen in het heel beperkt aandeel zelfstandigen, waardoor het centrum gevoelig is bij sluiting van formules. Daarbij zijn de branches kwetsbaar voor de coronasituatie en online bestedingen.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is 75-100 woningen, bekeken vanuit leegstand. Transformatie naar wonen is echter zeer weerbarstig gelet op de overdekking van het winkelcentrum en het al veelvuldige gerealiseerde wonen bovenop het winkelcentrum. Positief is dat belet op de eigendomssituatie met weinig versnippering het proces rondom eventuele herontwikkeling eenvoudiger is.



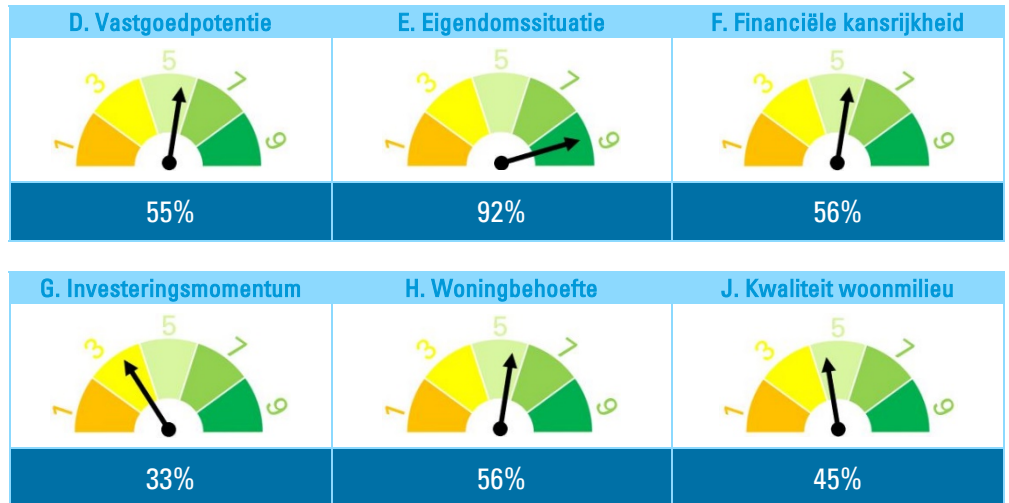
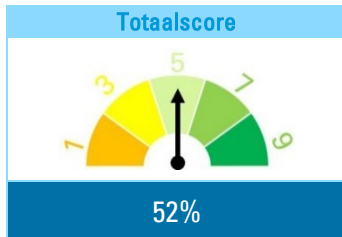
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	10%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	7%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€4.009	€2.621					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+385m ²	+1%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	1%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+ 9.800 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	22%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+8%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	23%						
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	23%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar						

Centrum Heerhugowaard

Score transformatiepotentie naar wonen



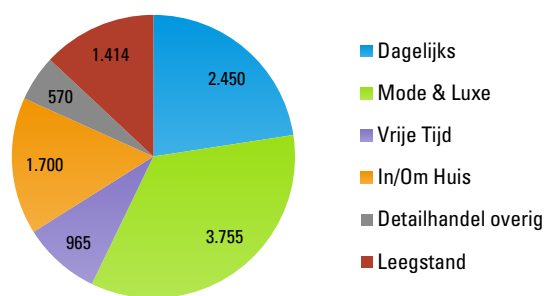
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Beperkte clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	3.223					
D3. Grootschalige leegstaande units (m ² , aantal)	2.465 3					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeër sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	39%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	43%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	3 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+12%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	86%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	11%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	21%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	18%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	287 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	23%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeër sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeër sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.11 Centrum Heiloo

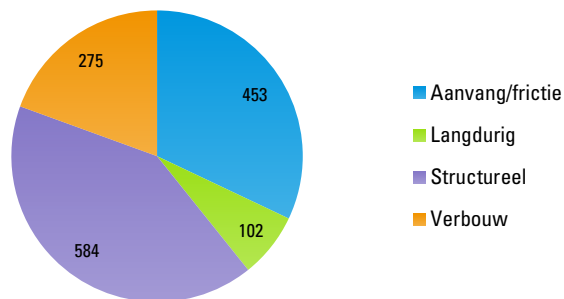
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Heiloo
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal wvo (excl. leegstand)	11.199
Oppervlak leegstand	1.414
Leegstandspercentage (in % wvo)	9%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€80 - €215 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	25-50 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

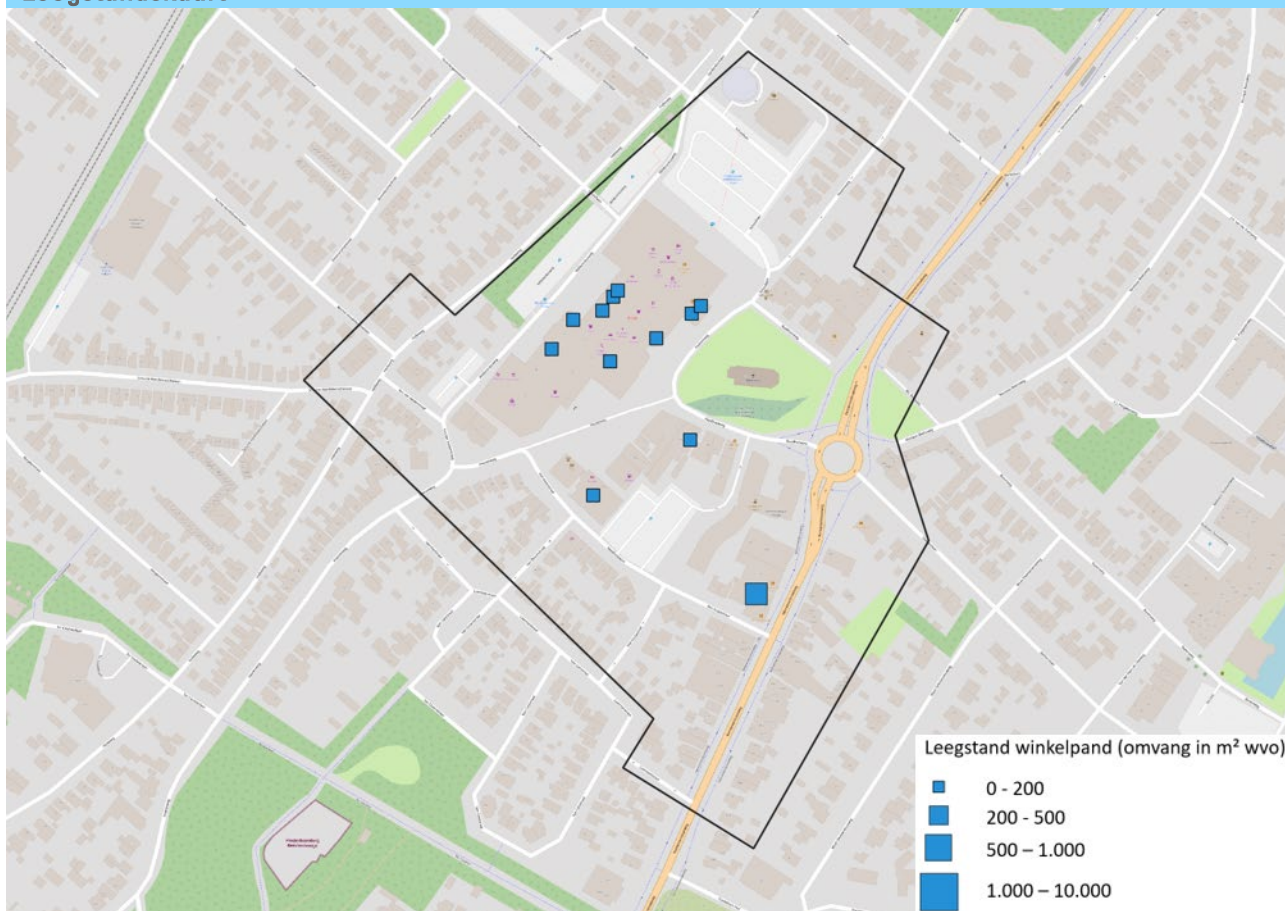
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



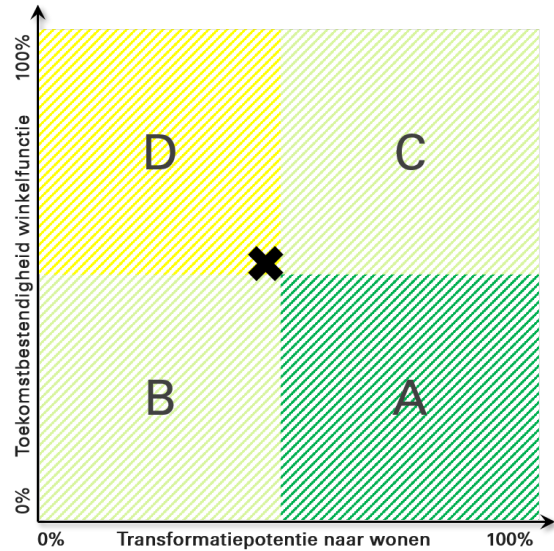
Leegstandsk kaart



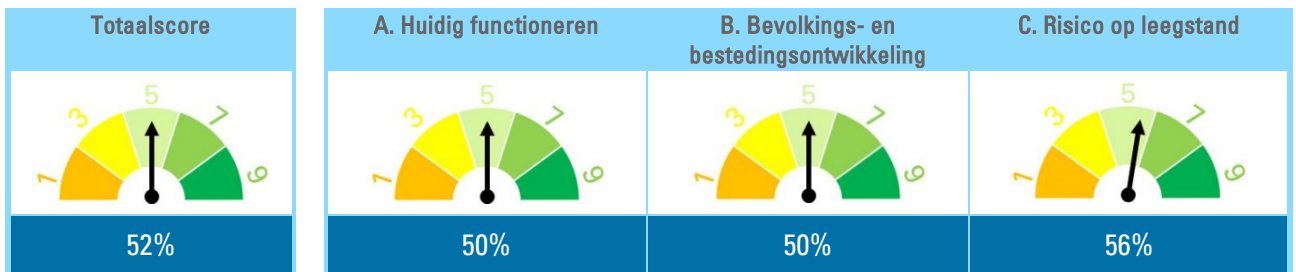
Centrum Heiloo

Belangrijkste conclusies

- De detailhandel functioneert gemiddeld ten opzichte van vergelijkbare centra. De omzet per m² ligt iets bovengemiddeld, maar is sterk teruggelopen met bijna 20% (tussen 2016-2018). Het winkelaanbod is licht toegenomen, waar de werkgelegenheid juist licht afnam. De leegstand ligt op een gemiddeld niveau van 9% en neemt door verbouw aan de Kennemerstraatweg potentieel iets af.
- Richting de toekomst kan het winkelgebied leunen op flinke inwonersgroei. De inkomensontwikkeling loopt tegelijkertijd wat achter. 37% van de units een hoog tot zeer hoog risico profiel voor leegstand. De risico's op toenemende leegstand zijn aanwezig maar beperkter dan elders. Het winkelgebied is gemiddeld kwetsbaar voor terugloop van winkelaanbod door de coronasituatie en online bestedingen gelet op de branchesamenstelling.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen ligt op 25-50 woningen. De grootste opgave ligt in leegstand in winkelcentrum 't Loo. Voor toevoeging van wonen op deze locatie is herontwikkeling noodzakelijk. Positieve aspecten zijn het sterke woonmilieu in het centrum, gunstige huurwaarden voor transformatie en sterke woningdruk.



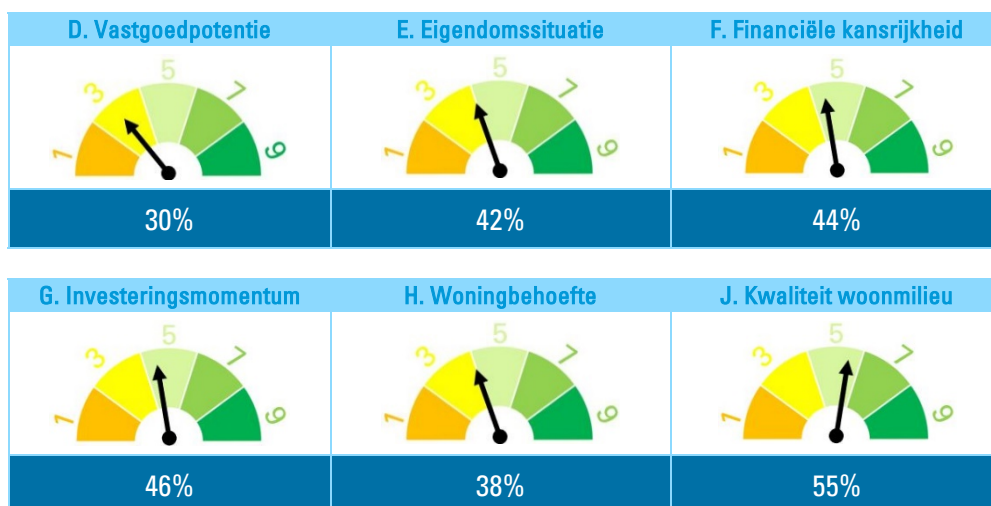
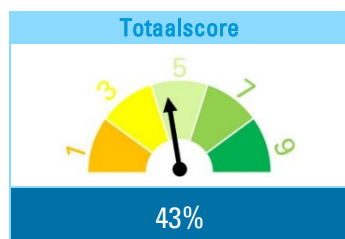
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	9%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	4%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.805	€2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+340m ²	+4%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-2%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+2.040 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	30%	+3%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 5%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	37%						
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	60%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar						

Centrum Heiloo

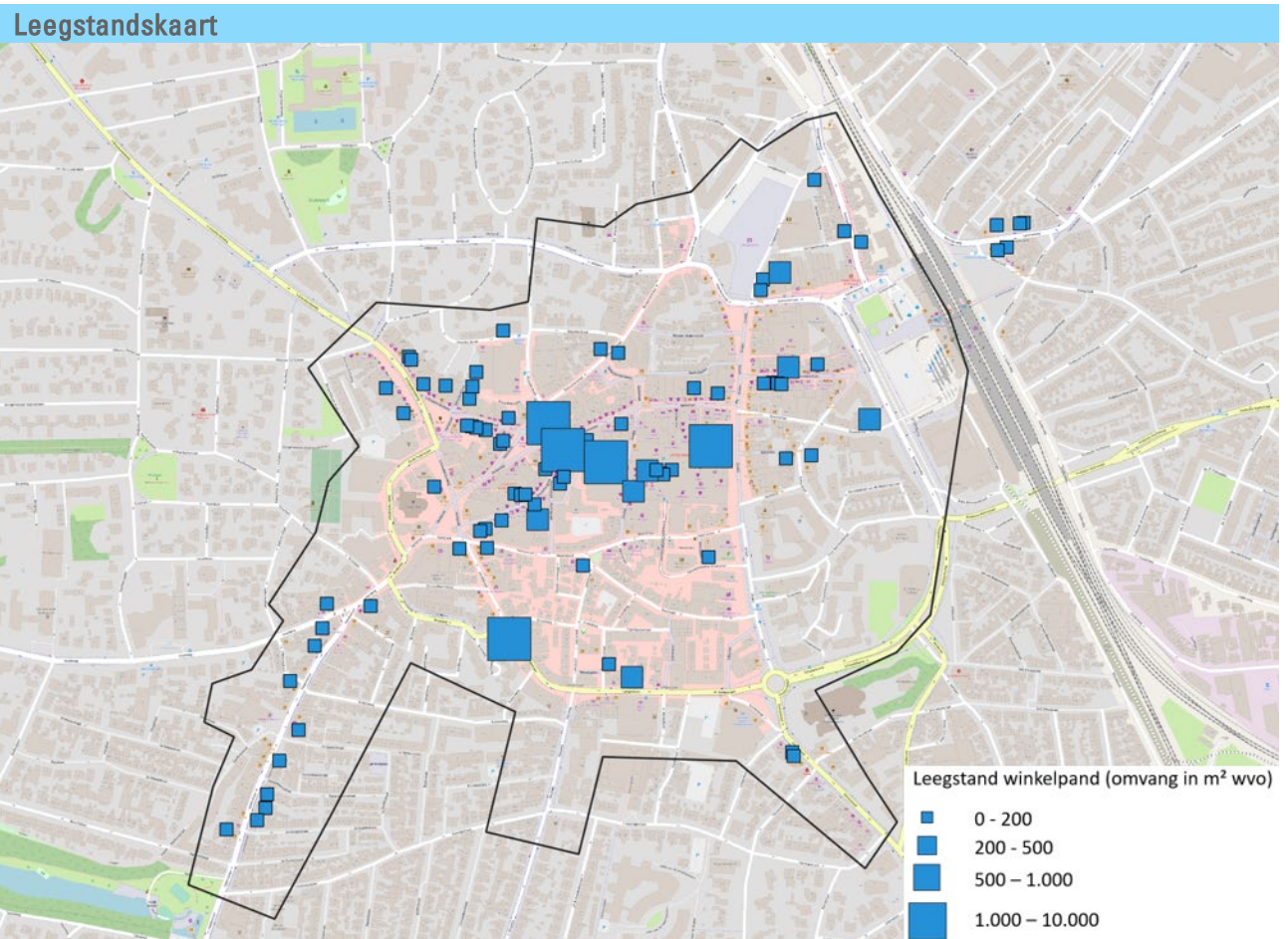
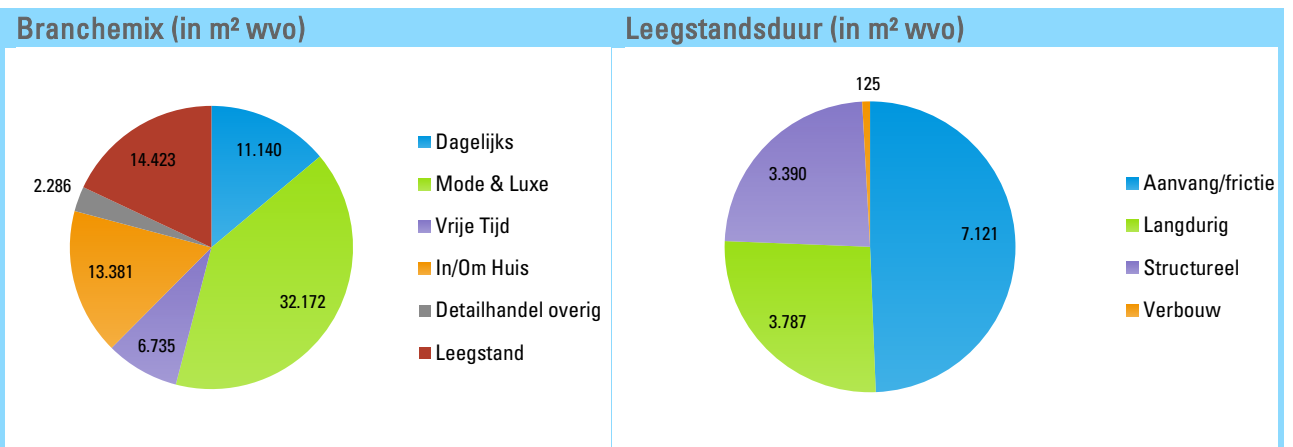
Score transformatiepotentie naar wonen



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Beperkte clusterig					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	686					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	3%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	23%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	46%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	16 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+28%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	30%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	3%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	27%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	19%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	30%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	37%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	3%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.12 Centrum Hilversum

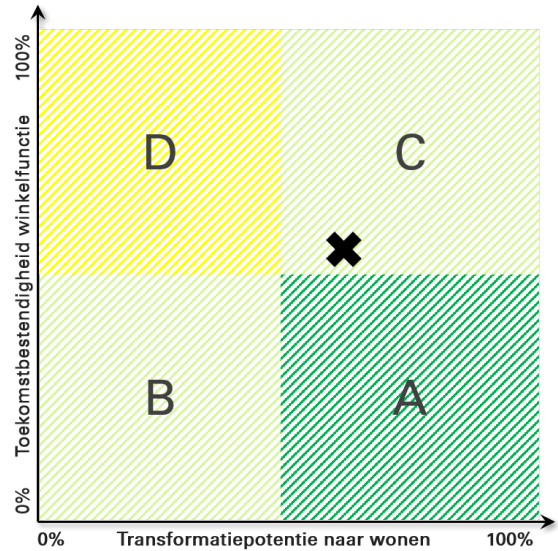
Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Hilversum
Type winkelgebied	Binnenstad
Totaal vvo (excl. leegstand)	80.137
Oppervlak leegstand	14.423
Leegstandspercentage (in % vvo)	13%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€80 - €215 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	500-600 woningen
Kansrijke woondoeleinden in dit type centrum	Studenten, young professionals, expats, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Appartementen koop en middenhuur, (studenten)woningen met gedeelde voorzieningen, bijzondere / luxere penthouses



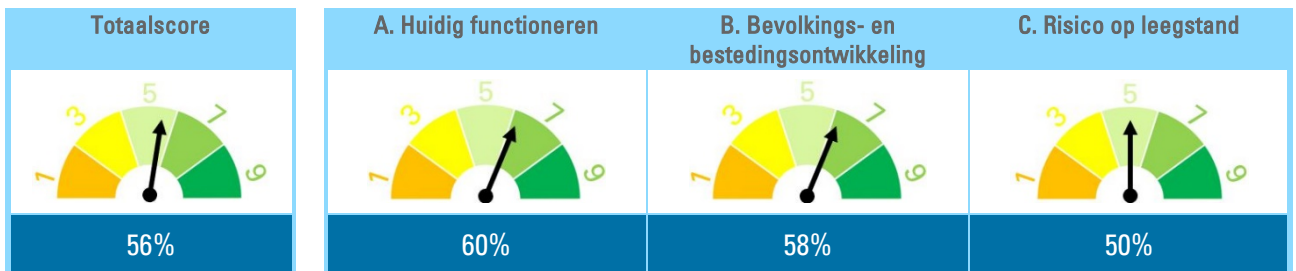
Centrum Hilversum

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Hilversum functioneren iets het niveau van vergelijkbare centra gelet op de omzet per m² en aanwezige leegstand van 13%, waarvan ruim de helft langer dan één jaar. Wel ontwikkelt het winkelaanbod en de werkgelegenheid zich positief. Het toekomstperspectief is gunstig gelet op sterke regionale inwonersgroei en relatief beperkte vergrijzing. Wel ligt een leegstandsrisico doordat de branchesamenstelling in het centrum kwetsbaar is voor de coronasituatie en online bestedingen.
- De transformatiepotentie van winkels naar woningen ligt op 500-600. Dit staat los van de beleidskeuze of transformatie naar wonen als gewenste ontwikkeling wordt gezien voor invulling van winkelleegstand. Vanuit vastgoed bekeken is er grote kansrijkheid voor transformatie door een groot aantal grootschalige leegstaande panden, het langdurig/structureel karakter van leegstand en beperkte monumentstatus van het vastgoed. Bovendien is de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, fors. Door de stedelijkheid van het centrum is hogere bebouwing bovendien passend waardoor de potentie groot is.



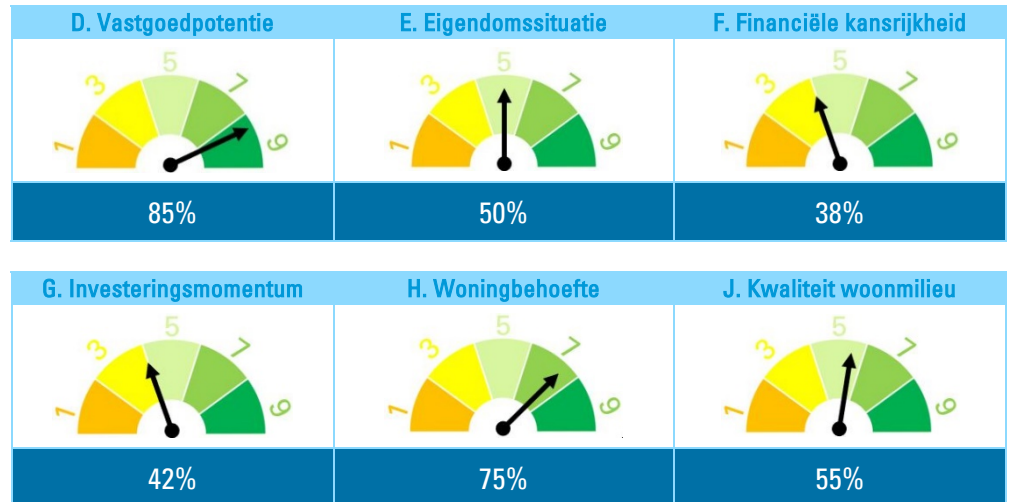
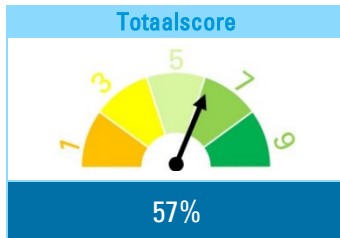
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	13%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	6%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.976 €3.386					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+4.957m ² +8%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	+6%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, regio)	+12.000 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	21% +2%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+7%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	39%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	56%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar					

Centrum Hilversum

Score transformatiepotentie naar wonen



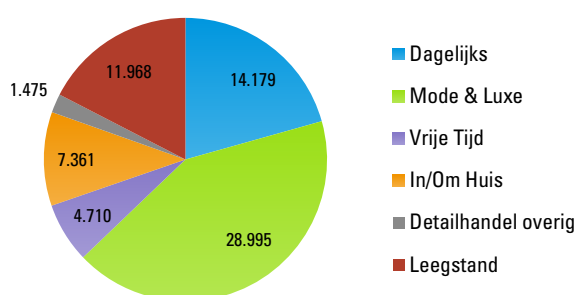
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	7.177					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m ² , aantal)	7.496 5					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	5%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	25%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	44%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	16 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+28%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	42%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	21%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	23%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	40%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	50 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	39%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	329 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	5%					
I3. Voorzieningen	Uitstekend					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.13 Centrum Hoofddorp

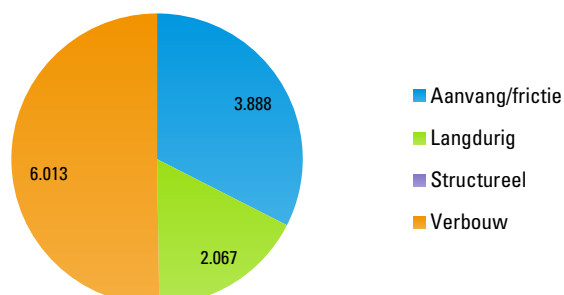
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Hoofddorp
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied klein
Totaal wvo (excl. leegstand)	
Oppervlak leegstand	11.968
Leegstandspercentage (in % wvo)	12%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€105 - €360 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	300-400 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

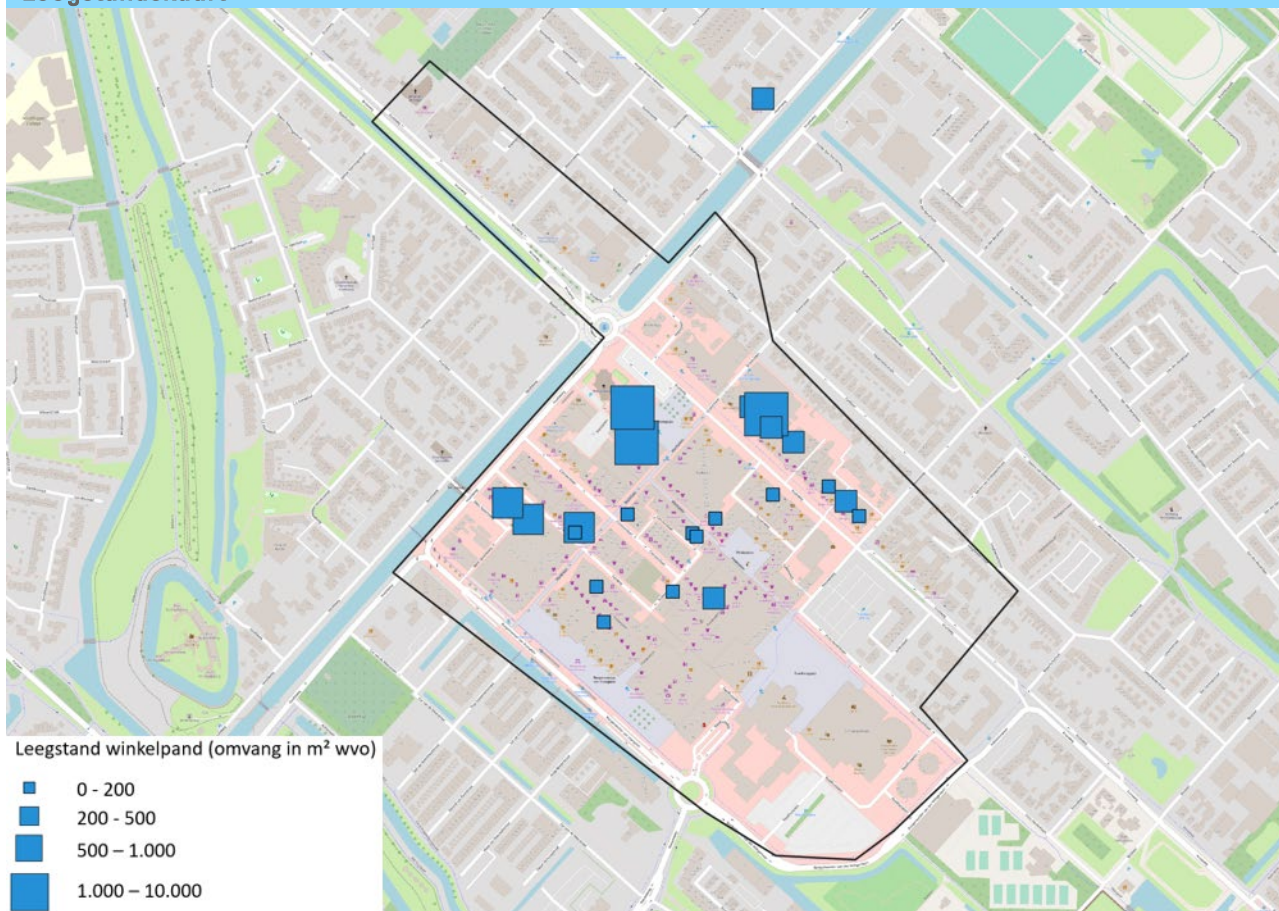
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



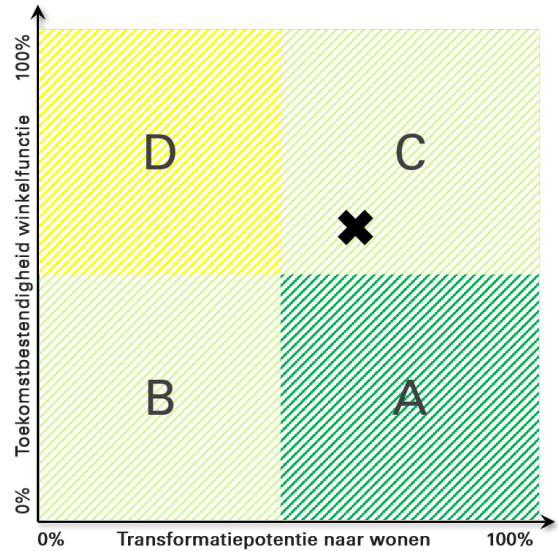
Leegstandsk kaart



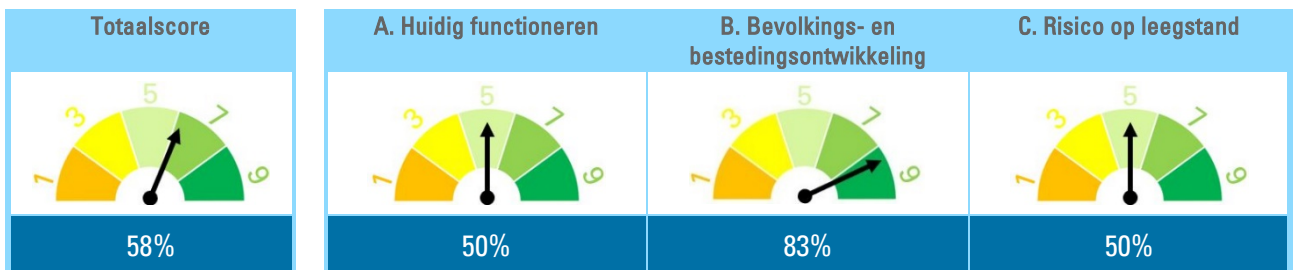
Centrum Hoofddorp

Belangrijkste conclusies

- Winkels functioneren bovengemiddeld gelet op de omzet per m² en beperkte duur van leegstand. De leegstand ligt op 12%. Door transformatie van het V&D pand/De Deining daalt deze naar een gezond frictieniveau. Wel is een terugloop zichtbaar in functioneren, zowel in winkelaanbod, banen als omzet per m². Daar staat tegenover dat winkels economisch kunnen profiteren van forse inwonersgroei in het centrum, de stad en omliggende kernen. Echter zijn de risico's op leegstand groot door een groot aandeel ketens en een branchesamenstelling veelal gericht op mode. Het centrum is kortom sterk kwetsbaar voor de coronasituatie en online.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen ligt op 300-400 woningen. Transformatie is zeer kansrijk door grote woningbehoefte en potentie vanuit vastgoed door grootschalige leegstaande panden. Ter behoud van het kernwinkelgebied lenen de Kruisweg en de noordwestzijde tegen de Hoofdvaart zich voor transformatie. Transformatie is financieel kansrijk gelet op huurwaarden en hypotheeklasten. Bovendien is sprake van enig investeringsmomentum door aanwezige transformatieplannen. Uitdaging ligt in een gezamenlijk gedragen beeld met lokaal vastgoed en ondernemers en vormgeven van de veranderopgave in de deelgebieden.



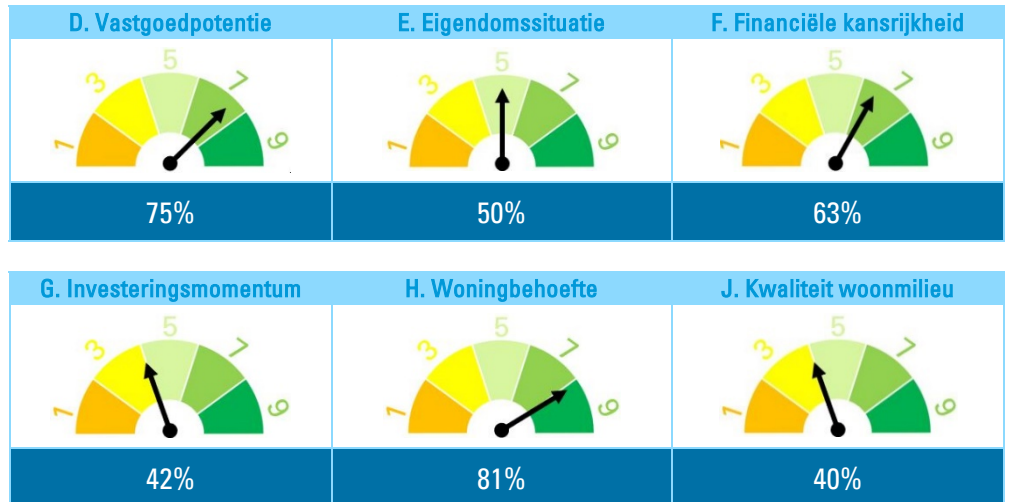
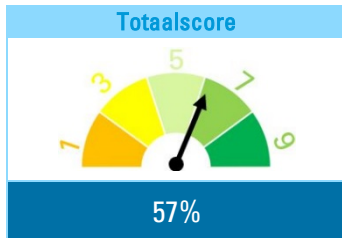
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	12%		0	1	2	3	4
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	2%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€5.048	€3.386					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-1.477m ² -3%						
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-8%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+32.400 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	21%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	25%						
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	37%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar						

Centrum Hoofddorp

Score transformatiepotentie naar wonen



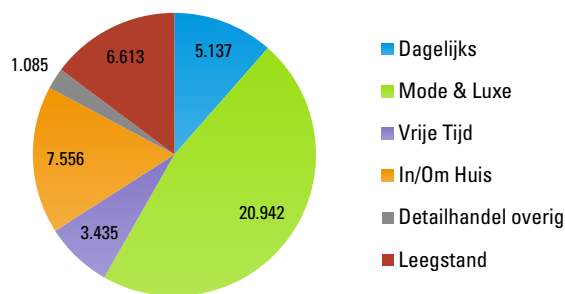
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	2067					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m², aantal)	9468 7					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	20%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	44%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	8 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+18%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	64%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	3%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	18%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	24%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	34%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	250 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	25%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	396 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.14 Centrum Hoorn

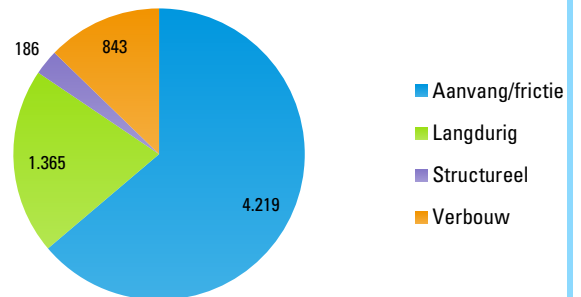
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Hoorn NH
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied groot
Totaal wvo (excl. leegstand)	45.443
Oppervlak leegstand	6.613
Leegstandspercentage (in % wvo)	10%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€120 - €280 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	250-300 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

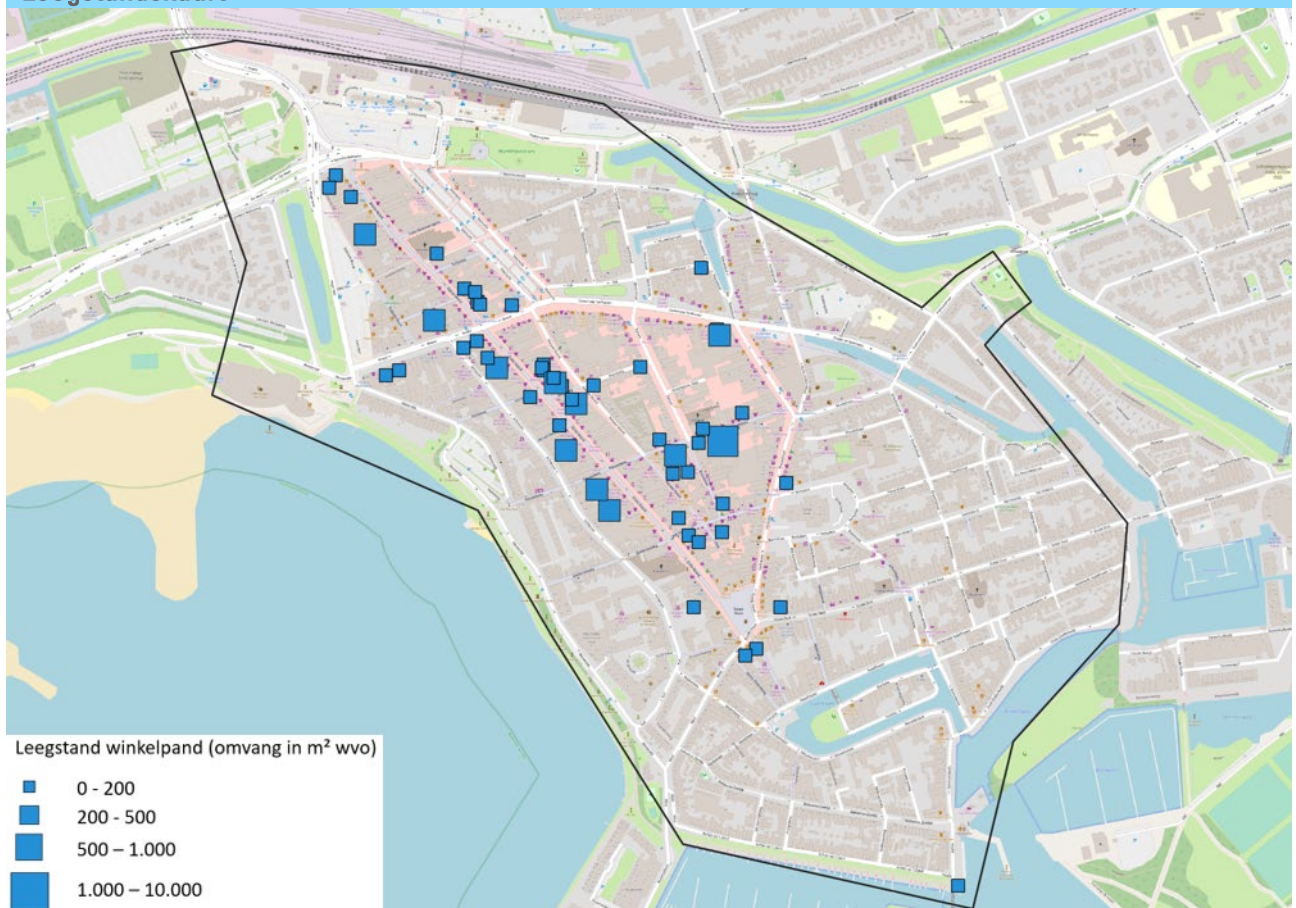
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



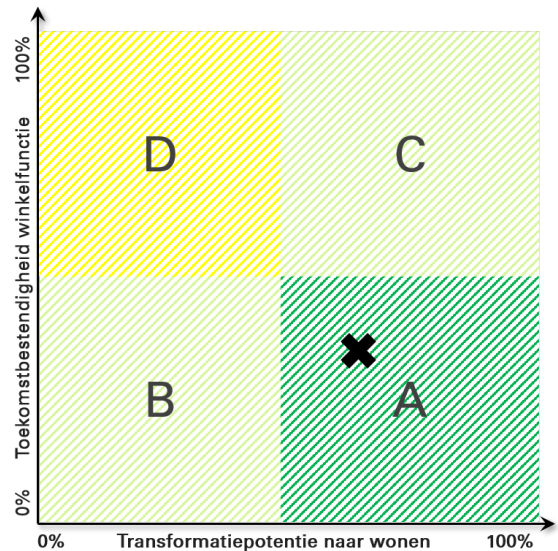
Leegstandsk kaart



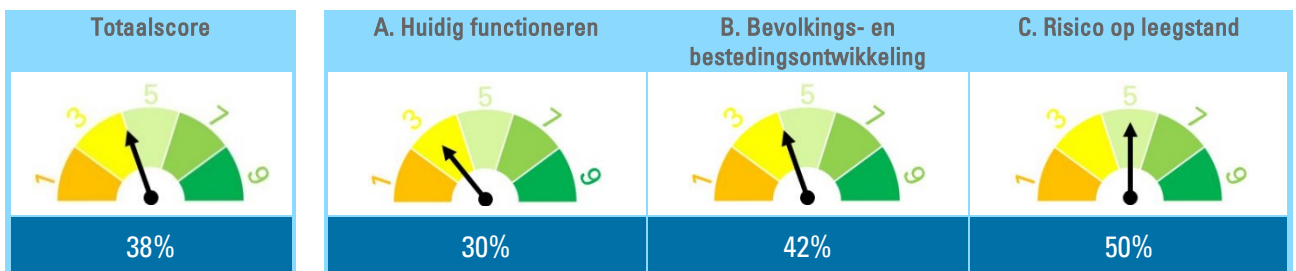
Centrum Hoorn

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat onder druk door een terugloop in omzet per m² (-12% tussen 2016-2018), winkelaanbod en werkgelegenheid. De leegstand ligt met 10% boven een gezond frictieniveau. In Hoorn en regio vindt inwonersgroei plaats, waarvan centrum Hoorn als grootste centrum in recreatieve bestedingen het meest profiteert. Echter gelet op de branchesamenstelling is het centrum zeer kwetsbaar voor verdere terugloop in winkelaanbod door de coronasituatie en online bestedingen. Positief is dat de mix zelfstandigen en formules zeer robuust is.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen ligt op circa 250-300 woningen. Het woonmilieu in het centrum is van hoge kwaliteit en daarom kansrijk voor extra woningen. Grote uitdaging is het grote aandeel monumentale panden in de binnenstad waardoor transformatie, net als hogere bebouwing, niet altijd haalbaar en gewenst is in de historische delen. Het investeringsmomentum is groot door aanwezige transformatieplannen en gunstige randvoorwaarden zoals een groot aantal particuliere eigenaren in pensioenleeftijd en gunstige huurwaarden.



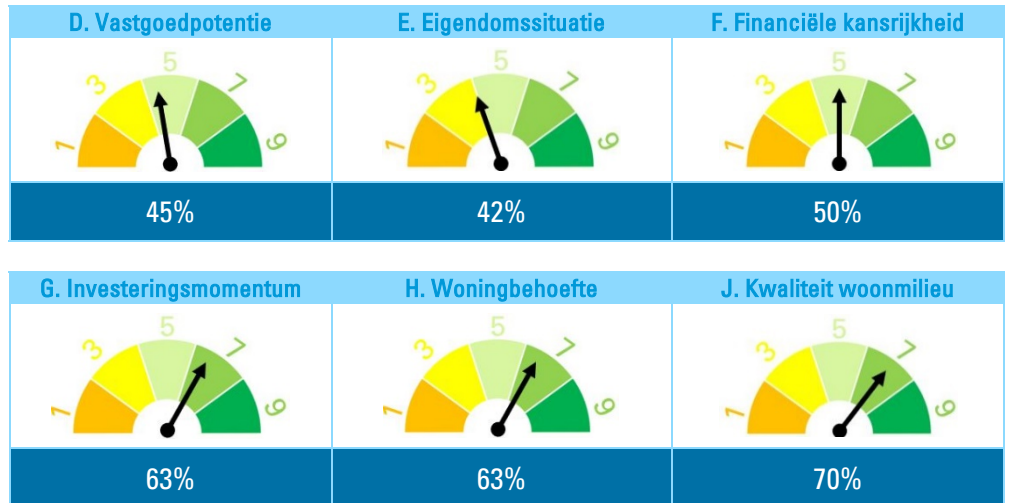
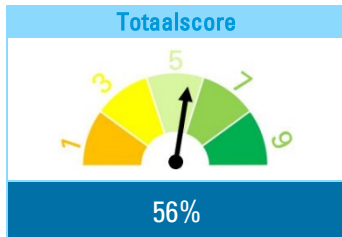
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
	0	1	2	3	4		
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	10%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	2%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€3.205	€3.459					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-2.605m ²	-6%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-2%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, regio)	+5.300 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	24%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 8%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	30%						
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	64%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar						

Centrum Hoorn

Score transformatiepotentie naar wonen



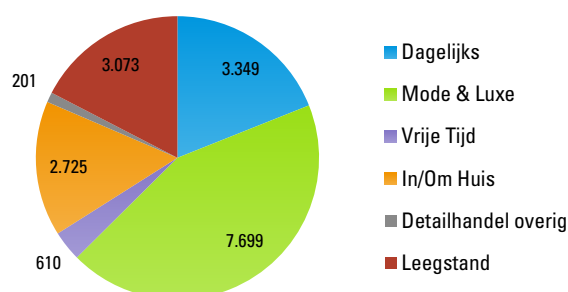
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	1551					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	579 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Redelijk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	27%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	25%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	54%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	28 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+10%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	50%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	25%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	23%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	26%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	694 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	30%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	17 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	27%					
I3. Voorzieningen	Zeer goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.15 Centrum Huizen

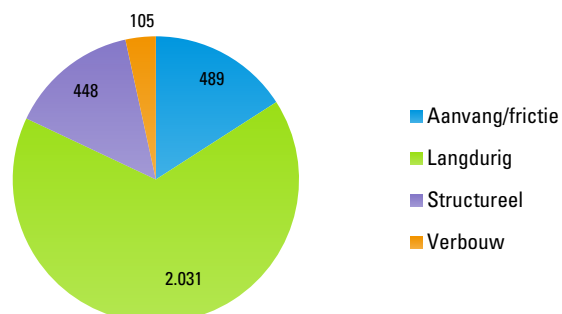
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Huizen
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	17.657
Oppervlak leegstand	3.073
Leegstandspercentage (in % vvo)	12%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€110 - €220 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	75-100 woningen
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

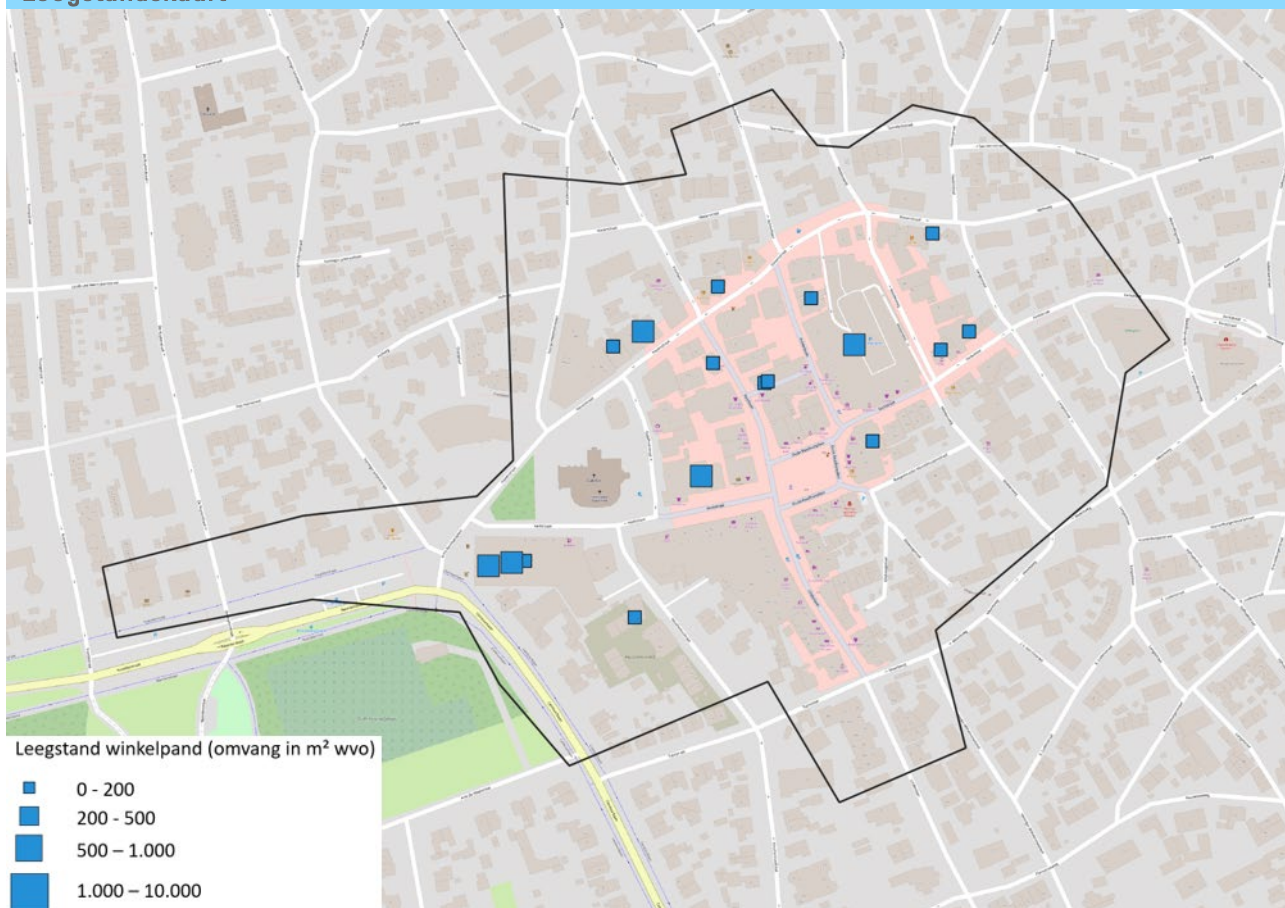
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



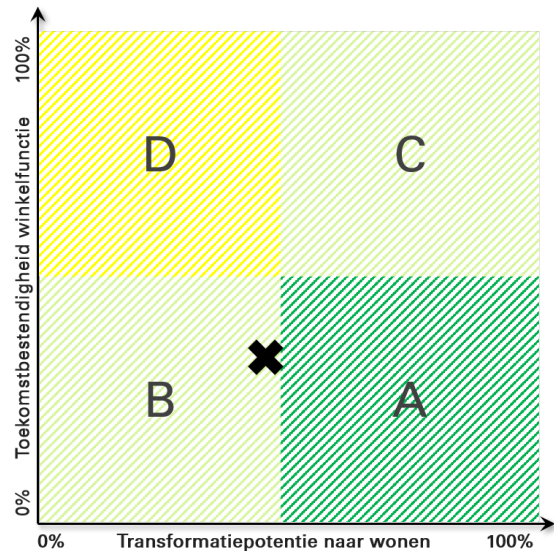
Leegstandskaart



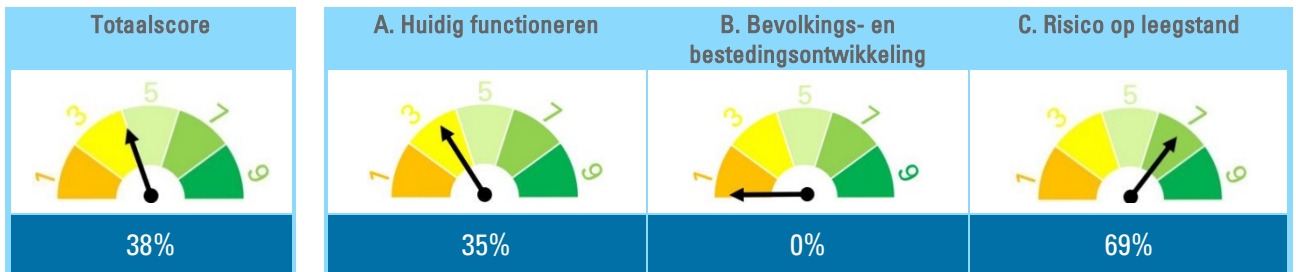
Centrum Huizen

Belangrijkste conclusies

- Winkels functioneren bovengemiddeld ten opzichte van vergelijkbare centra door hogere omzet per m². Onderliggend is sprake van een dalende tendens in winkelaanbod, banen en omzet per m². Bovendien ligt de leegstand met 12% ruim boven een gezond frictieniveau. Een derde van de leegstand concentreert zich in de voorzijde van de Kerkstraat. Richting de toekomst blijkt een afname van inwoners en zeer sterke vergrijzing. Ook blijft bestedingsontwikkeling achter bij elders. Dit duidt op verminderend economisch functioneren in de toekomst. Het centrum is kwetsbaar voor toenemende leegstand als gevolg van de coronasituatie en online bestedingen door het ruime modeaanbod. De uitgangssituatie is sterk met een compact winkelgebied.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen ligt op circa 75-100 woningen. Grootste uitdaging ligt in de beperkte kwantitatieve woningbehoefte en relatief beperkte marktdruk. Ook is het eigendom relatief versnipperd. Gunstig is dat wonen boven winkels beperkt gerealiseerd lijkt te zijn en vastgoed grotendeels lokaal in eigendom is. Financieel is transformatie kansrijk omdat woonhuren hoger liggen dan die van de leegstaande winkels.



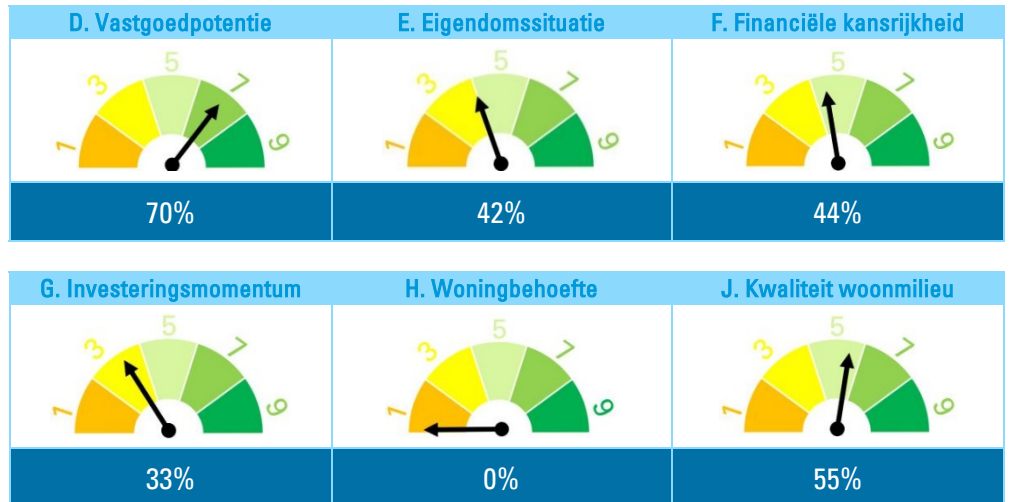
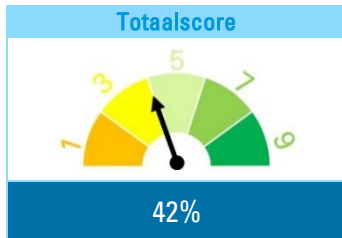
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	12%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	10%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€3.580 €2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-1.000 m ² -6%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-10%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	-700 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	30% +7%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+4%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	27%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	56%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Huizen

Score transformatiepotentie naar wonen



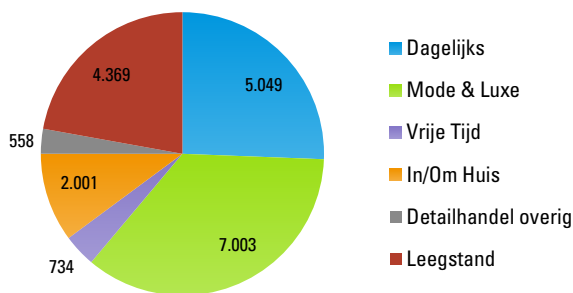
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	2.479					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Beperkt aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	1%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	17%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	65%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	19 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+12%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	43%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	20%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	26%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	38%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	22 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	27%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Niet stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	1%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.16 Centrum IJmuiden

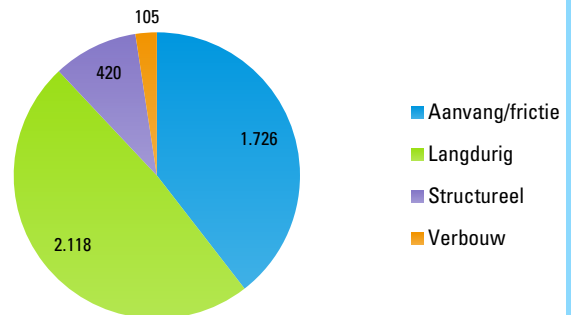
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum IJmuiden
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	19.714
Oppervlak leegstand	4.369
Leegstandspercentage (in % vvo)	16%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€115 - €305 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	50-75 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

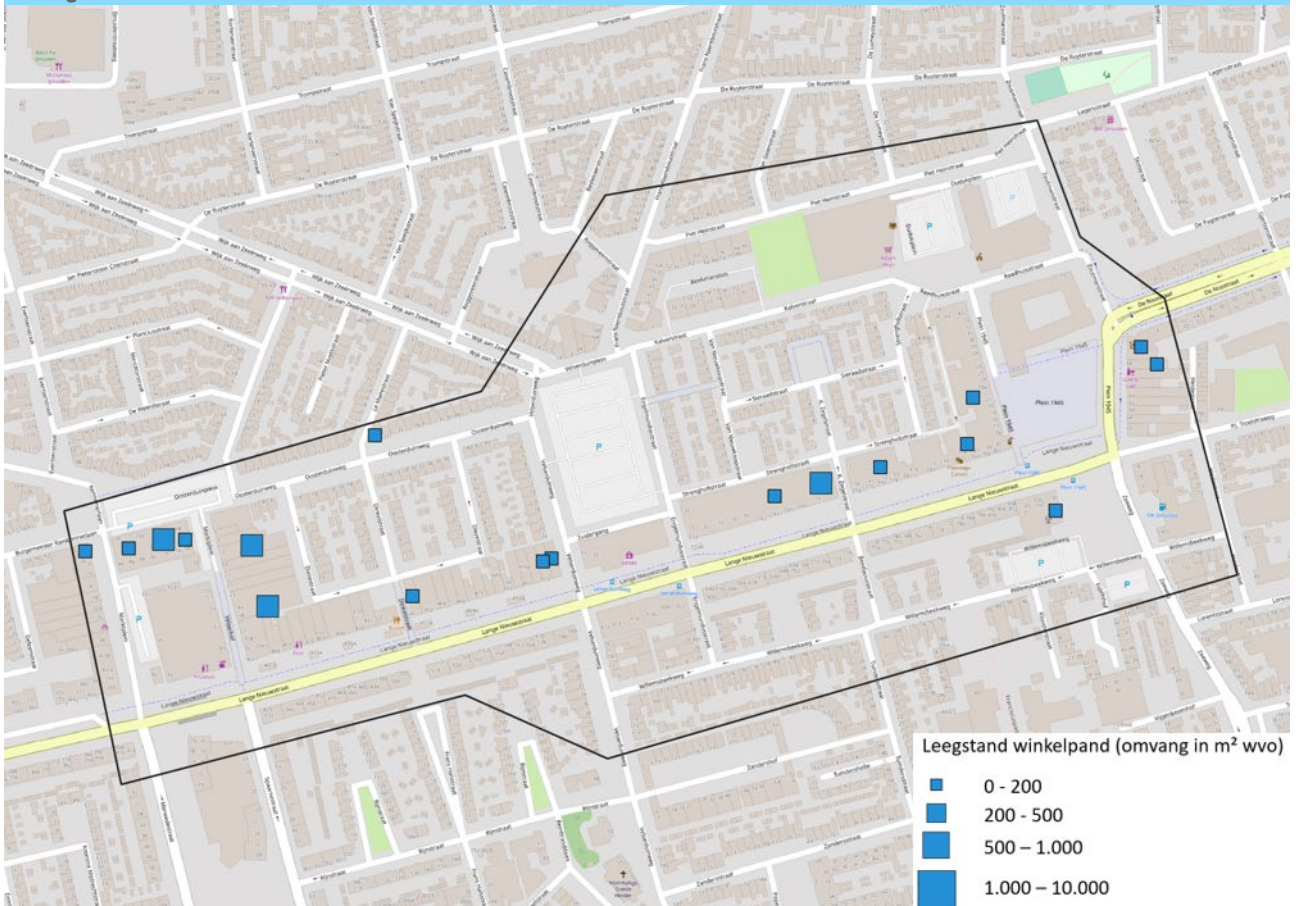
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



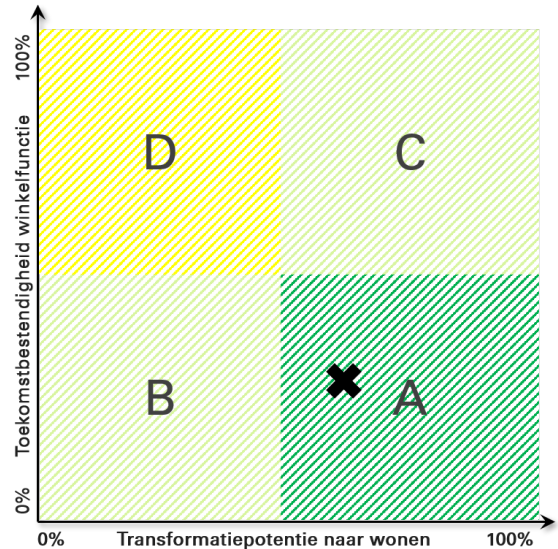
Leegstandsk kaart



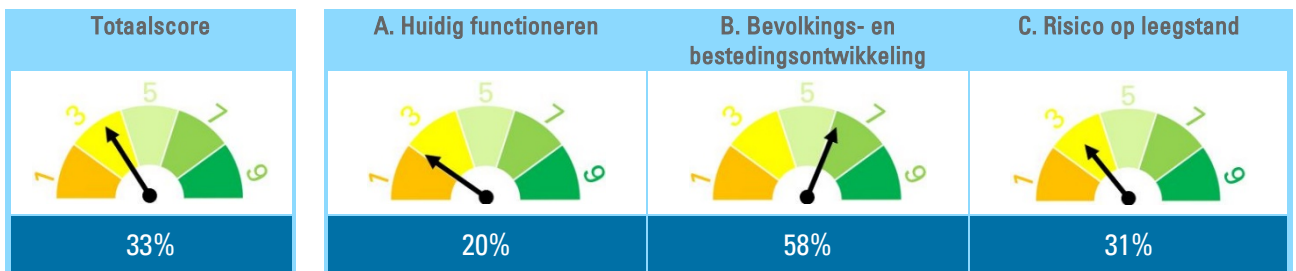
Centrum IJmuiden

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat sterk onder druk door hoge leegstand (16%, waarvan grotendeels < 1 jaar) en sterk teruglopende omzet per m² (-20% tussen 2016-2018). Gunstig is dat het winkelaanbod nagenoeg stabiel is gebleven, waar dit in vergelijkbare centra juist daalde. Richting de toekomst ontstaat extra economisch draagvlak door inwonersgroei en bestedingsontwikkeling. Het risico op toenemende leegstand is echter groot door de branchesamenstelling en het (zeer) hoge risicoprofiel van de helft van de winkelpanden.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen ligt op circa 50-75 woningen. Met name in het westelijk deel is een herontwikkelingsopgave kansrijk, waardoor transformatie vanuit de vastgoedpotentie sterk is. Uitdaging ligt in de eigendomssituatie met een beperkt aantal grote vastgoedposities en versnippering van eigendom, net als het realiseren van een kwalitatief hoogstaand en divers woonmilieu.



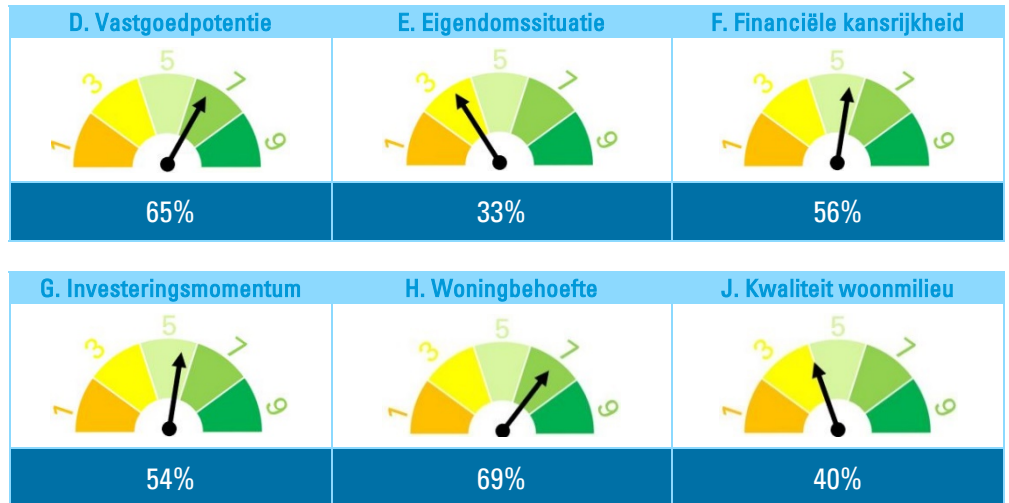
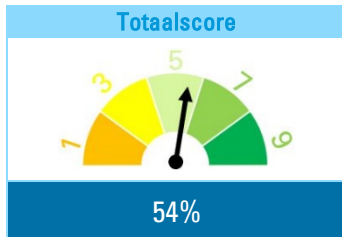
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	16%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	9%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.288	€2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-91m ² -1%						
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-7%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+2.660 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	24%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	48%						
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	57%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar						

Centrum IJmuiden

Score transformatiepotentie naar wonen



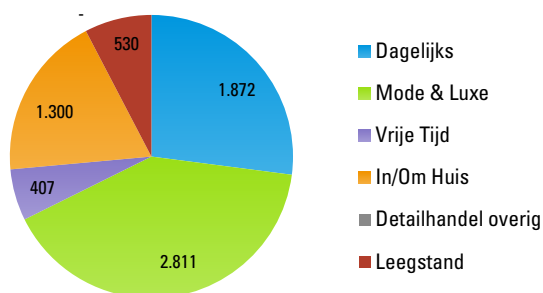
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	2.538					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Grotendeels aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	1%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	17%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	31%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	13 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+21%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	50%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	19%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	32%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	32%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	51 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	48%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	57 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	1%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.17 Centrum Medemblik

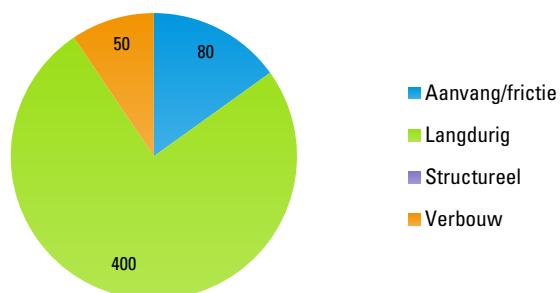
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Medemblik
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	6.920
Oppervlak leegstand	530
Leegstandspercentage (in % vvo)	5%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€70 - €225 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-10 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop

Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



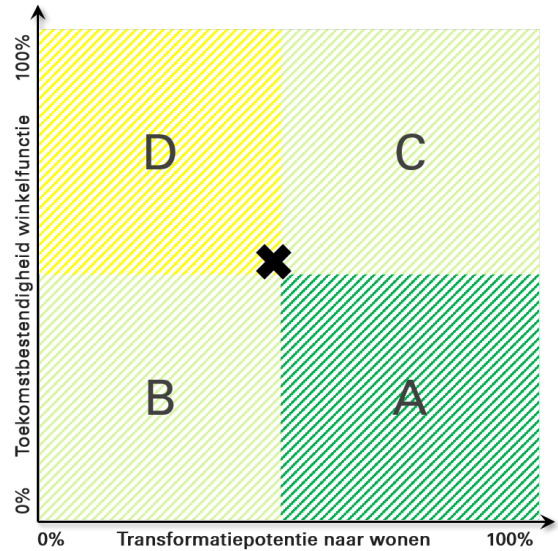
Leegstandkaart



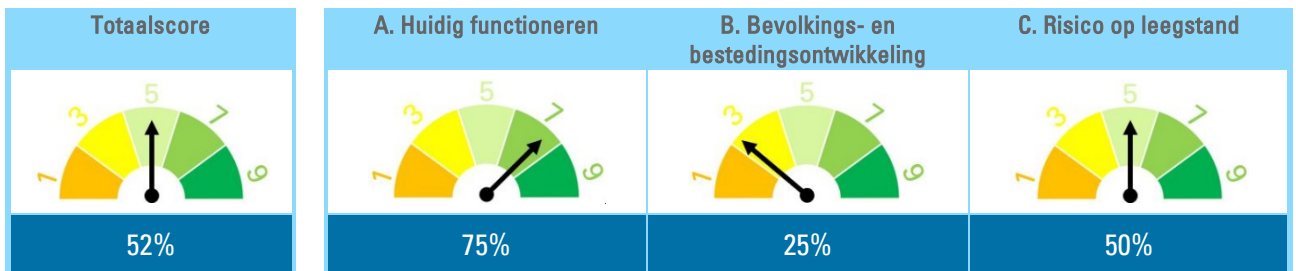
Centrum Medemblik

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Medemblik functioneren relatief goed, bekeken vanuit het lage en gezonde leegstandsniveau en consistente niveau van winkelaanbod in de loop der jaren. Richting de toekomst neemt het inwonertal in de gemeente toe door diverse woningbouwprojecten, dit betekent extra economisch draagvlak. Tegelijkertijd is de vergrijzing relatief sterk en blijft inkomensontwikkeling iets achter. Het centrum is redelijk compact waardoor de uitgangssituatie richting de toekomst gunstig is. Wel kent een relatief groot aantal panden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen is zeer beperkt met 0-10 woningen. Indien leegstand toeneemt is het investeringsmomentum relatief gunstig gelet op recent eigenaarschap en groot aandeel van particuliere eigenaren in de pensioenleeftijd. Huurwaarden van leegstaande winkels liggen gemiddeld genomen nog hoger dan die van wonen, al duidt de tendens op een omslag de komende jaren. Dit maakt transformatie financieel kansrijker. Uitdaging is het zeer sterk versnipperd eigendom met het hoogst aantal eigenaren per hectare de onderzochte winkelgebieden.



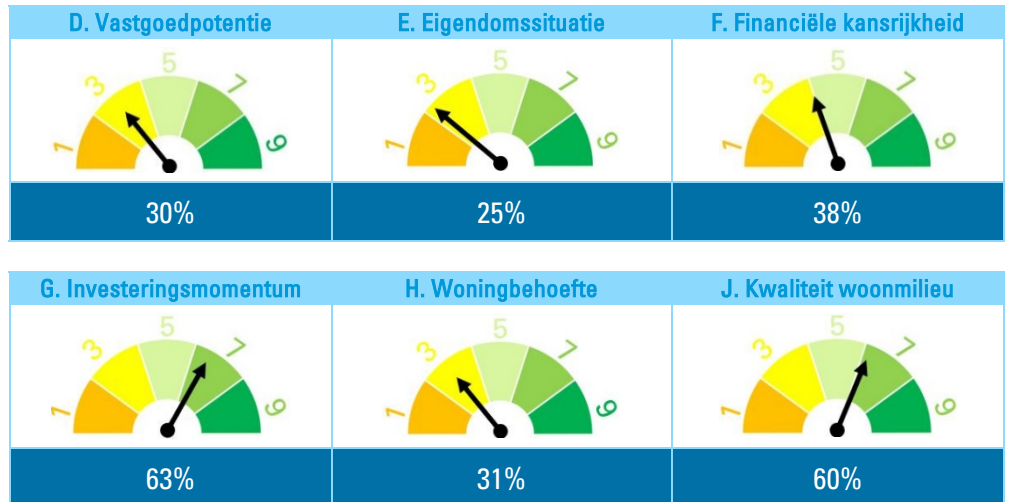
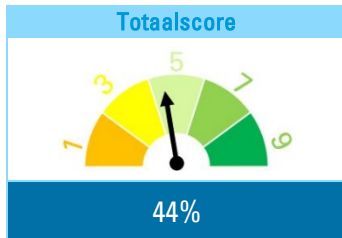
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	5%					4
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	4%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	Niet beschikbaar					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+31m ² 0%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-1%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+1.150 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	26% +5%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+7%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42%					
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	67%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Medemblik

Score transformatiepotentie naar wonen



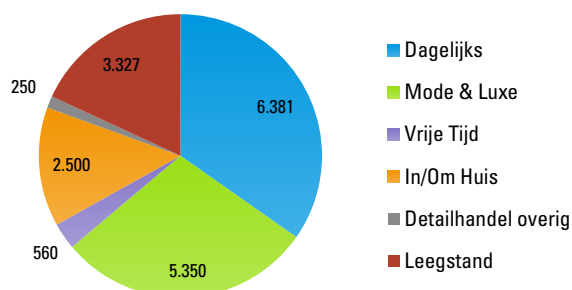
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	400					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m², aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Redelijk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	20%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	25%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	5%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	40 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+11%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	39%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	24%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	26%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	24%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	42%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	16 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	20%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.18 Centrum Nieuw Vennep

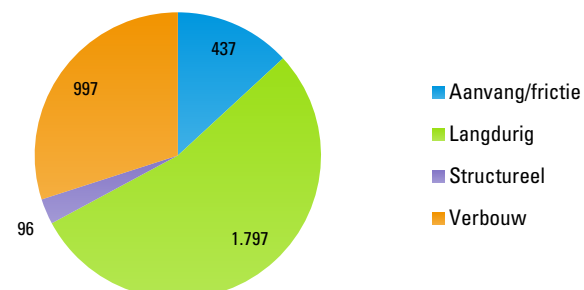
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Nieuw Vennep
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	18.733
Oppervlak leegstand	3.327
Leegstandspercentage (in % vvo)	13%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€85 - €230 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	75-100 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

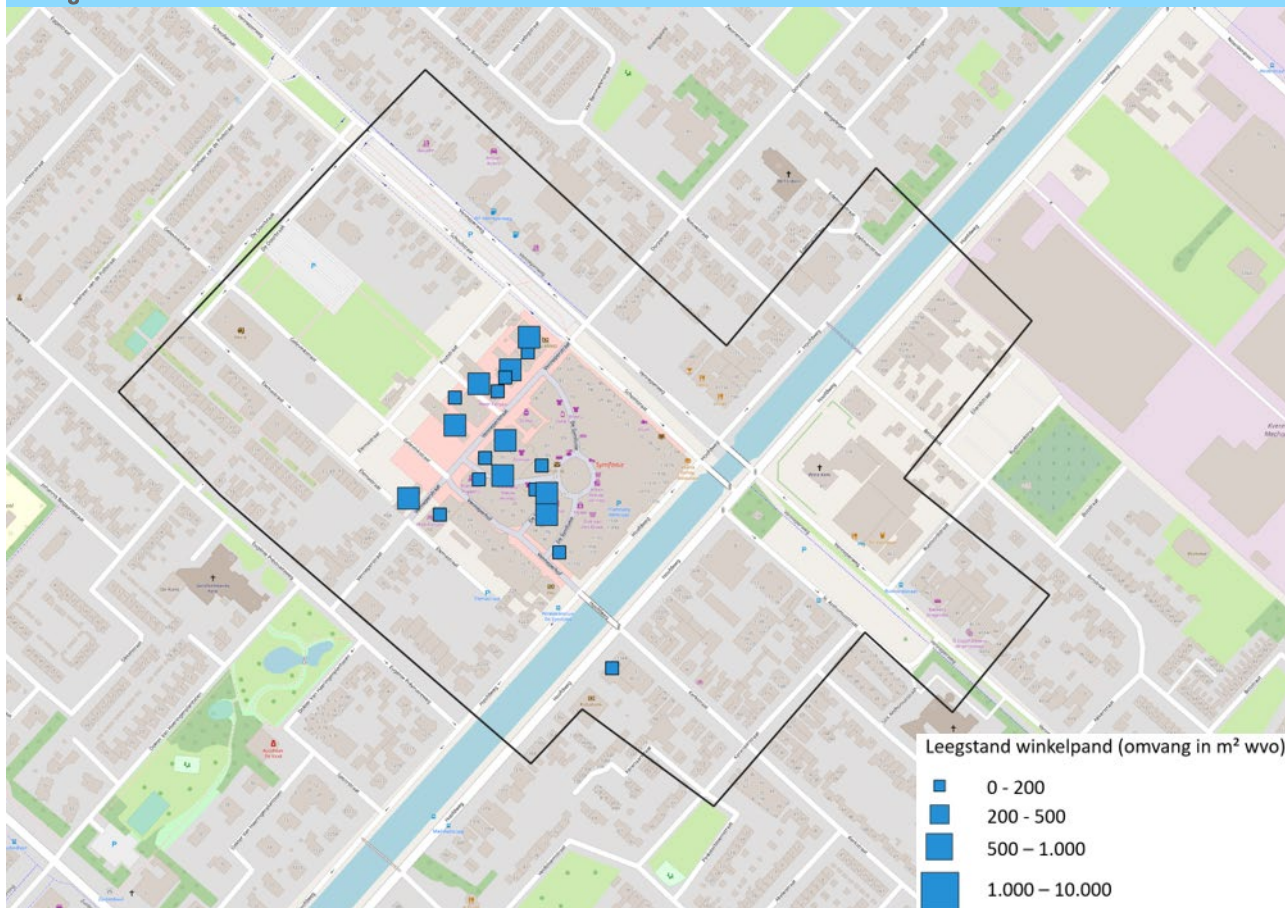
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



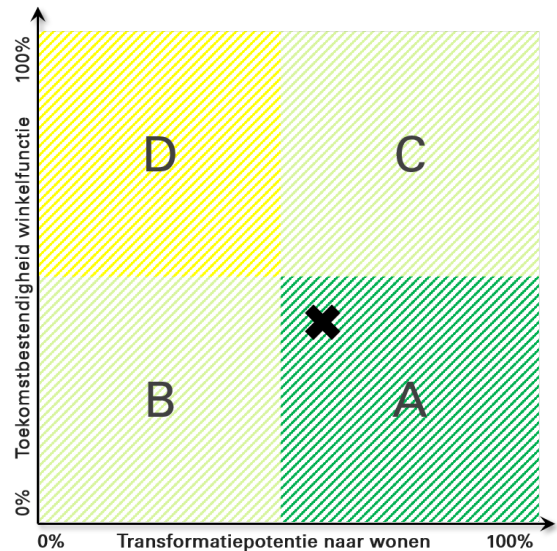
Leegstandskaart



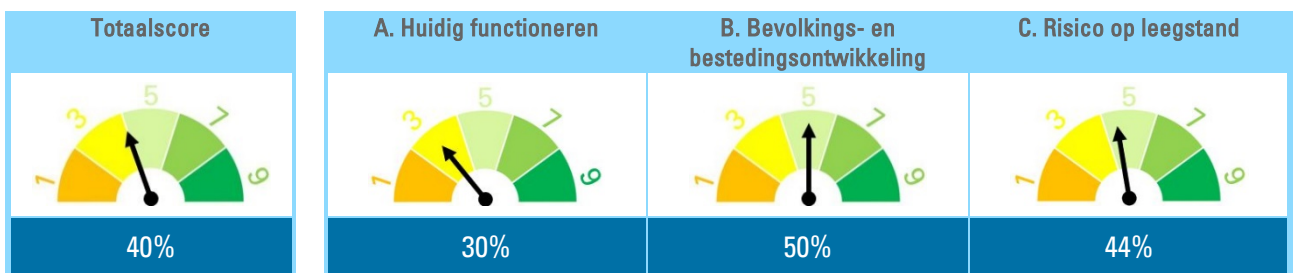
Centrum Nieuw Vennepe

Belangrijkste conclusies

- Winkels functioneren sterk onder gemiddeld afgaande op een dalende en lage omzet per m², afnemend winkelaanbod en relatief hoge leegstand. De komende jaren kunnen winkels sterk profiteren van inwonersgroei door woningbouwplannen nabij zoals Nieuwe Kom. Concurrent winkelcentrum Getsewoud zal naar verwachting een groter deel de nieuwe bestedingen naar zich toetrekken gelet op de ligging ten opzichte van grotere woningbouwprojecten. Door het grote aandeel formules en modezaken is het winkelgebied relatief kwetsbaar voor toenemende leegstand.
- Het transformatiepotentieel voor transformatie van winkels naar wonen ligt op circa 75-100 woningen. Dit potentieel ligt in de Venneperstraat-Poststraat. Herontwikkeling is zeer kansrijk gelet op het investeringsmomentum door plannen, de eigendomssituatie met grotere vastgoedposities, gunstige financiële parameters zoals huurwaarden en sterke druk vanuit de woningmarkt. Uitdaging daarbij is het realiseren van voldoende parkeren.



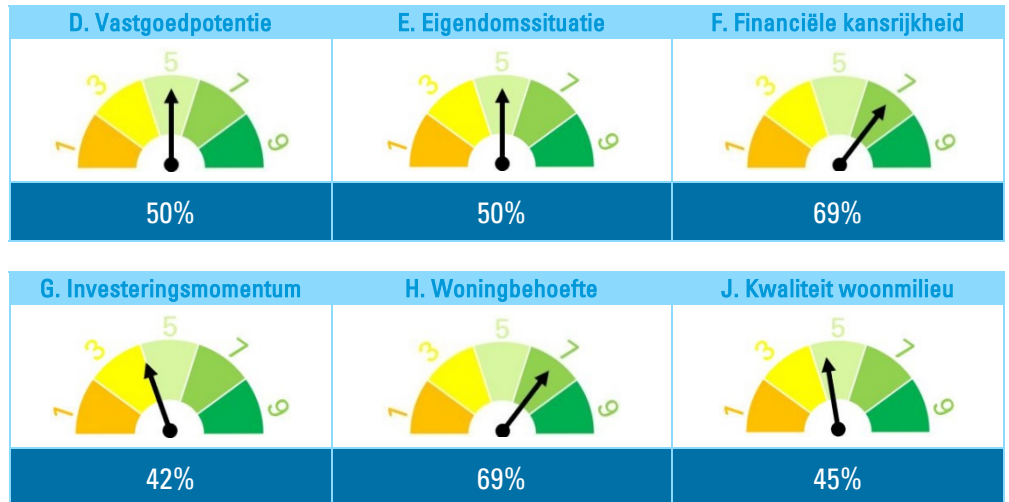
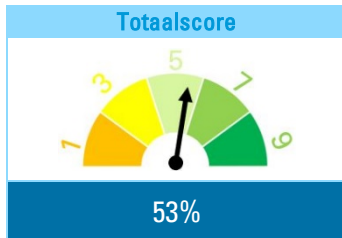
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	13%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	7%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€1.342	€2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-1.889m ²	-11%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	10%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+12.670 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	21%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+7%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	40%						
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	54%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar						

Centrum Nieuw Vennepe

Score transformatiepotentie naar wonen



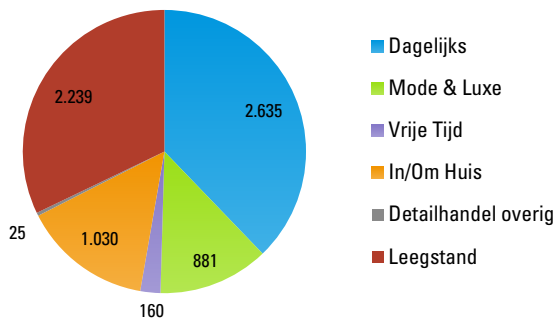
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Deels geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	1.893					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m², aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Redelijk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	19%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	10%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	3 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+21%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	64%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	17%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	24%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	23%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	30 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	40%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	171 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.19 Centrum Noord/Zuid Scharwoude

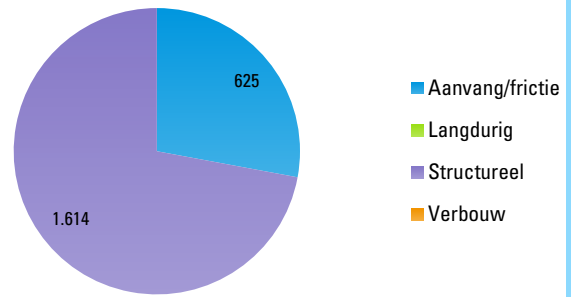
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Noord-Scharwoude en Zuid-Scharwoude
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum klein
Totaal wvo (excl. leegstand)	6.970
Oppervlak leegstand	2.239
Leegstandspercentage (in % wvo)	24%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€75 - €235 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	50-75 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop

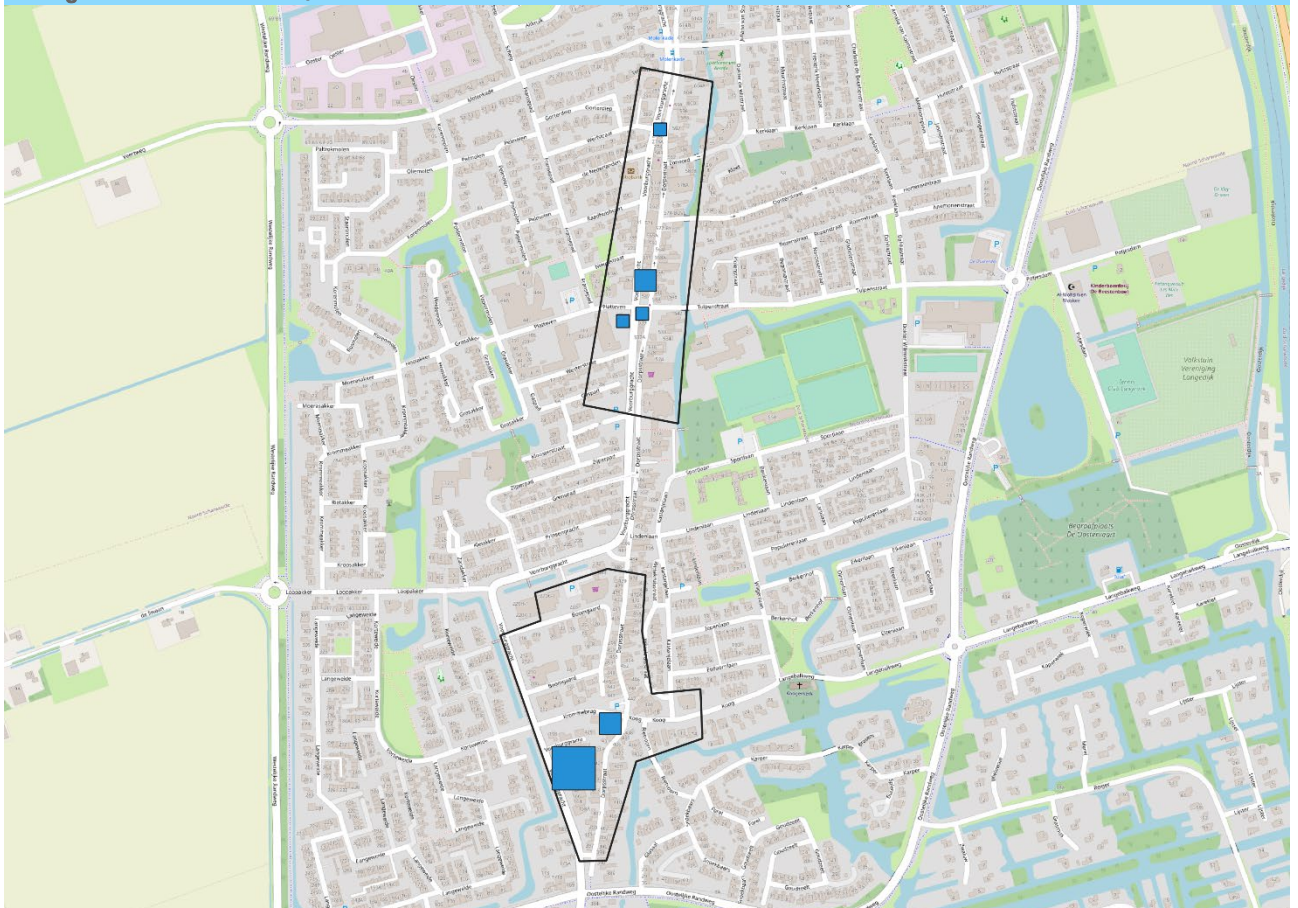
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



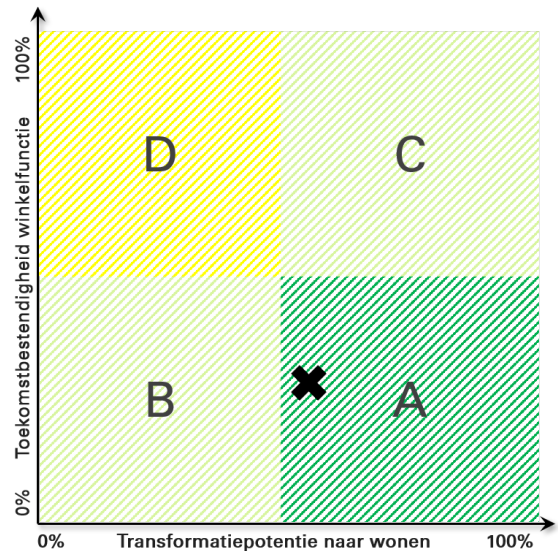
Leegstandskaat Noord/Zuid-Scharwoude



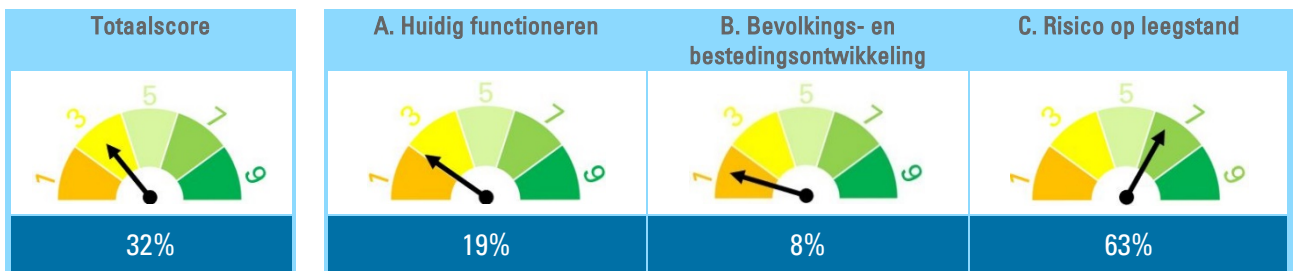
Centrum Noord/Zuid Scharwoude

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat onder druk gelet op afnemend winkelaanbod en zeer hoge leegstand. Twee grootschalige panden (Voorburggracht 176 en Dorpsstraat 435) hebben hier een groot aandeel in. Richting de toekomst is sprake van beperkte bevolkingsgroei, relatief sterke vergrijzing en licht achterblijvende inkomensontwikkeling. Winkels en voorzieningen zijn sterk verspreid waardoor het als winkelgebied niet optimaal functioneert. Gelet op de branchesamenstelling zijn winkels niet tot beperkt kwetsbaar voor teruglopend winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en online bestedingen.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar woningen ligt op 50-75 woningen. De potentie vanuit vastgoed is groot vanwege de structurele duur van de leegstand, grootschalige leegstaande vastgoedobjecten en beperkte realisatie van wonen boven winkels.



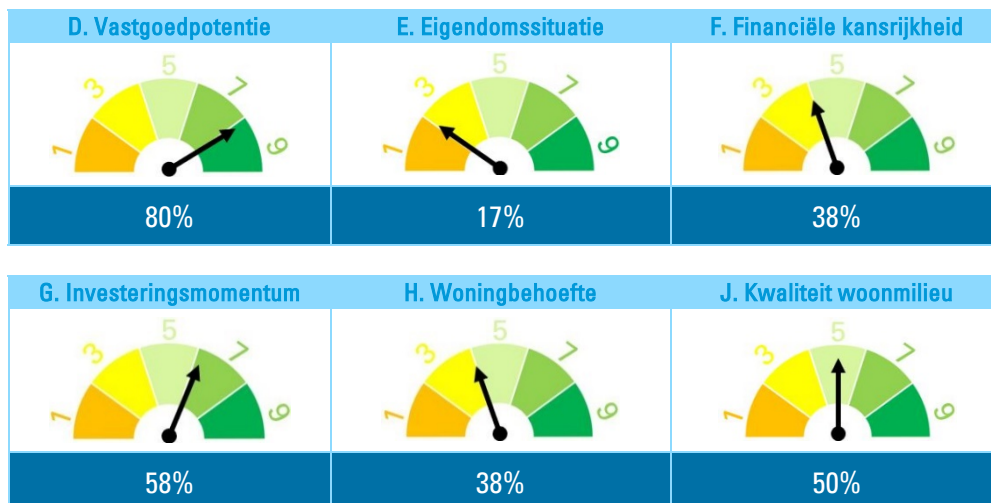
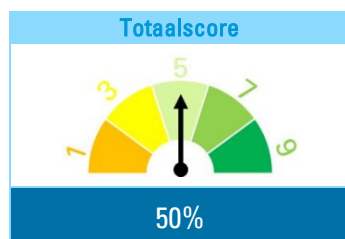
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	24%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	17%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	Niet beschikbaar					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-712m ² -13%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	1%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+400 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	27% +6%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 7%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	31%					
C2. Compactheid winkelgebied	Niet compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	57%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Centrum Noord/Zuid Scharwoude

Score transformatiepotentie naar wonen



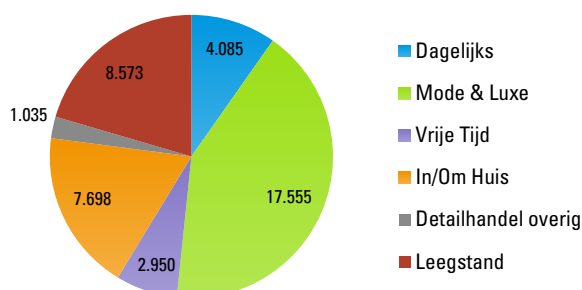
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	1.614					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m ² , aantal)	1.350 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Beperkt aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	3%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	13%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	8%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	12 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+9%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	50%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels = wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	6%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	25%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	19%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	9%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	31%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Matig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	3%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.20 Centrum Purmerend

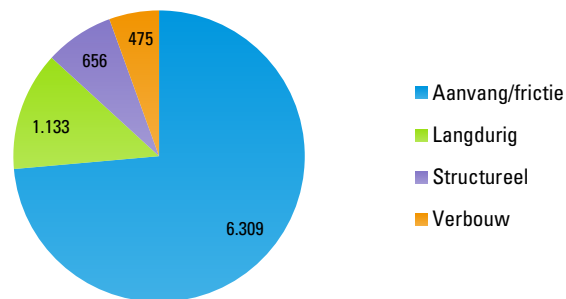
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Purmerend
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	15%
Oppervlak leegstand	8.573
Leegstandspercentage (in % vvo)	15%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€115 - €275 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	300-400 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

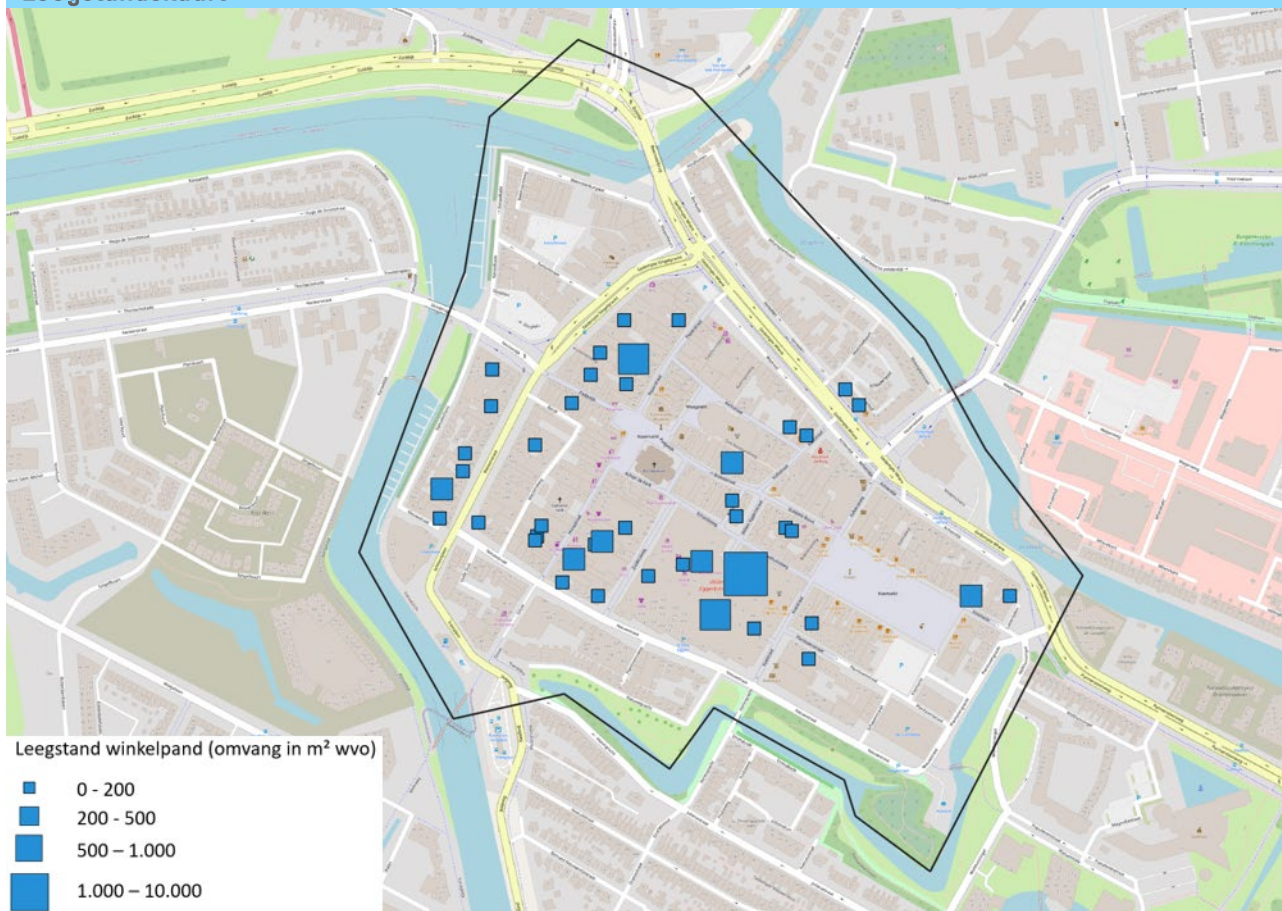
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



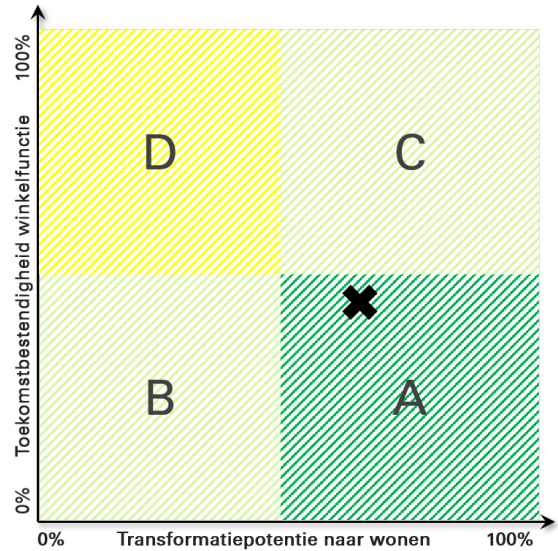
Leegstandsk kaart



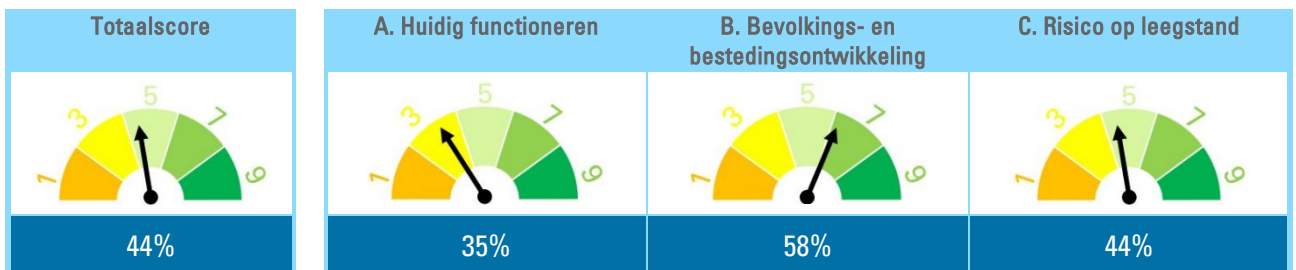
Centrum Purmerend

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat onder druk, gelet op de hoge leegstand (15%) en dalend winkelaanbod en banen. Positief is dat de omzet per m² iets boven vergelijkbare centra ligt en de leegstand grotendeels kortdurend is (< 1 jaar). Richting de toekomst kunnen winkels profiteren van flinke inwonersgroei en inkomensontwikkeling. Wel verloopt de vergrijzing sterker dan elders wat bestedingen drukt. Bijna de helft van de winkelpanden kent een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand, potentieel versterkt door de sterke kwetsbaarheid van branches voor de coronasituatie en online bestedingen. Goede uitgangspunten zijn het compacte winkelgebied en robuuste mix van zelfstandigen/formules.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen ligt op 300-400 woningen. Het investeringsmomentum is groot gelet op lopende transformatieplannen, een hoog aandeel particuliere eigenaren in pensioenleeftijd, risicoprofielen van winkelpanden en het relatief beperkte aandeel recente hypotheeklen. Transformatie is bovendien financieel kansrijk door beperkte hypotheeklasten en huurwaarden van leegstaande winkels en wonen welke bijna op gelijk niveau liggen, met onderliggend een gunstige tendens. Mogelijk beperkende factoren zijn versnipperd eigendom en al sterke aanwezigheid van wonen boven winkels.



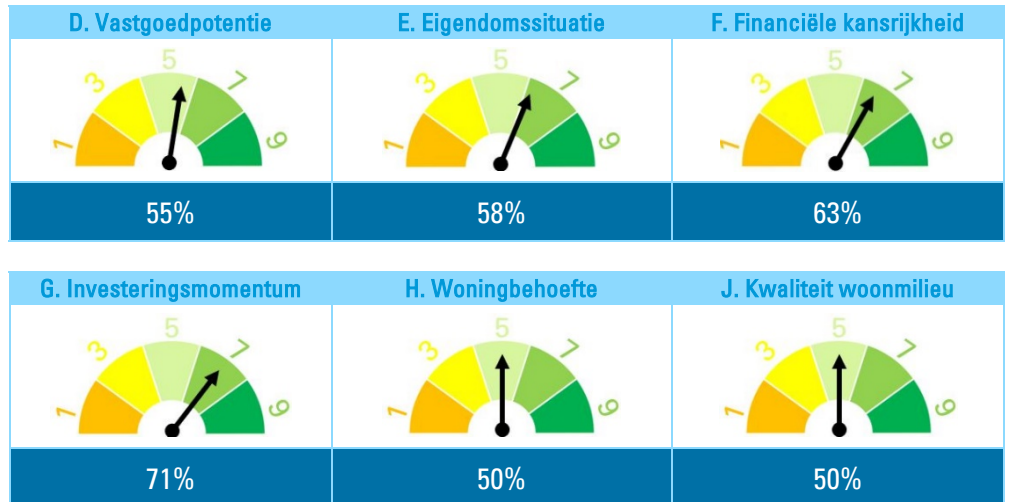
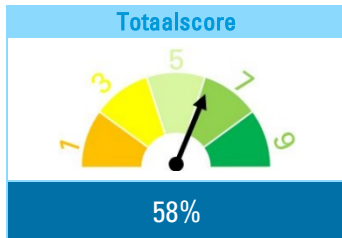
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	15%		1			
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	3%				2	
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€3.635 €3.459					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-2.758m ² -8%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-1%		1			
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, regio)	17.400 inwoners					3
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	26% +6%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					4
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	48%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					4
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	61%				2	
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Purmerend

Score transformatiepotentie naar wonen



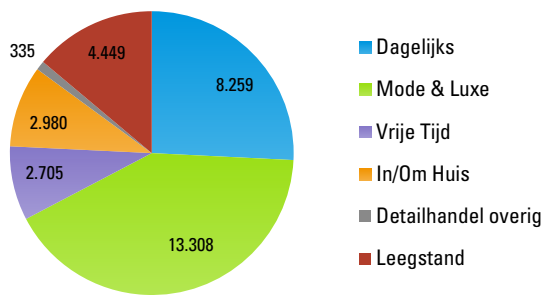
Indicator	Gegevens	Scoring: minimaal tot maximaal				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	1789					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m², aantal)	4062 3					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	5%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	28%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	43%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	24 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+28%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	59%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	27%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	18%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	24%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	318 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	48%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	175 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	5%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.21 Centrum Schagen

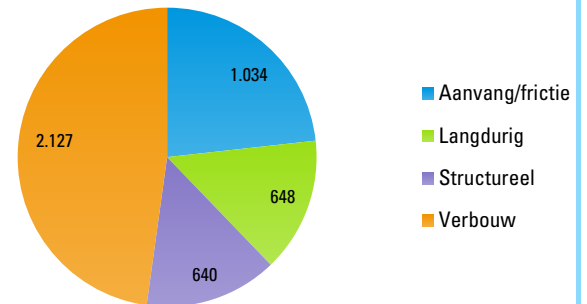
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Schagen
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	33.221
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	4.449
Leegstandspercentage (in vvo)	9,3%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€60 - €215 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	100-150 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

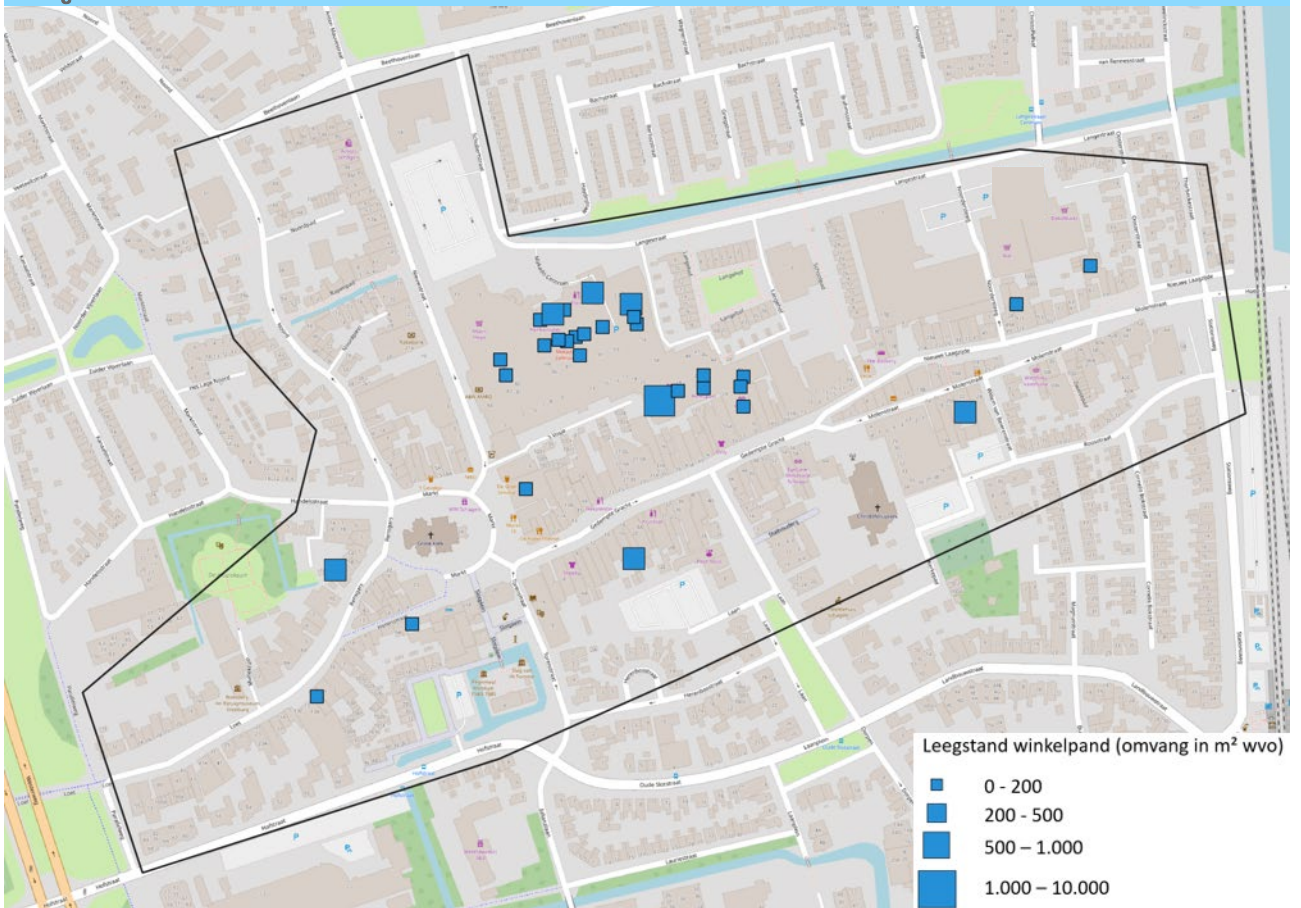
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



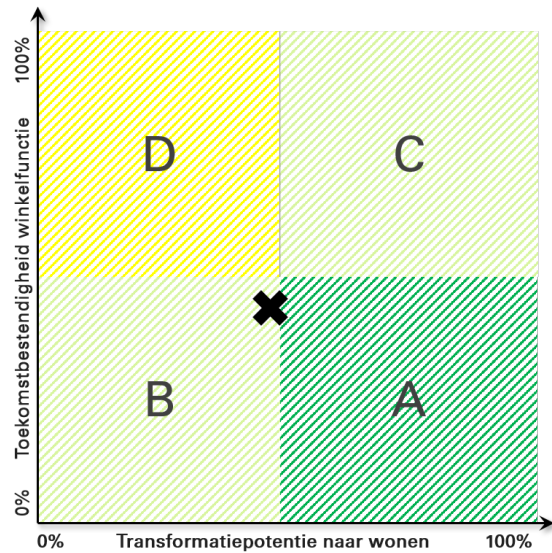
Leegstandskaat



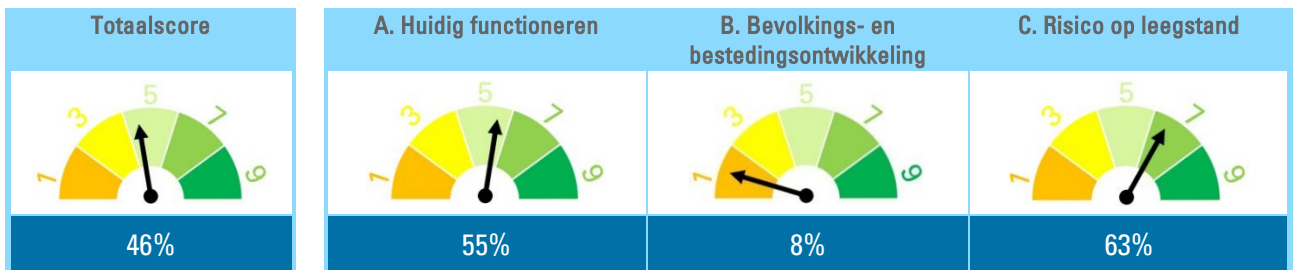
Centrum Schagen

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Schagen functioneren gemiddeld gelet op de omzet per m². De leegstand is met 9% boven een gezond frictieniveau, echter grotendeels veroorzaakt door verbouwing van Makado Centrum. Met deze ontwikkeling krijgt het centrum een grote impuls en zal leegstand hier potentieel afnemen. Onderliggend zijn negatieve signalen zichtbaar van afnemend winkelaanbod en afnemende omzet per m² (-10% tussen 2016-2018). Het economisch draagvlak komt verder onder druk te staan door een bevolkingsafname lokaal en regionaal en sterke vergrijzing. Het winkelgebied is zeer kwetsbaar voor terugloop van winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en gevoeligheid van internetbranches. Positief is dat het centrum een robuuste mix kent van zelfstandigen/formules en een compacte opzet heeft.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is 100-150 woningen. Met name vanuit vastgoed is de potentie groot o.a. door sterke clustering van leegstand (in Makado). Echter vindt herontwikkeling plaats zonder grootschalige woningbouw, waardoor het transformatiepotentieel in werkelijkheid lager ligt. Uitdaging bij toevoegen van woningen in het centrum is het creëren van voldoende marktdruk en prioriteren van plannen in het centrum.



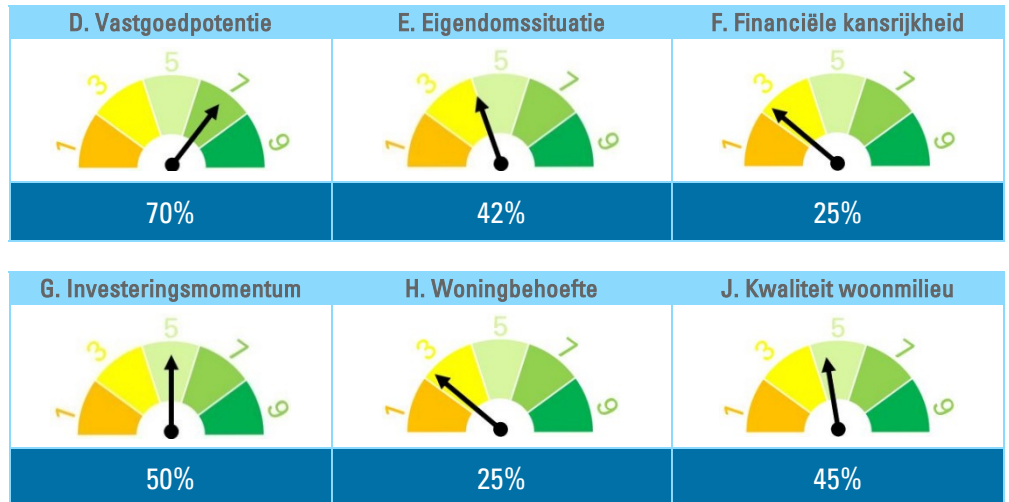
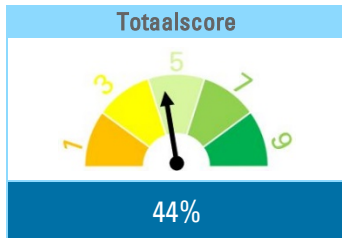
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	9%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	3%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.640 €2.621					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-2.202 m ² -7%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	8%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, regio)	-2.000 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	30% +6%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+8%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	27%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	56%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Schagen

Score transformatiepotentie naar wonen

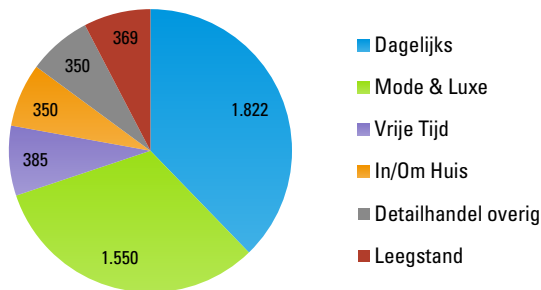


Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	1.288					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m², aantal)	1.935 2					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Redelijk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	4%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	25%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	55%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	15 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+5%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	48%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	3%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	26%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	19%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	27%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	41 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	27%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	4%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

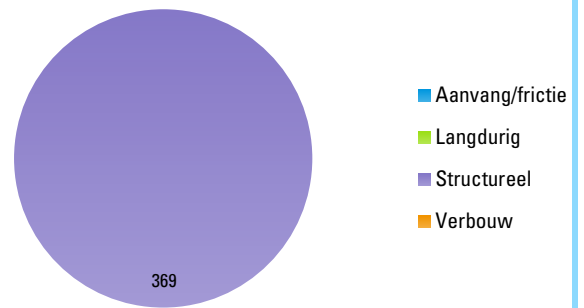
2.22 Centrum Schoorl

Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Schoorl
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	4.876
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	369
Leegstandspercentage (in vvo)	5,2%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€75 - €235 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-25 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop

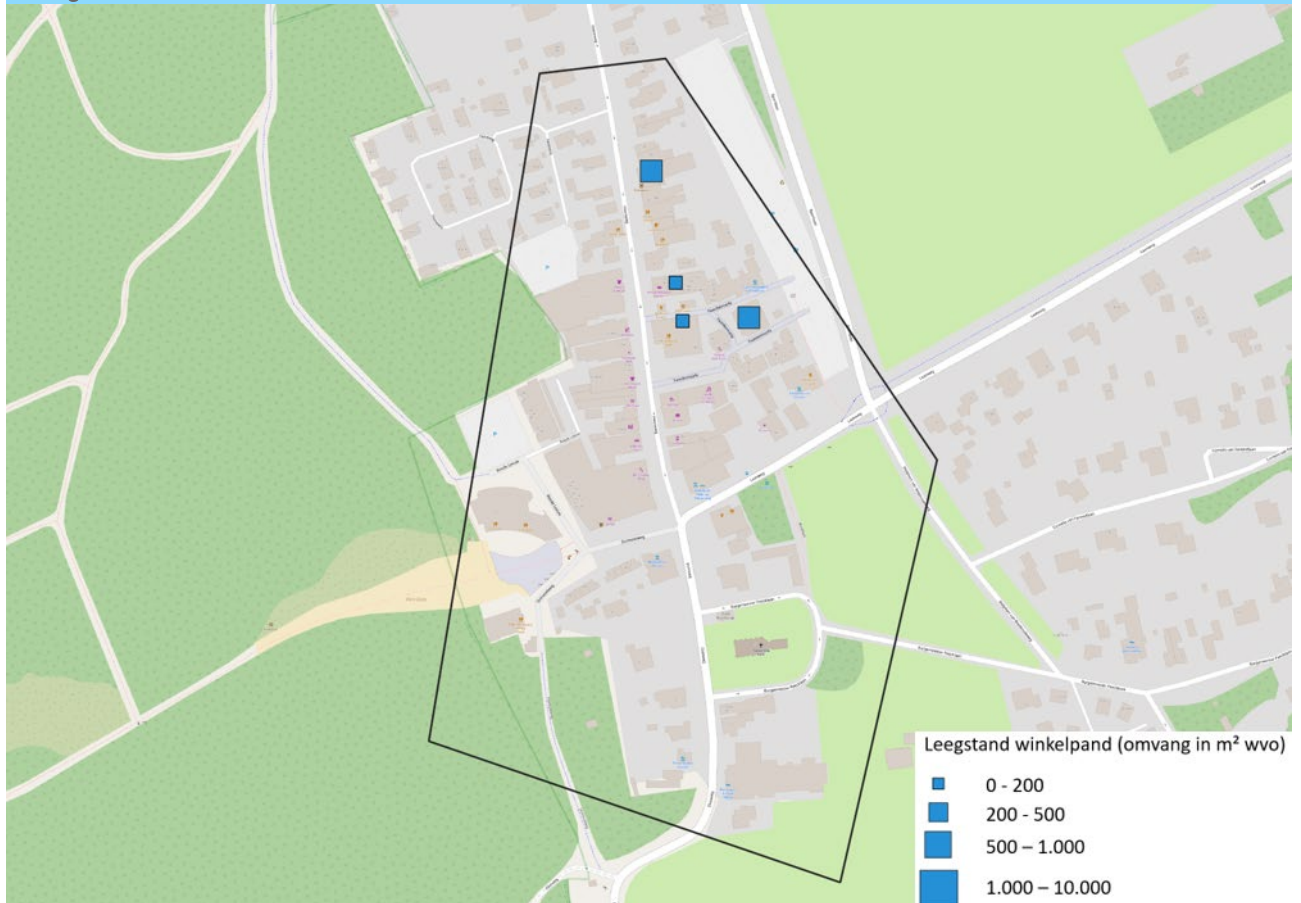
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



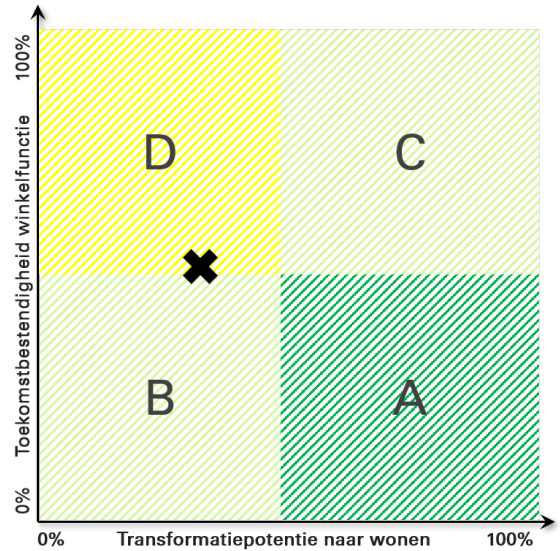
Leegstandskaat



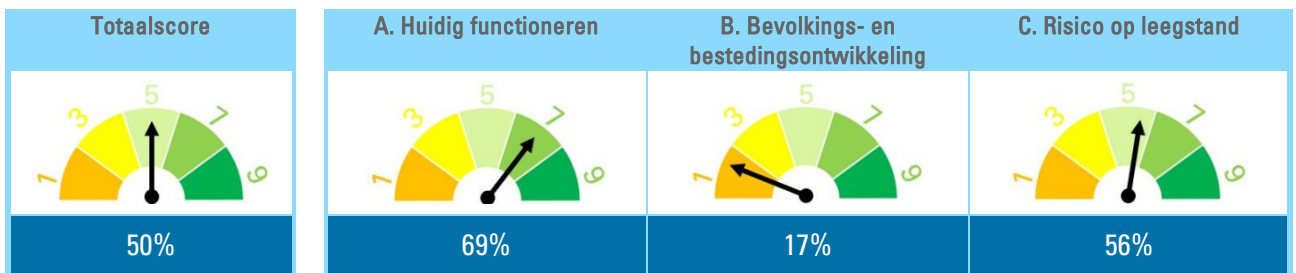
Centrum Schoorl

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Schoorl functioneren gemiddeld genomen goed gelet op beperkte leegstand, positieve aanbodontwikkeling en stabiele werkgelegenheid. Richting de toekomst neemt economisch draagvlak licht af door toenemende vergrijzing en achterblijvende inkomensontwikkeling. Het risico op toenemende leegstand is aanwezig maar beperkter dan elders door het dagelijkse karakter van winkelveorzieningen. Desondanks heeft bijna een derde van de winkelpanden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is zeer beperkt met circa 0-25 woningen. Uitdaging ligt in het kwalitatief prioriteren van woonplannen door beperkte kwantitatieve woningbehoefte, beperkt lokaal eigendom en de financiële kansrijkheid door een relatief beperkt aandeel panden zonder hypotheeklast en boekwaarden. Gunstig is dat huurwaarden voor wonen nagenoeg gelijk liggen aan die van leegstaande winkelpanden en de volledige leegstand structureel is (> langer dan 3 jaar).



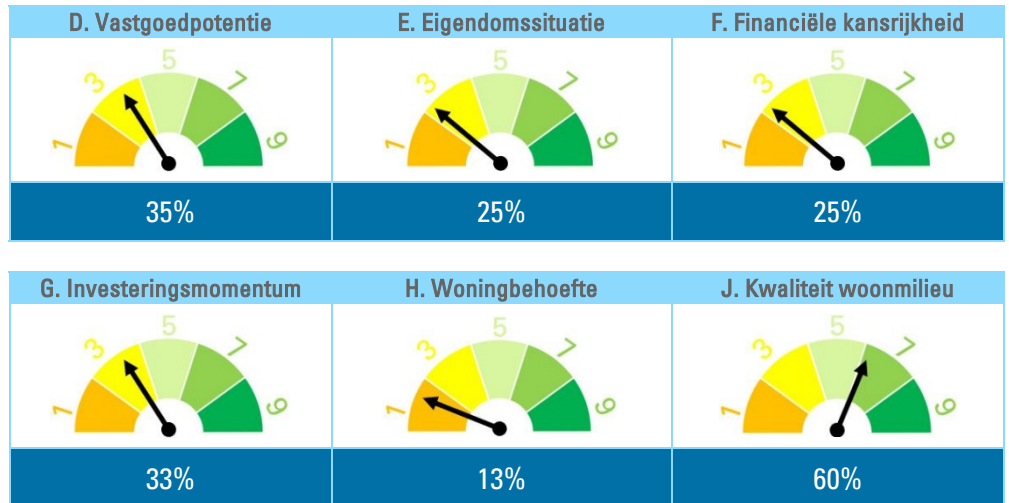
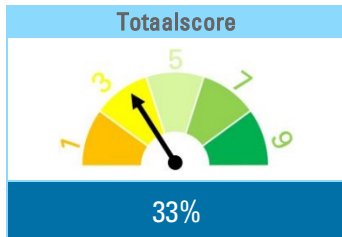
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	5%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	5%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	Niet beschikbaar					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+264m ² +6%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	0%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+90 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	36% +4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+4%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	32%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	58%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar					

Centrum Schoorl

Score transformatiepotentie naar wonen

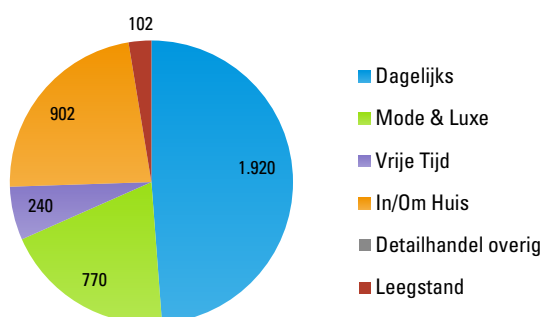


Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Beperkt geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	369					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	4%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	11%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	4%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	14 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+13%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	42%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels = wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	3%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	16%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	16%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	24%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	32%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	4%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Zeer goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Zeer goed					

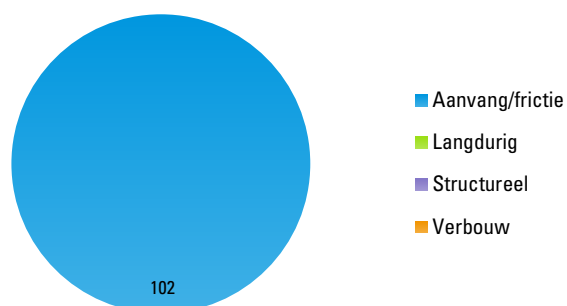
2.23 Centrum Uitgeest

Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Uitgeest
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum klein
Totaal wvo (excl. leegstand)	3.934
Oppervlak leegstand (in m ² wvo)	102
Leegstandspercentage (in wvo)	1,7%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€75 - €235 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-10 woningen
Kansrijke woondoeleinden in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop

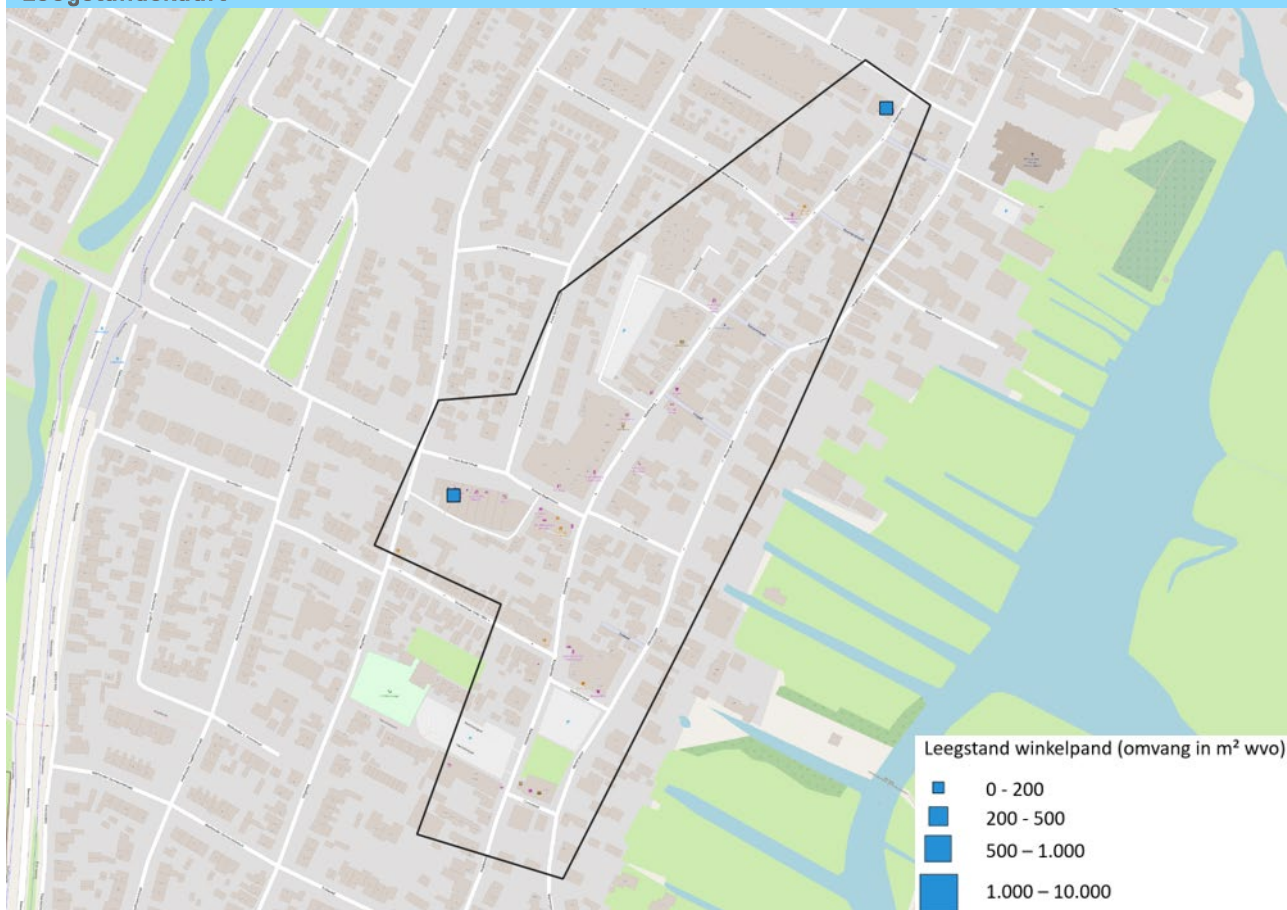
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



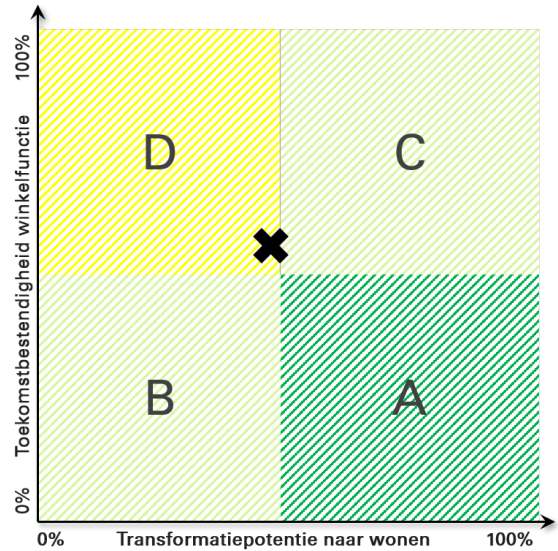
Leegstandskaat



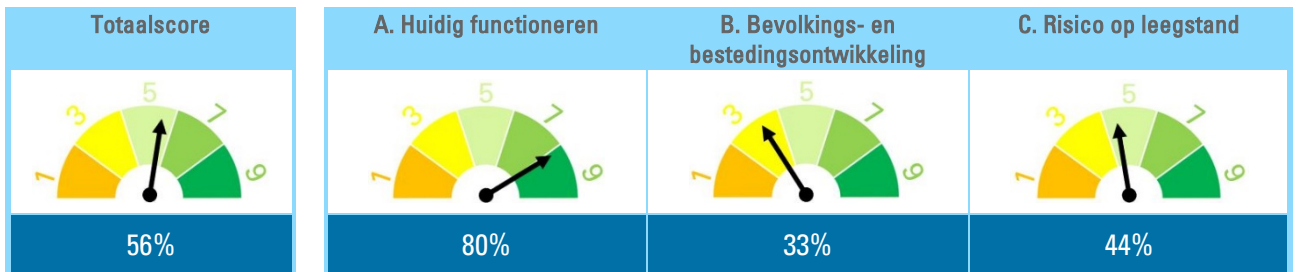
Centrum Uitgeest

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Uitgeest functioneren gemiddeld genomen goed afgaande op zeer beperkte leegstand (2%), leegstandsduur, hoge omzet per m² en positieve werkgelegenheidsontwikkeling. Wel neemt onderliggend de omzet per m² af met 11% (tussen 2016-2018). Richting de toekomst neemt het economisch draagvlak iets af door sterke vergrijzing. Positief is tegelijkertijd sterke inkomensontwikkeling. Het centrum is beperkt kwetsbaar voor teruglopend winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en online. Wel heeft een zeer groot aandeel van de winkelpanden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand. Sterk is de afwisseling zelfstandigen/formules.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is heel beperkt met 0-10 woningen. De potentie vanuit het vastgoed is minimaal vanwege lage leegstand, korte leegstandsduur en al sterke aanwezigheid van wonen boven winkels. Ook blijkt uit de scan dat transformatie financieel beperkt kansrijk is. Zo liggen winkelhuren van leegstaande panden hoger dan die van wonen. In de toekomst kan echter potentieel voor transformatie ontstaan gelet op het hoge aandeel panden met hoog risicoprofiel voor leegstand.



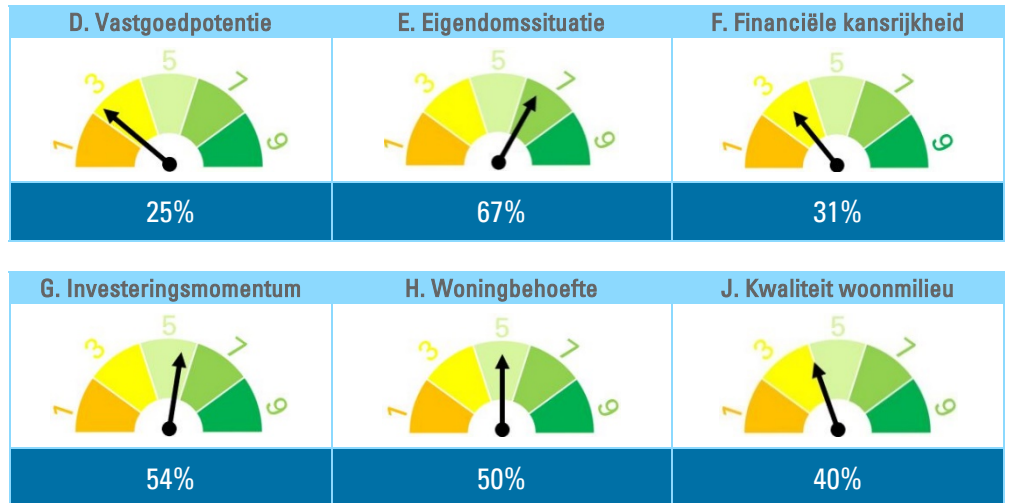
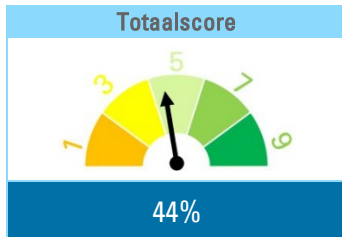
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	2%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	0%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€3.441 €2.448					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+42m ² +1%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	+2%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	-30 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	25% +7%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+10%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	57%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	63%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Centrum Uitgeest

Score transformatiepotentie naar wonen



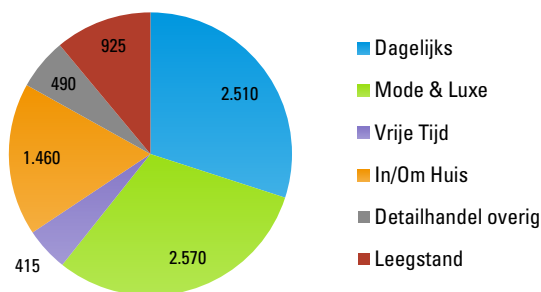
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	0					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	27%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	64%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	15 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+15%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	62%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheeklen met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	33%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	15%					
G4. Aandeel recente hypotheeklen (sinds 2016)	17%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	3 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	57%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.24 Centrum Weesp

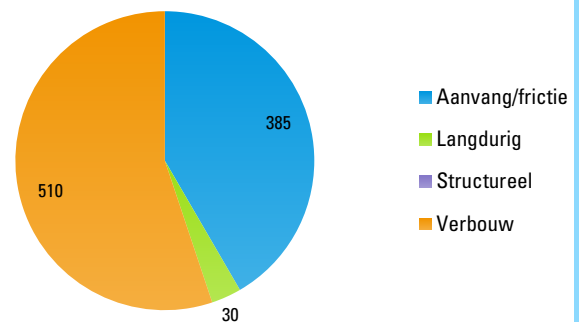
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Weesp
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	8.370
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	925
Leegstandspercentage (in vvo)	7,6%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€100 - €270 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-25 woningen
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

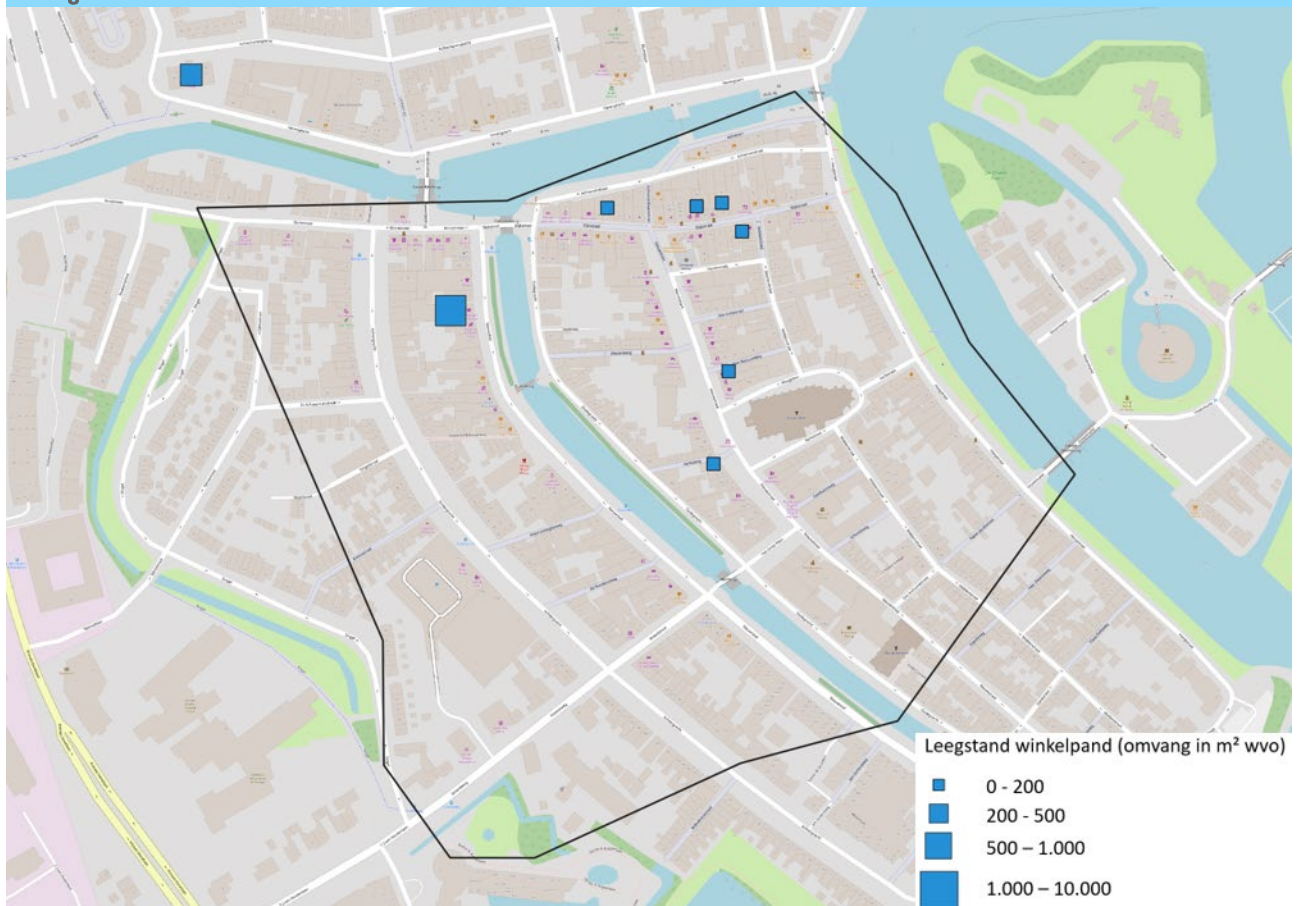
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



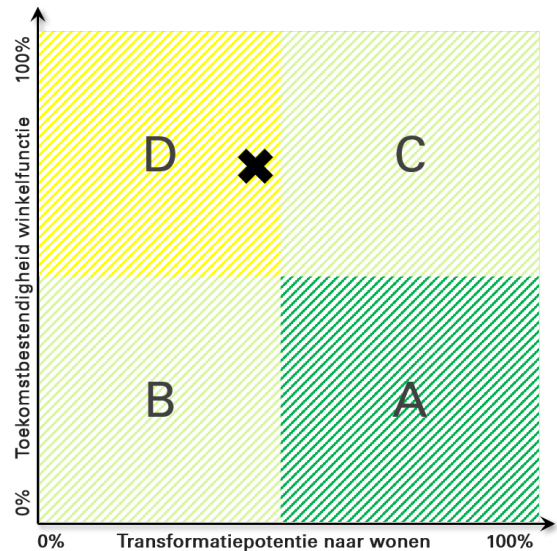
Leegstandskaat



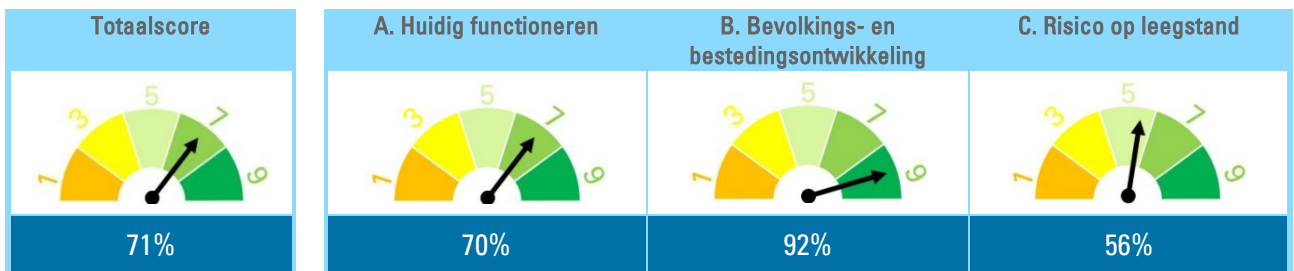
Centrum Weesp

Belangrijkste conclusies

- Winkels functioneren gemiddeld genomen goed afgaande op een hoge omzet per m² ten opzichte van vergelijkbare centra, beperkte leegstand (8%, echter na verbouwing Nieuwstad 12 op potentieel 4%) en lage leegstandsduur. Bovendien zijn vooruitzichten gunstig gelet op bevolkingsgroei, relatief beperkte vergrijzing en sterke inkomensontwikkeling. Desondanks heeft 35% van de winkelpanden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand. Uitdaging is dat voorzieningen door de structuur van het centrum relatief verspreid zijn.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is beperkt en ligt op 0-25 woningen. De potentie vanuit het vastgoed is laag door de monumentstatus van veel panden waardoor ombouw/herontwikkeling nauwelijks mogelijk is. Bovendien is leegstand nauwelijks geclusterd en van beperkte duur. Het eigendom is daarnaast zeer versnipperd. Positief is dat de financiële parameters gunstig zijn, zoals huurwaarden van leegstaande winkels versus wonen, hypotheeklasten en boekwaarden. Ook is de kwaliteit van woonmilieu in het centrumgebied hoog.



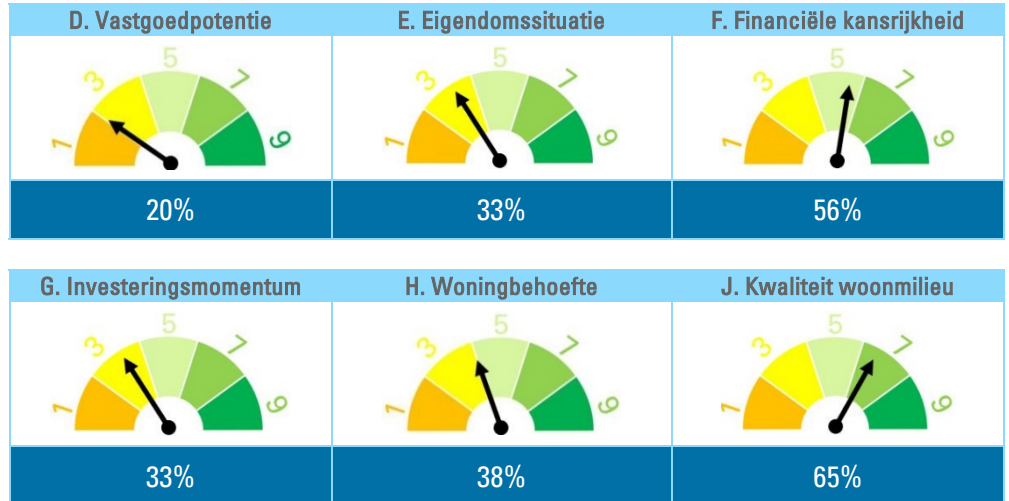
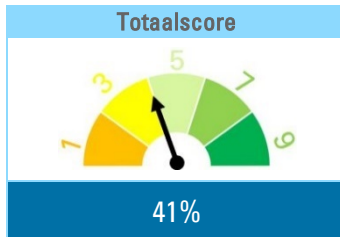
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	8%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	0%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.554	€1.983				
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-287m ²	-4%				
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	0%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+3.230 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	23%	+3%				
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 10%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	35%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	79%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar					

Centrum Weesp

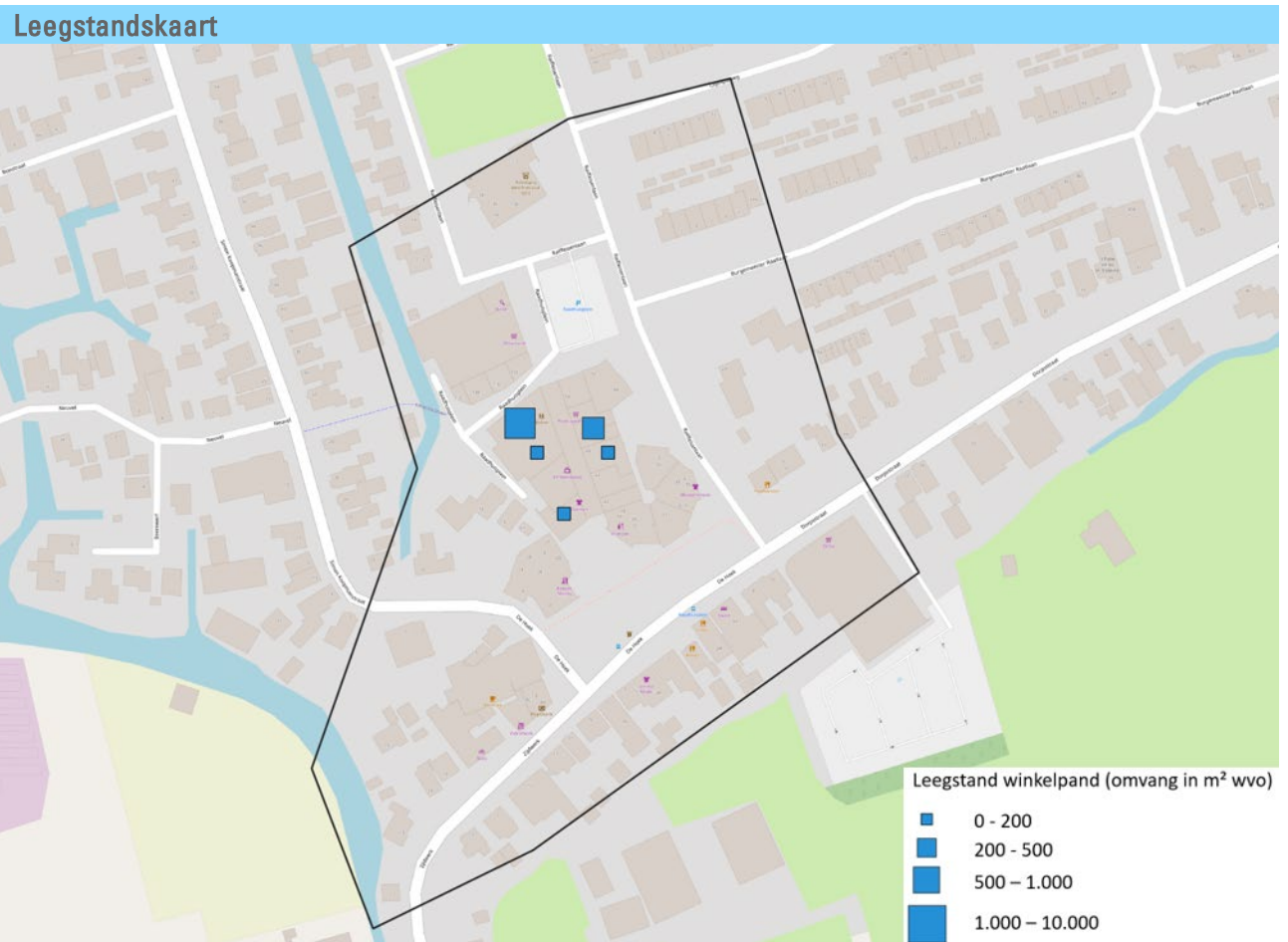
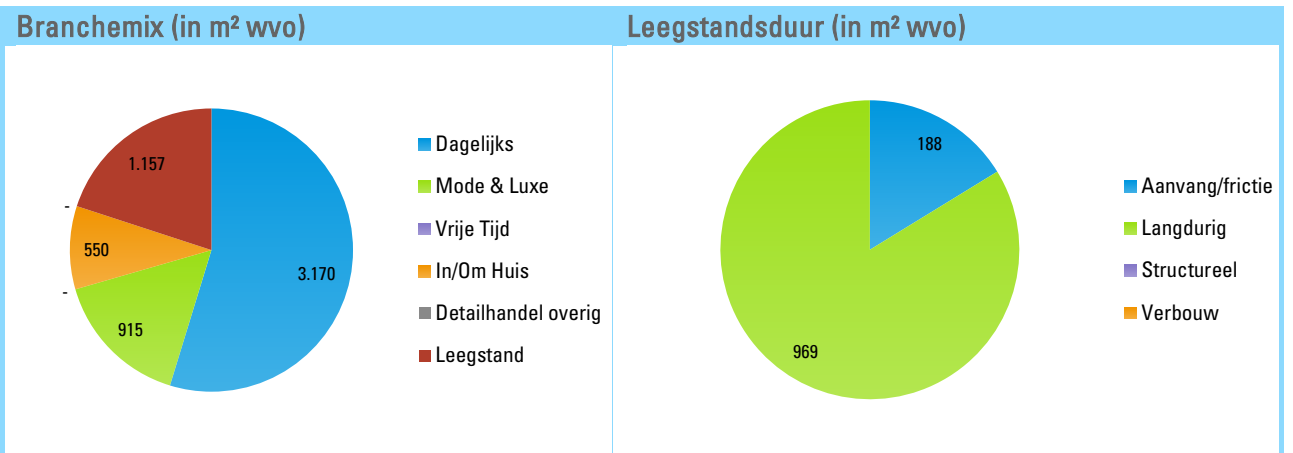
Score transformatiepotentie naar wonen



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Beperkt geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	30					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	510 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	40%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	19%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	49%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	32 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+13%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	50%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	5%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	18%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	23%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	34%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	35%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	40%					
I3. Voorzieningen	Zeer goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.25 Centrum Wevershoof

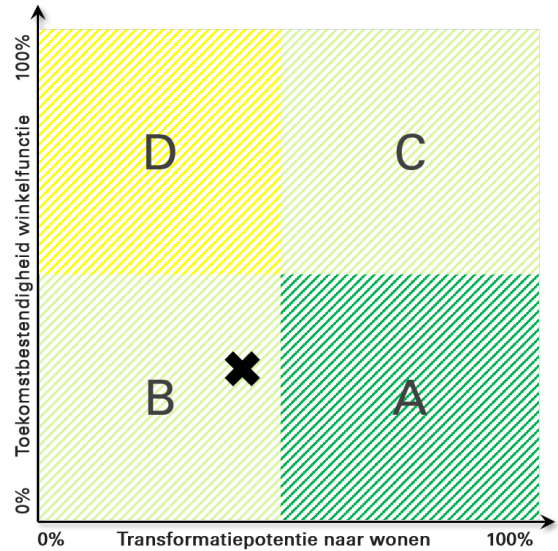
Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Wevershoof
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	5.792
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.157
Leegstandspercentage (in vvo)	14%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€70 - €225 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	25-50 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop



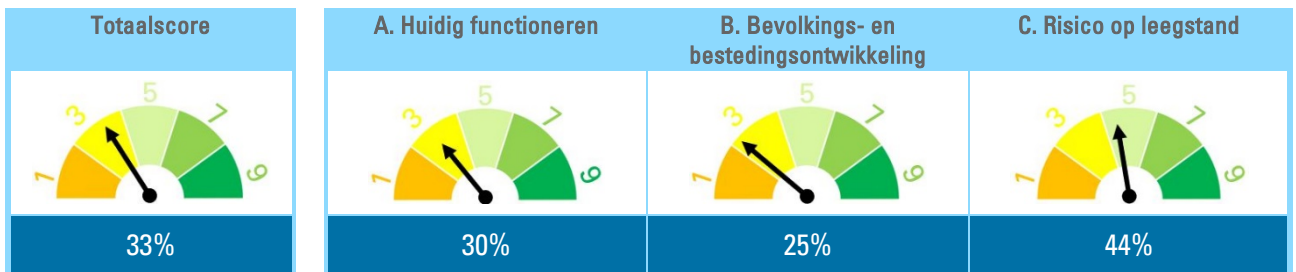
Centrum Wervershoof

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Wervershoof draaien relatief sterke omzetten per m². Desondanks is de onderliggende tendens negatief met een hoge leegstand (14%) waarvan grotendeels langer dan een jaar, afnemend winkelaanbod en dalende werkgelegenheid. De komende jaren mogelijk nog heel beperkte inwonersgroei in de omgeving plaats afhankelijk van planontwikkeling rondom De Tegel. De vergrijzing is echter relatief groot waardoor economisch draagvlak eerder af dan toeneemt. Door het sterk dagelijkse karakter van het centrum is zij beperkt kwetsbaar voor terugloop als gevolg van de coronasituatie of online. Desondanks heeft 56% van de panden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen ligt op circa 25-50 woningen. De potentie vanuit vastgoed is groot door beperkt wonen boven winkels, sterke clustering van leegstand en ontbreken van monumentstatus van panden. Uitdaging ligt in prioritering van de woningbehoefte op het centrum, beperkt investeringsmomentum bekeken vanuit eigenaren en hypotheek en beperkt lokaal eigendom. Gunstig is dat huren van leegstaande winkelpanden dicht op het niveau ligt van wonen en een groot deel van de panden geen hypotheeklast heeft.



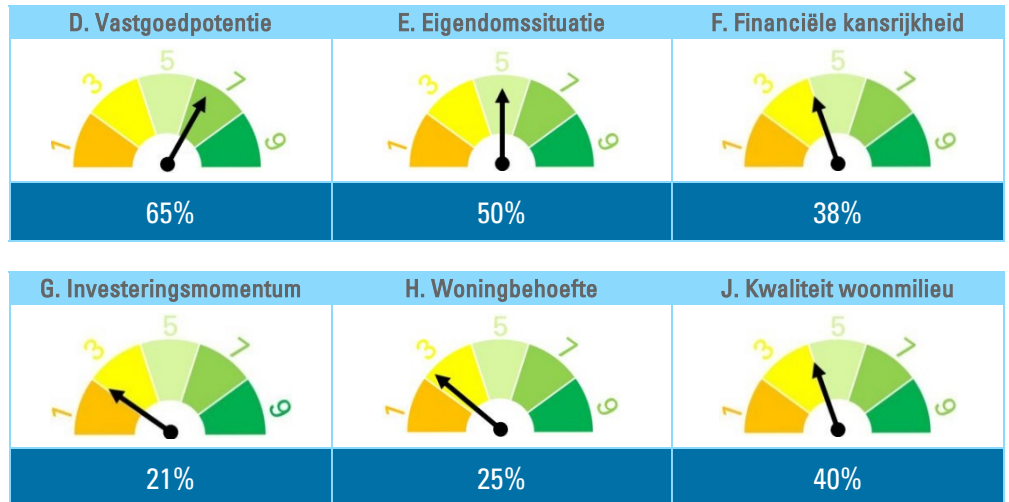
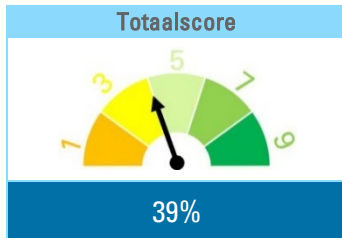
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	14%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	12%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€ 3.282 €1.983					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-1.015m ² -18%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-5%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+ 1.150 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	26% +5%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+7%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	56%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	41%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Centrum Wervershoof

Score transformatiepotentie naar wonen

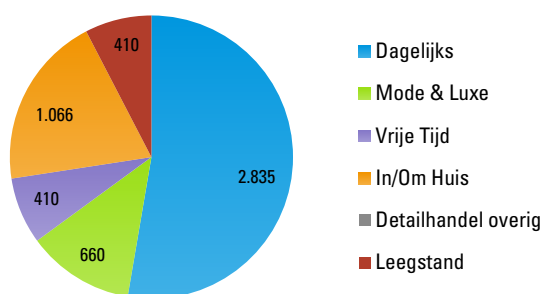


Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	969					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m ² , aantal)	553 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Beperkt aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	25%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	5%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	11 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+5%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	67%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	15%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	15%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	31%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	56%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

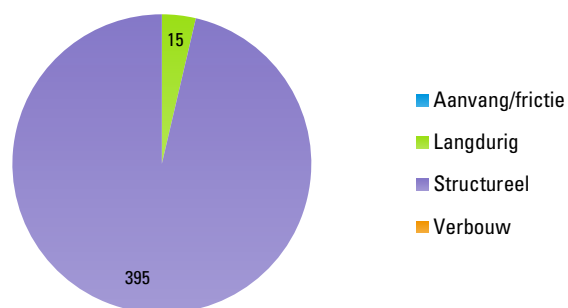
2.26 Centrum Wognum

Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Centrum Wognum
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum klein
Totaal wvo (excl. leegstand)	5.381
Oppervlak leegstand (in m ² wvo)	410
Leegstandspercentage (in wvo)	5%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€70 - €225 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-10 woningen
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop

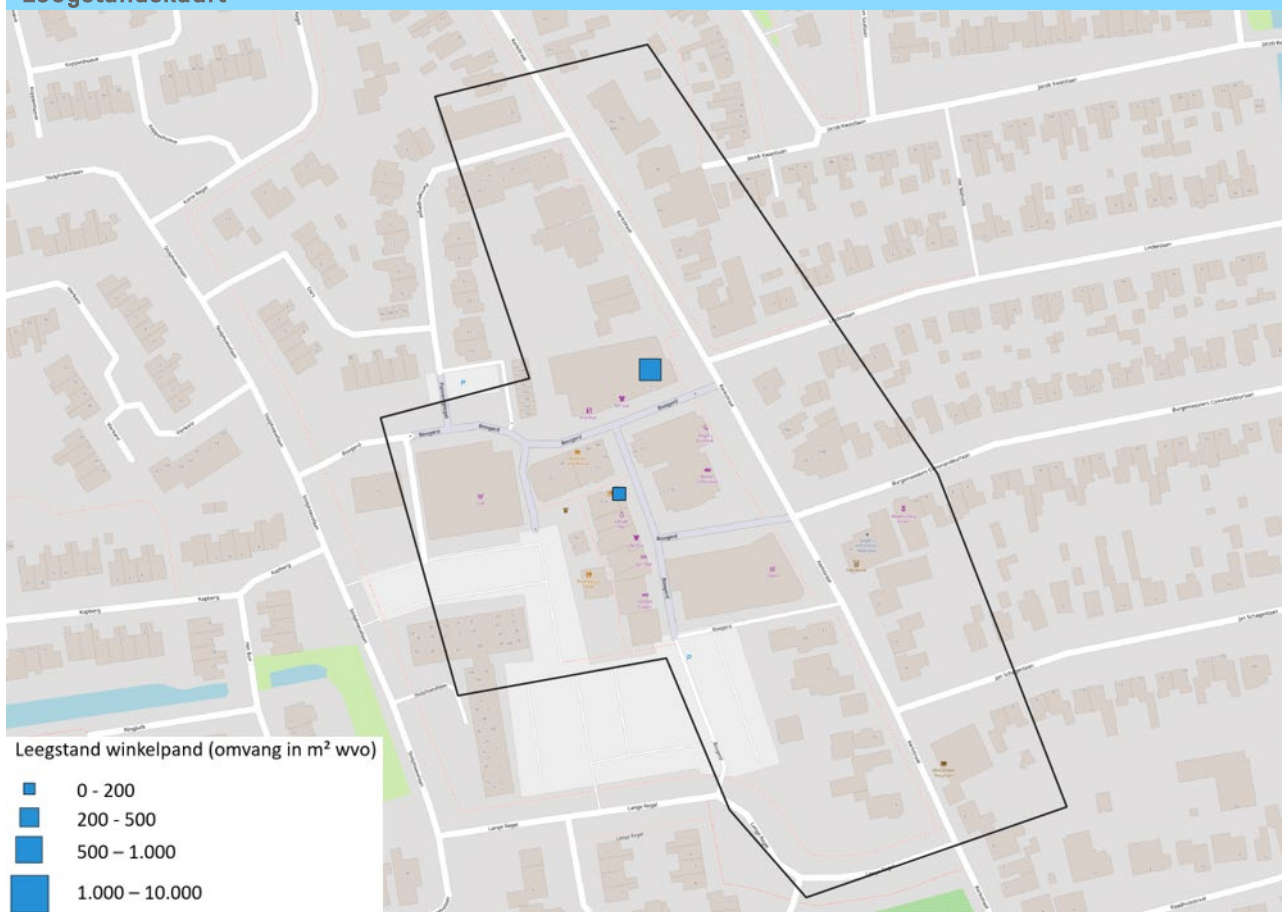
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



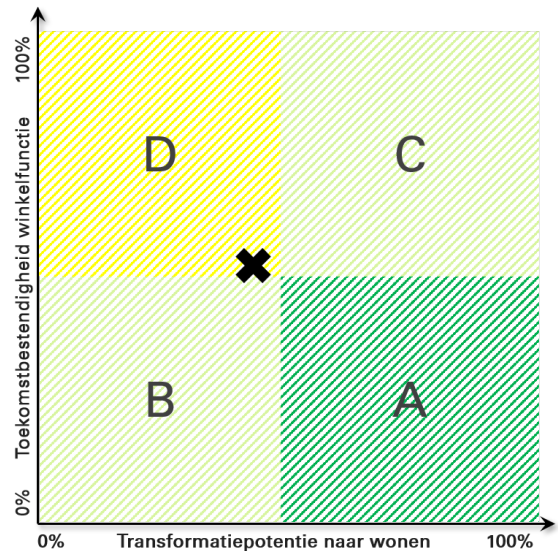
Leegstandsk kaart



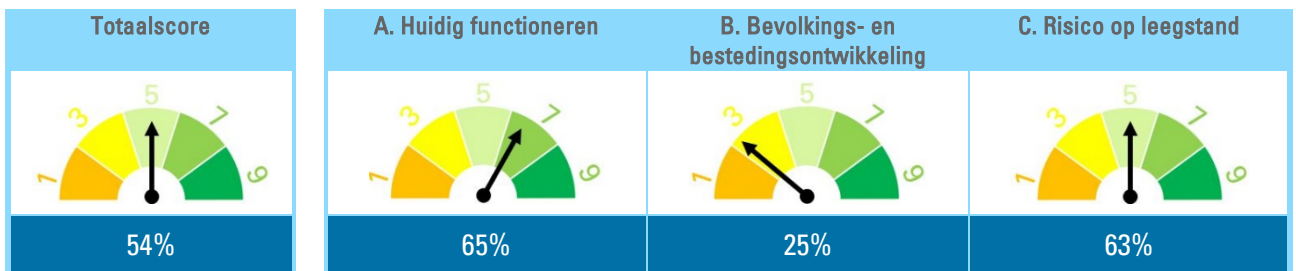
Centrum Wognum

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Wognum behalen relatief lage omzetten per m². Desondanks is de leegstand beperkt en op een gezond frictieniveau. De komende periode neemt het inwonertal iets toe als gevolg van woningbouw Bloesemgaerde-Noord. Tegelijkertijd vindt bovengemiddelde vergrijzing plaats en blijft inkomensontwikkeling iets achter. Ruim vier op de tien winkelpanden heeft (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand. Tegelijkertijd constateren we dat het centrum beperkt kwetsbaar is voor terugloop van winkelaanbod door de coronasituatie en internet en zijn de randvoorwaarden goed door een compact winkelgebied en robuuste mix zelfstandigen/formules.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar woningen is heel beperkt met 0-10 woningen. Potentieel leent het pand Boogerd 19 zich voor herontwikkeling. We constateren dat wonen boven winkels beperkt aanwezig is. De eigendomssituatie is gunstig bekeken vanuit transformatie omdat versnippering relatief beperkt is en diverse eigenaren grotere posities hebben.



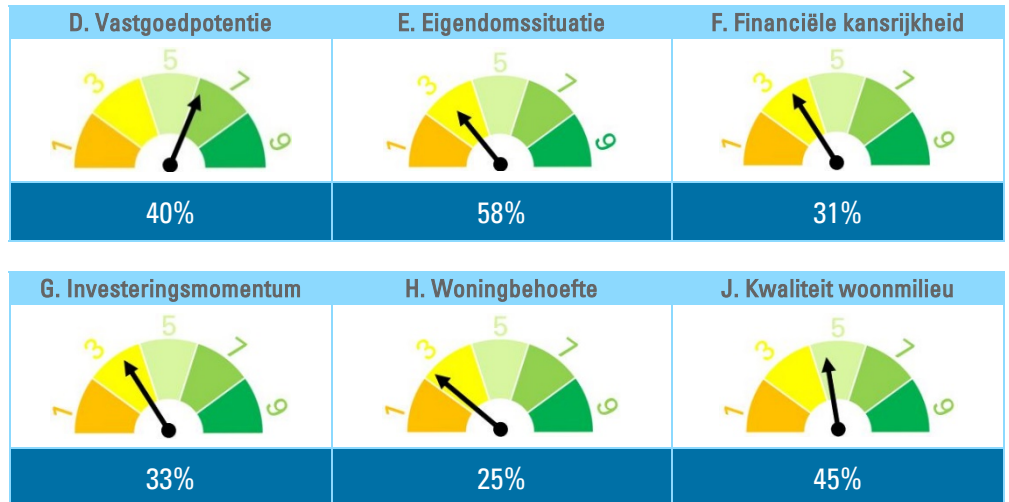
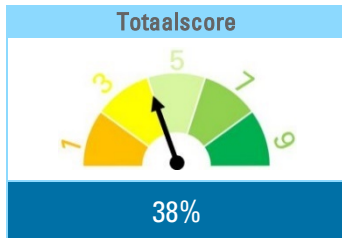
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	5%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	5%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€ 1.225	€ 1.983				
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-149m ²	-3%				
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	+6%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+ 1.150 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	26%	+5%				
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 7%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	44%					
C2. Compactheid winkelgebied	Compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	55%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Centrum Wognum

Score transformatiepotentie naar wonen



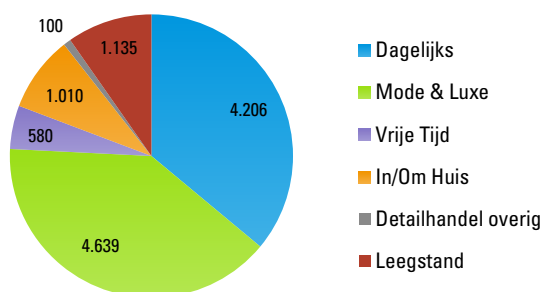
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	410					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m², aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Beperkt aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	29%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	4%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	9 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+10%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	58%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	14%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	21%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	20%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	44%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.27 Centrum Wormerveer

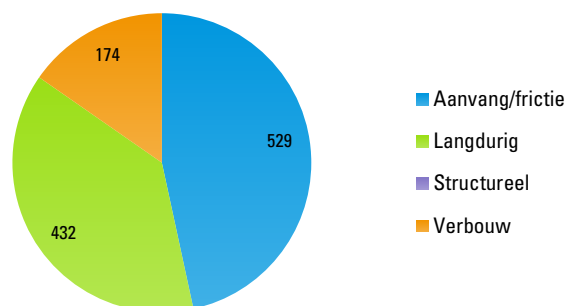
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Wormerveer
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	11.670
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.135
Leegstandspercentage (in vvo)	7%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€90 - €240 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-25 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



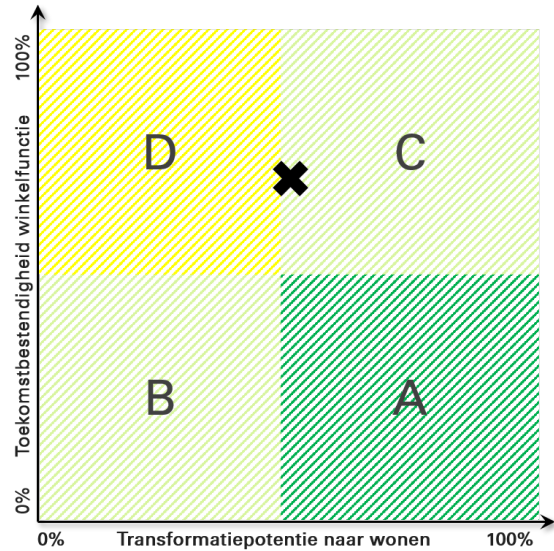
Leegstandskaat



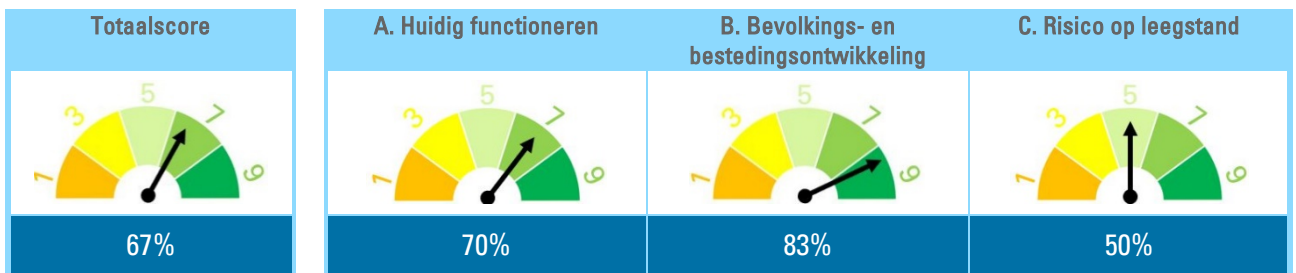
Centrum Wormerveer

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Wormerveer functioneren gemiddeld genomen goed, gelet op de omzet per m², beperkte leegstandsduur en positieve aanbodontwikkeling. Bovendien is de omzet per m² licht gestegen (+9% tussen 2016-2018). Vooruitzichten zijn gunstig door inwonersgroei en een groot aantal woningbouwprojecten nabij zoals het Gasfabriekterrein en de Zaandriehoek. Verder blijft vergrijzing relatief beperkt. Desondanks is het centrum kwetsbaar voor terugloop van winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en internet door het grote mode-aanbod.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen beperkt zich tot 0 tot 25 woningen. Transformatie is financieel zeer kansrijk door gunstige huurwaarden, beperkte hypotheeklasten en boekwaarden. Bovendien is gunstig dat het lokaal eigendom relatief groot is en eigendom niet sterk versnipperd is. De potentie vanuit vastgoed is echter beperkt door lage langdurige/structurele leegstand, beperkte clustering en al sterke aanwezigheid van wonen boven winkels.



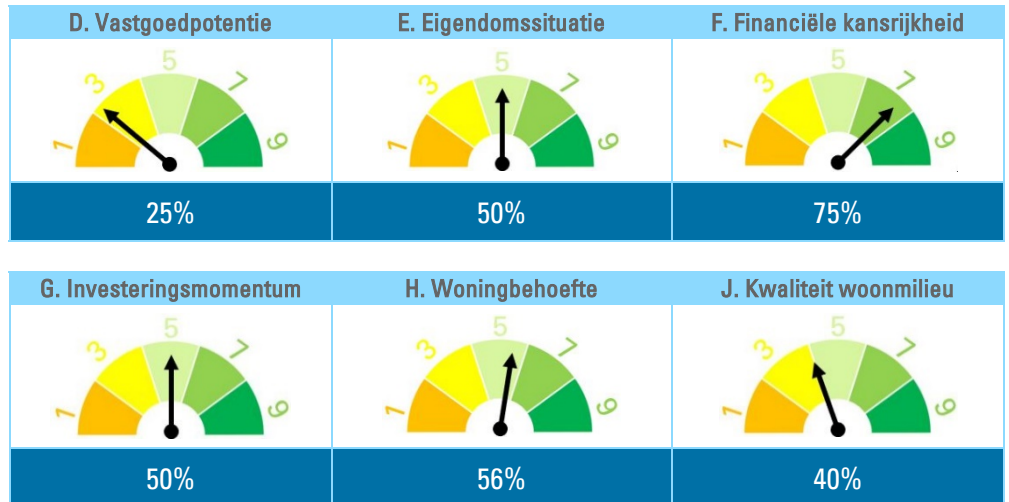
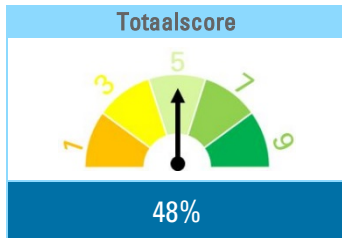
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
		0	1	2	3	4
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	7%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	2%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.427 €2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+449m ² +4%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-8%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+12.850 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	21% +3%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	37%					
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	62%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Wormerveer

Score transformatiepotentie naar wonen



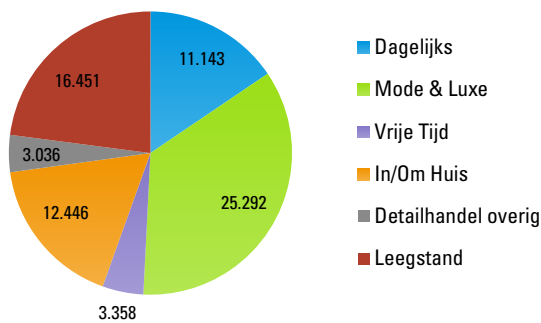
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Beperkt geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	432					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m², aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeer sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	2%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	21%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	66%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	13 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+28%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	70%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	18%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	67%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	26%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	31%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Matig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	27 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	2%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.28 Centrum Zaandam

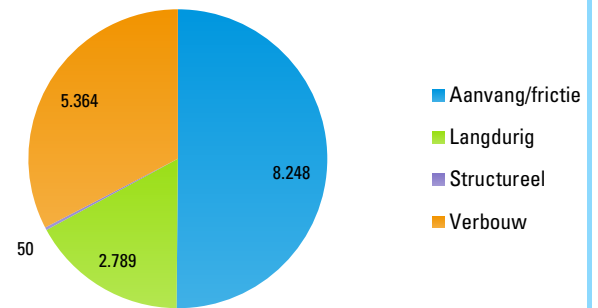
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Zaandam
Type winkelgebied	Hoofdwinkelgebied groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	71.786
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	16.451
Leegstandspercentage (in vvo)	17%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€105 - €285 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	700-800 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

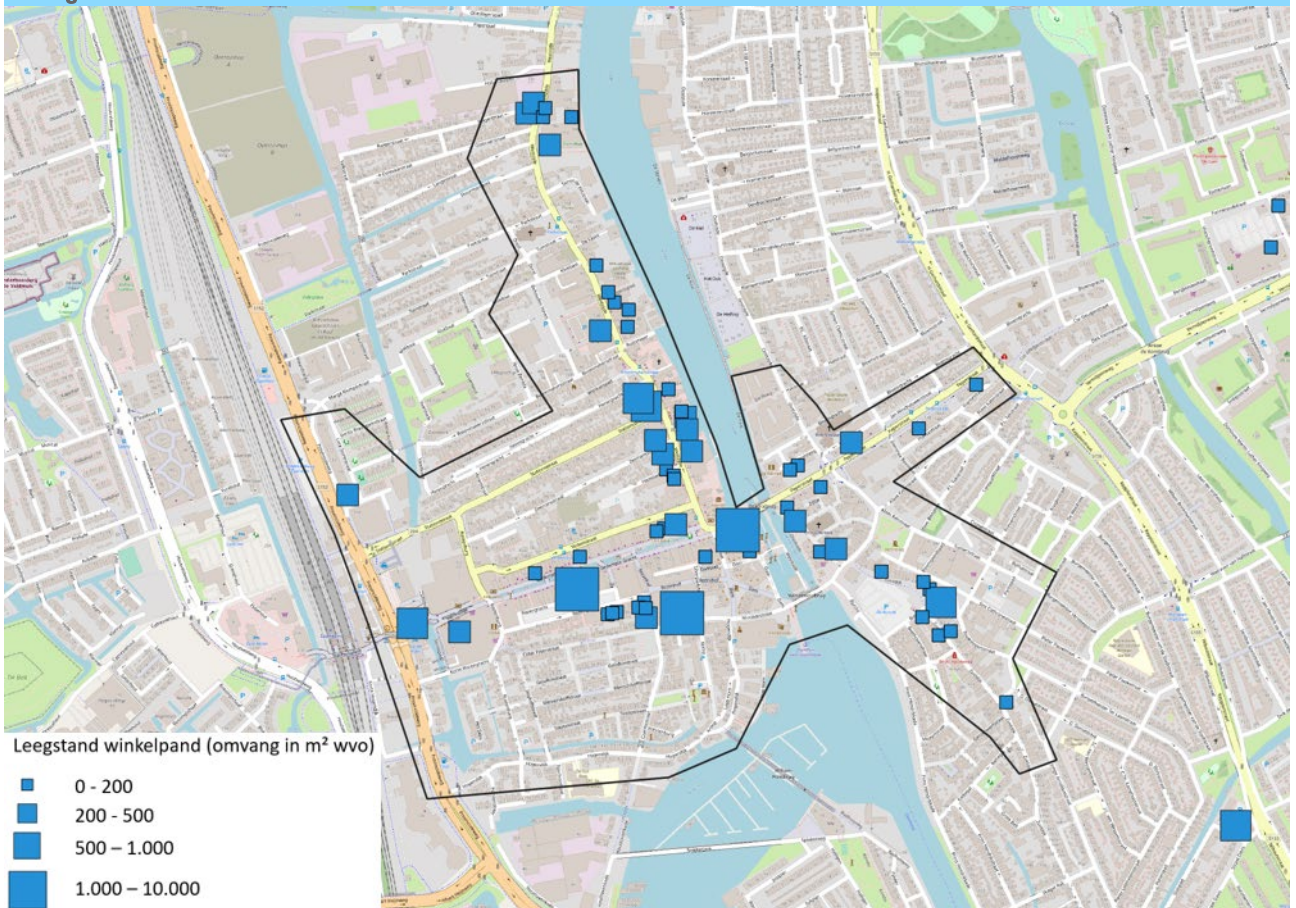
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



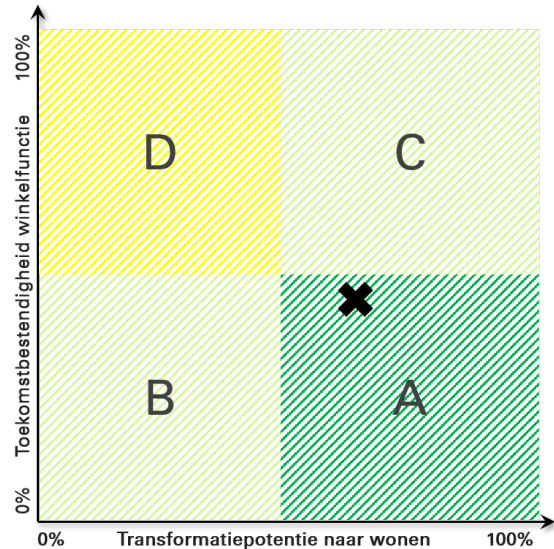
Leegstandskaat



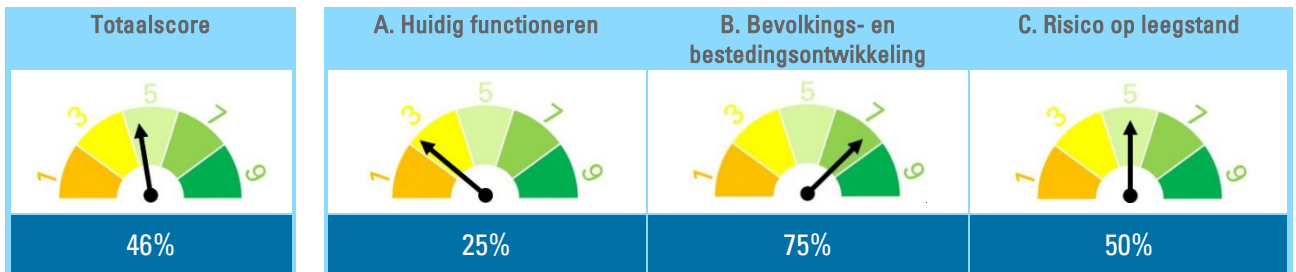
Centrum Zaandam

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat sterk onder druk door zeer hoge leegstand (17%) en teruglopend winkelaanbod, werkgelegenheid en omzet per m² (-5% tussen 2016-2018). Gunstig is dat slechts een klein deel van de leegstand langdurig/structureel is. Sterke inwonersgroei draagt flink bij aan het economisch draagvlak, waarbij vergrijzing relatief beperkt blijft. Desondanks is het centrum zeer kwetsbaar voor teruglopend winkelaanbod door de impact van de coronasituatie en online bestedingen. Ruim 30% van de panden heeft een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen ligt op 700-800 woningen. De potentie vanuit vastgoed is groot door grote leegstaande vastgoedobjecten en sterke clustering van leegstand op bijvoorbeeld delen van de Westzijde. Bovendien is de financiële kansrijkheid groot doordat woonhuren hoger liggen dan die van leegstaande winkels en uit de scan blijkt boekwaarden relatief gunstig zijn. Door een zeer groot aantal transformatie- en woonplannen in het centrumgebied, zoals Perspectief Centrum Oost en aan de Peperstraat, ontstaat er volop investeringsmomentum de komende jaren.



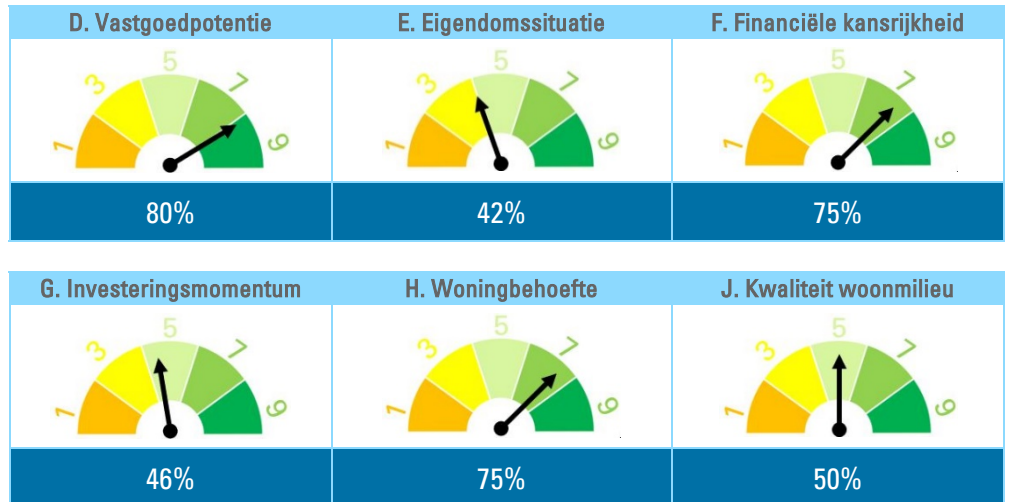
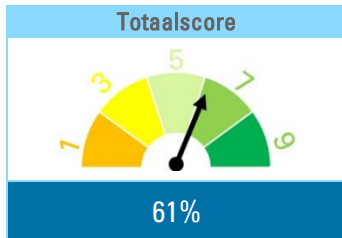
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	17%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	3%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€3.243 €3.386					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-3.179m ² -5%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-5%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+17.400 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	21% +3%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 8%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	31%					
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	53%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Centrum Zaandam

Score transformatiepotentie naar wonen



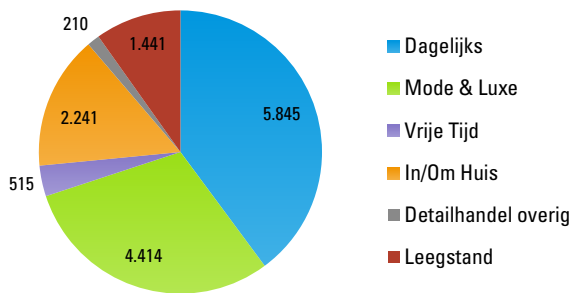
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	2.839					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m², aantal)	7.385 7					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Redelijk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	8%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	23%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	44%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	16 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+33%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	51%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	1%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	15%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	27%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	38%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	1.550 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	31%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Overige woonplannen in gebied	219 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	8%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.29 Centrum Zandvoort

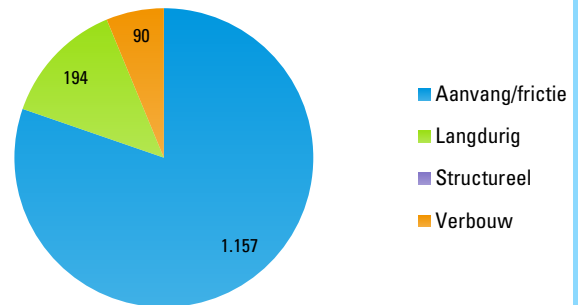
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrum Zandvoort
Type winkelgebied	Kernverzorgend centrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	14.666
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.441
Leegstandspercentage (in vvo)	7%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€115 - €305 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	15-25 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld. Koop en (midden)huur

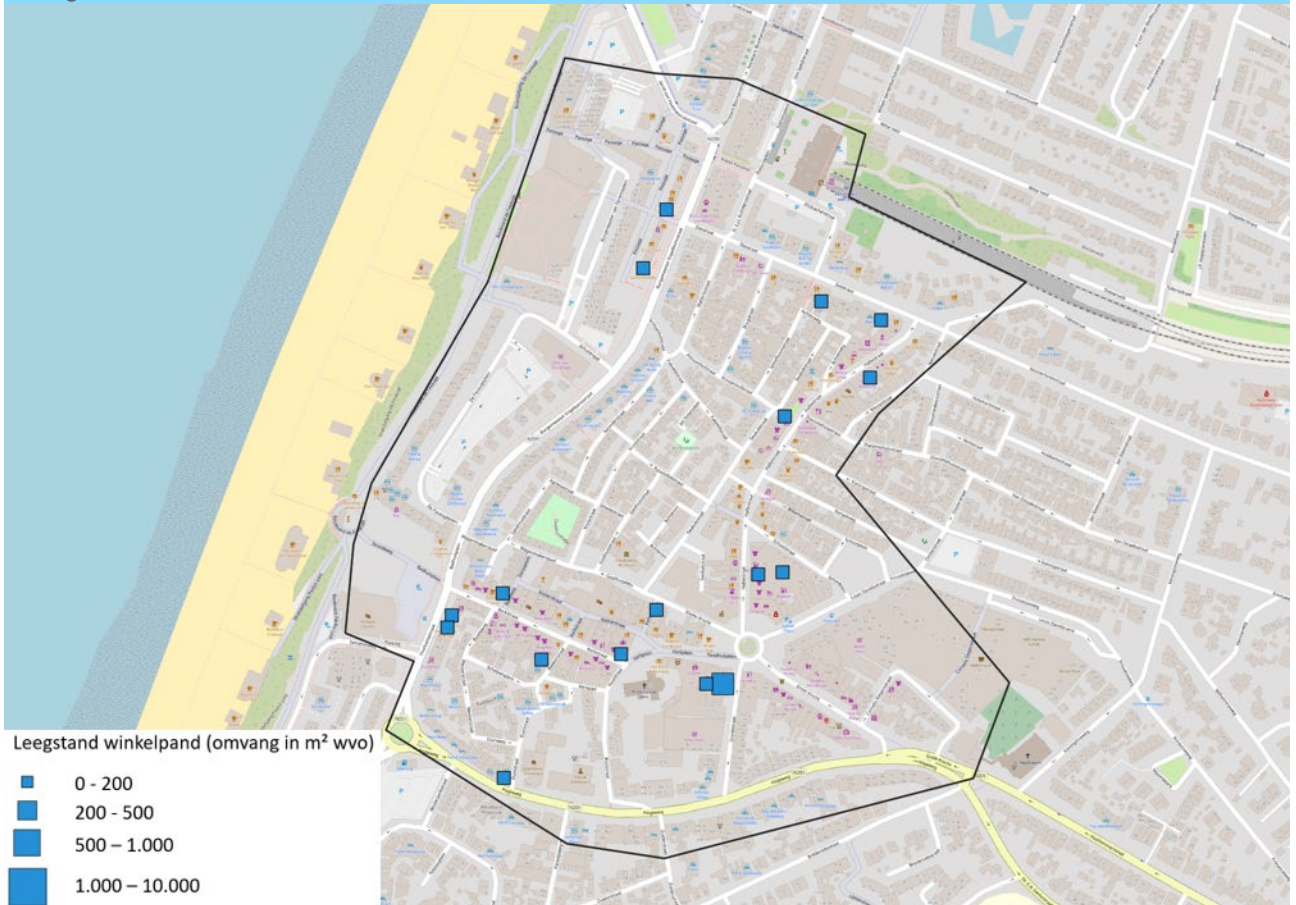
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



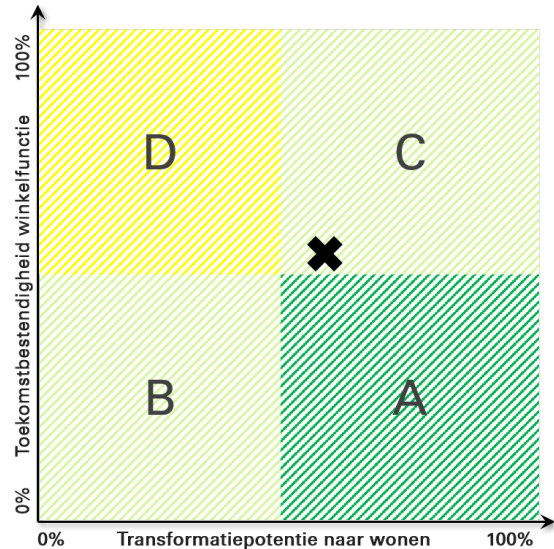
Leegstandskaat



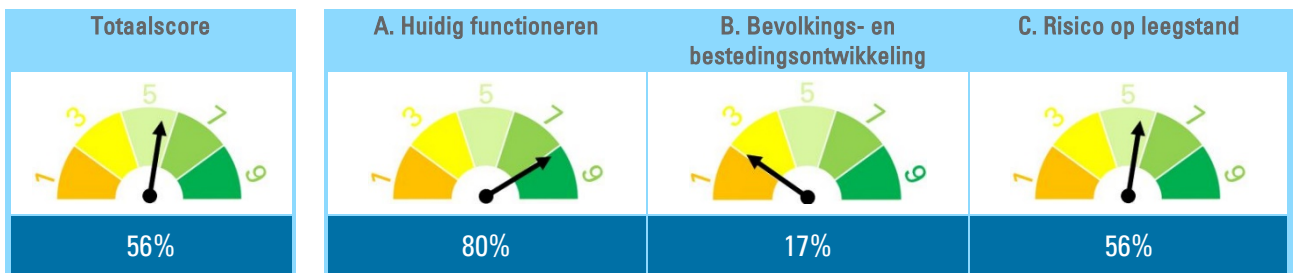
Centrum Zandvoort

Belangrijkste conclusies

- Winkels in centrum Zandvoort functioneren gemiddeld genomen goed, gelet op een bovengemiddelde omzet per m² (2018), minimale langdurige/structurele leegstand en positieve aanbodontwikkeling. Het economisch draagvlak richting de toekomst vanuit lokale inwoners neemt echter nauwelijks toe door beperkte inwonersgroei, relatief sterke vergrijzing en achterblijvende inkomensontwikkeling. Door een sterk dagelijks aanbod is het centrum minder kwetsbaar voor de middellange termijn impact van de coronasituatie dan grotere binnensteden. Desondanks hebben met name mode-retailers (4.500 m² in het centrum) het momenteel zwaar. Hier liggen risico's op toenemende leegstand. Sterk bepalend is bovendien de ontwikkeling en herstel van het toerisme.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen ligt op 15 tot 25 woningen. Omdat de winkelleegstand boven frictieniveau ligt en bestedings- en bevolkingsontwikkeling achter blijft heeft transformatie prioriteit. De eigendomssituatie is gunstig voor transformatie door een groot aandeel lokale eigenaren, beperkte versnippering van eigendom een en relatief groot aandeel eigenaren met grotere posities. De huurwaarden van leegstaande winkels zijn licht hoger dan die van wonen; al is de onderliggende tendens gunstig voor transformatie.



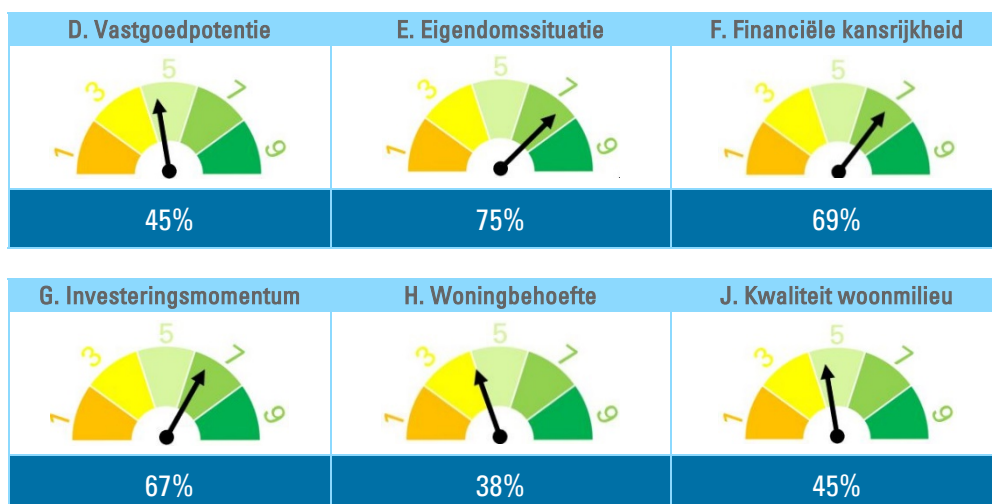
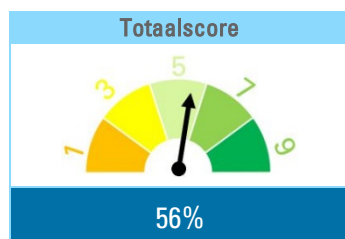
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	7%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	1%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€2.827 €2.443					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+1.490m ² +13%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	+1%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+ 380 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	32% +5%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+5%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	36%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	76%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Kwetsbaar					

Centrum Zandvoort

Score transformatiepotentie naar wonen



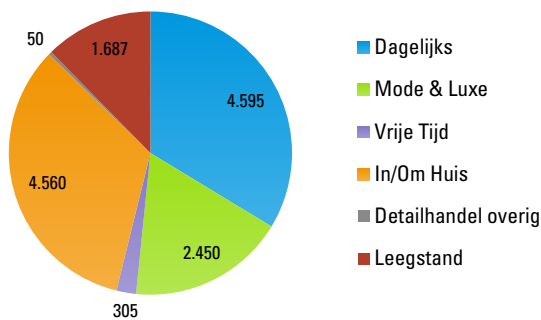
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	194					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	1%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	28%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	61%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	10 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+30%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	51%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	27%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	24%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	29%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	201 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	36%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	50 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	1%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.30 Centrumwaard Heerhugowaard

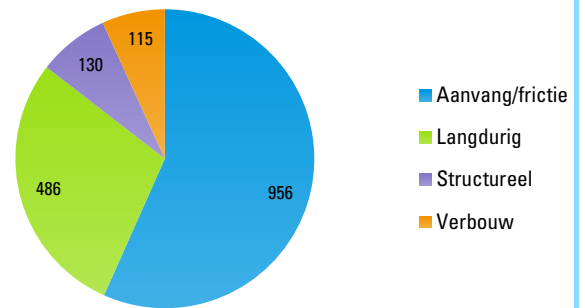
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Centrumwaard Heerhugowaard
Type winkelgebied	Stadsdeelcentrum
Totaal wvo (excl. leegstand)	13.647
Oppervlak leegstand (in m ² wvo)	1.687
Leegstandspercentage (in wvo)	9%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€115 - €295 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	25-50 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Jonge huishoudens, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	(Gezins)appartementen en stedelijk grondgebonden woningen op kleine kavel. Koop en (midden)huur

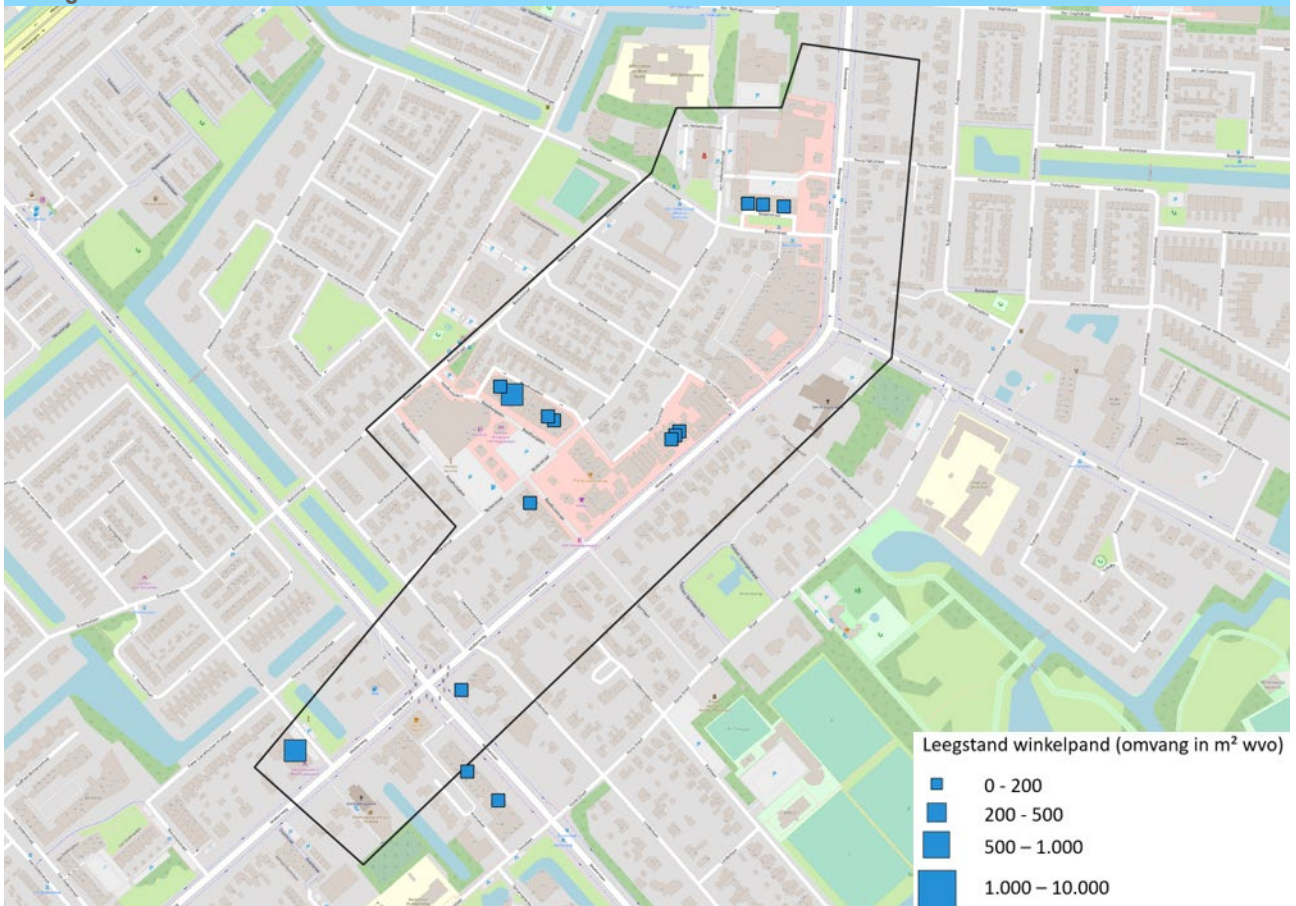
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



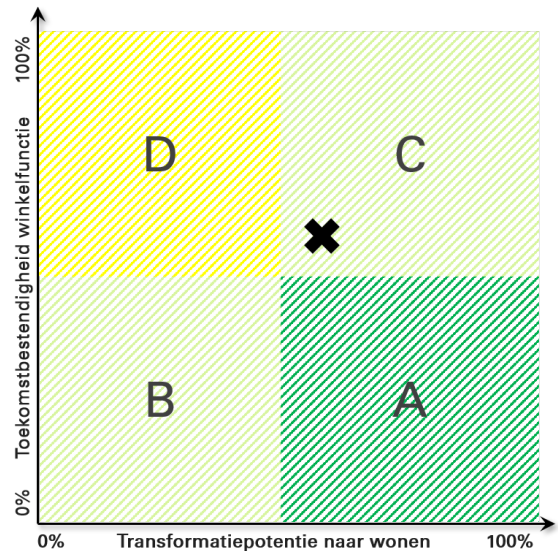
Leegstandskaat



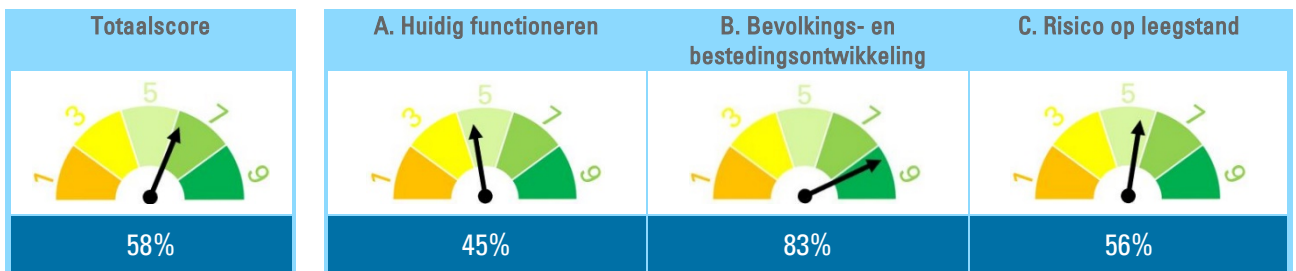
Centrumwaard Heerhugowaard

Belangrijkste conclusies

- Winkels staan omzetmatig onder druk, waarbij de dagelijkse omzet in de periode 2016-2018 sterk is afgenomen (-45%). Bovendien is de leegstand met 9% boven een gezond frictieniveau. Desondanks is het winkelaanbod de afgelopen jaren gestegen. Richting de toekomst is het beeld gunstig door flinke inwonersgroei, o.a. bij nabijgelegen project De Draai, relatief beperkte vergrijzing en sterke inkomensontwikkeling. Het winkelgebied is door haar branchesamenstelling met veel dagelijkse en doe-het-zelf winkels beperkt kwetsbaar voor terugloop vanwege de coronasituatie en online bestedingen.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen ligt op 25-50 woningen. Positief daarbij is dat eigenaren grotendeels lokaal afkomstig zijn, versnippering van eigendom beperkt is en er relatief veel nieuwe eigenaren actief zijn. Ook draagt de sterke woningbouwbehoefte en druk op de woningmarkt bij aan het potentieel transformeren van panden. Daarbij liggen huren van leegstaande winkelpanden dichtbij de woonhuren.



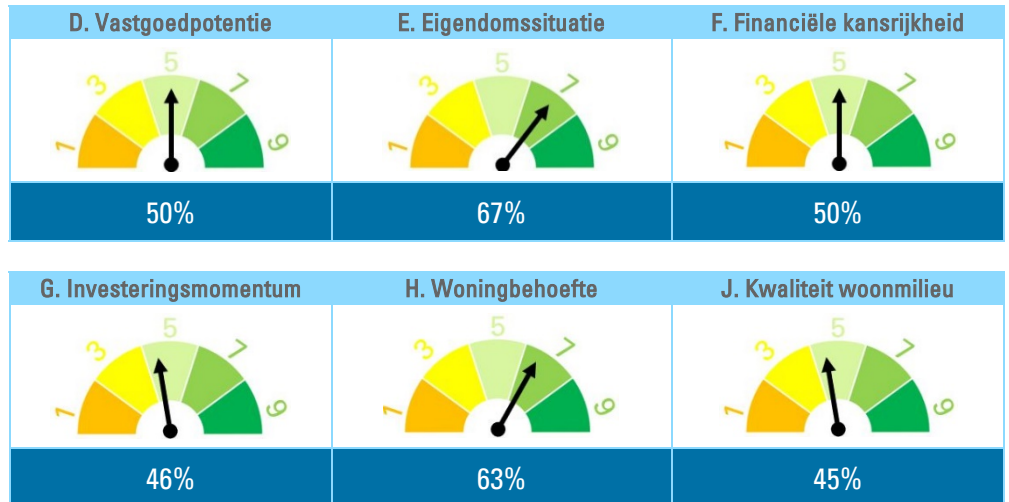
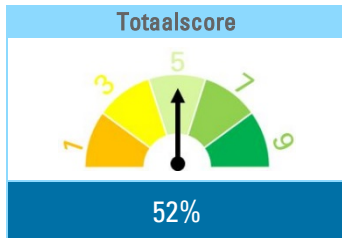
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	9%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	3%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€ 1.533	€ 1.846				
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+1.032m ²	+9%				
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-12%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+3.850 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	22%	+4%				
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	24%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	64%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Centrumwaard Heerhugowaard

Score transformatiepotentie naar wonen



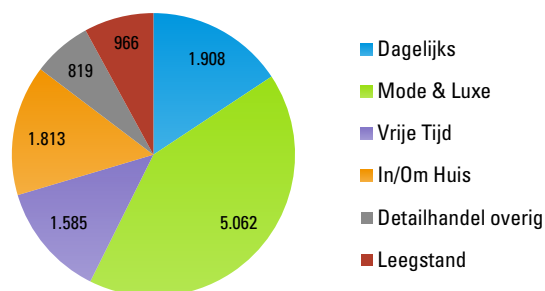
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Beperkt geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	616					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Beperkt aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	20%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	67%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	9 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+14%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	51%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheeklen met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	24%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	35%					
G4. Aandeel recente hypotheeklen (sinds 2016)	41%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	24%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Matig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	17 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Goed					

2.31 Cronjé Haarlem

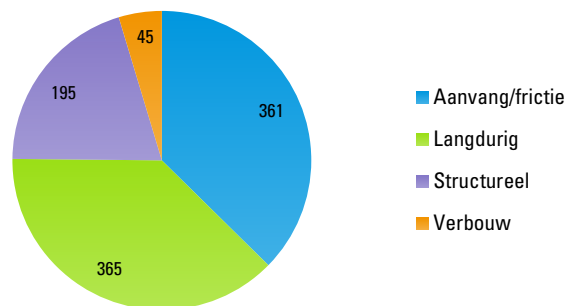
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Cronjé Haarlem
Type winkelgebied	Binnenstedelijke winkelstraat
Totaal wvo (excl. leegstand)	12.153
Oppervlak leegstand (in m ² wvo)	966
Leegstandspercentage (in wvo)	5%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€160 - €240 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie (excl. wonen boven winkels)	0-25 woningen
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Studenten, young professionals
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Beneden / bovenwoningen, appartementen, kleine aantallen zonder lift.

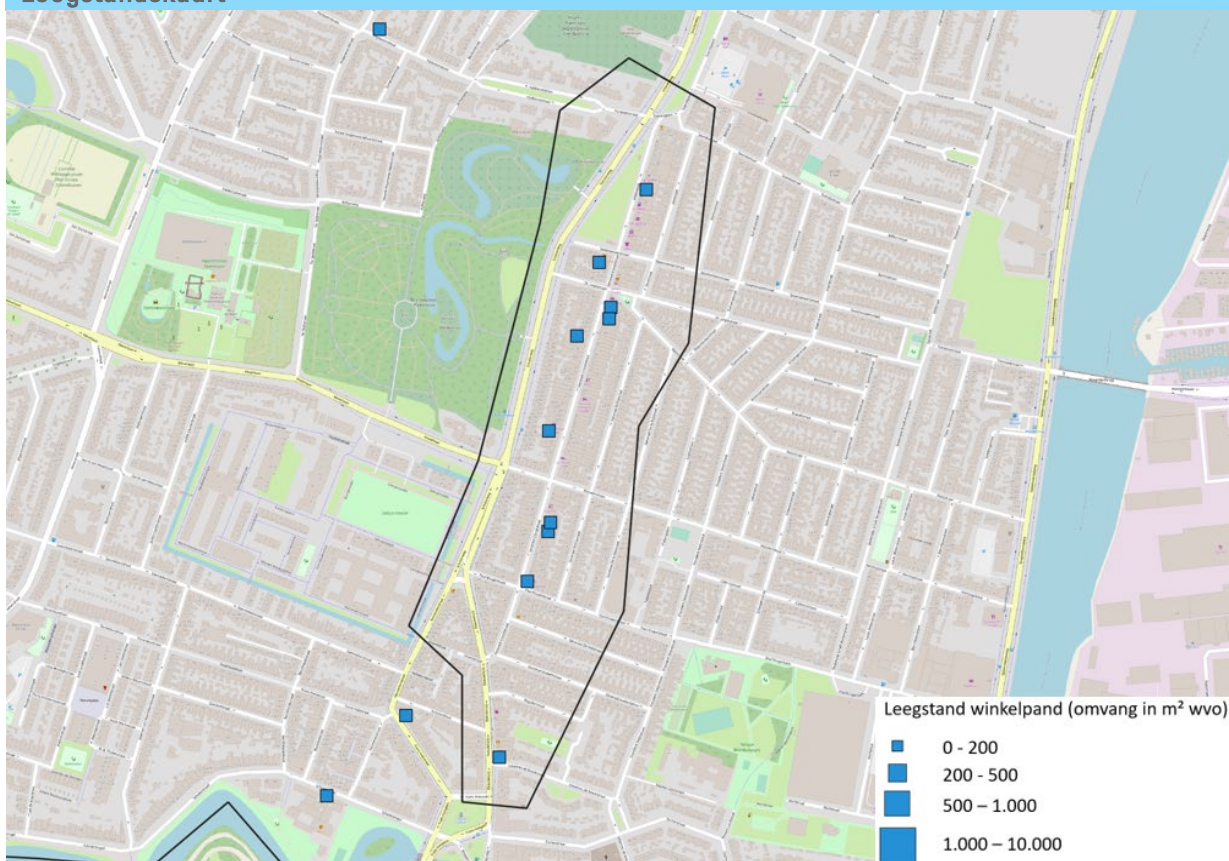
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



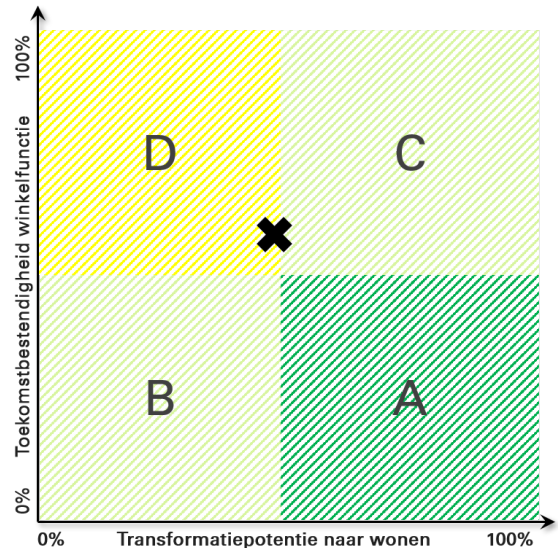
Leegstandskaat



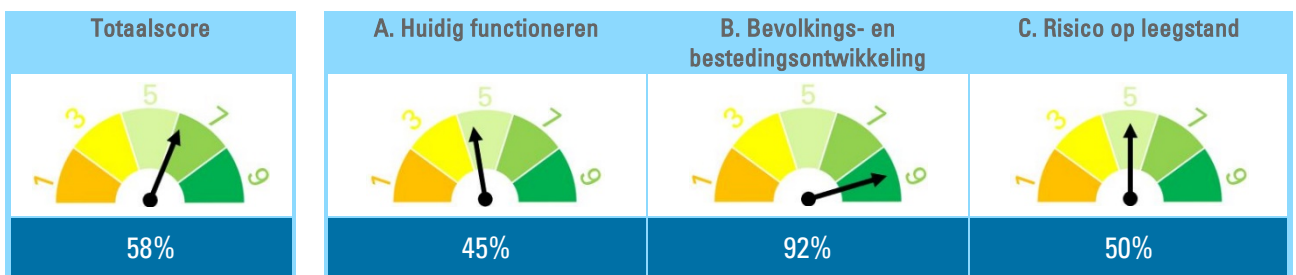
Cronjé Haarlem

Belangrijkste conclusies

- Winkels in winkelgebied Cronjé functioneren relatief goed, gelet op een hoge omzet per m² en leegstand op een gezond frictieniveau. Onderliggend is de tendens echter negatief met een dalend winkelaanbod, werkgelegenheid en omzetontwikkeling (-20% tussen 2016-2018). Het grote modeaanbod maakt het winkelgebied zeer kwetsbaar is voor terugloop vanwege de impact van corona en online bestedingen. Uitdaging daarbij is dat het winkelgebied beperkt compact is.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is momenteel beperkt met 0-25 woningen. De vastgoedpotentie is vanuit transformatie bekeken minimaal doordat leegstand nauwelijks geclusterd is, er geen grootschalige leegstaande winkelunits zijn en een beperkt aanbod langer dan een jaar leegstaat. Bovendien is de eigendomssituatie uitdagend met sterk versnipperd eigendom en een beperkt aandeel eigenaren met grote posities. Financieel is transformatie zeer kansrijk doordat huren van leegstaande winkelpanden op gelijk niveau liggen met woonhuren en de onderliggende tendens positief is voor transformatie, plus dat boekwaarden naar verwachting relatief gunstig zijn vergeleken met elders.
- Er liggen kansen voor wonen boven winkels. Diverse ruimten op eerste verdiepingen zijn niet meer in gebruik, of in gebruik als magazijnruimte. De gemeente Haarlem is voornemens wonen boven winkels te stimuleren.



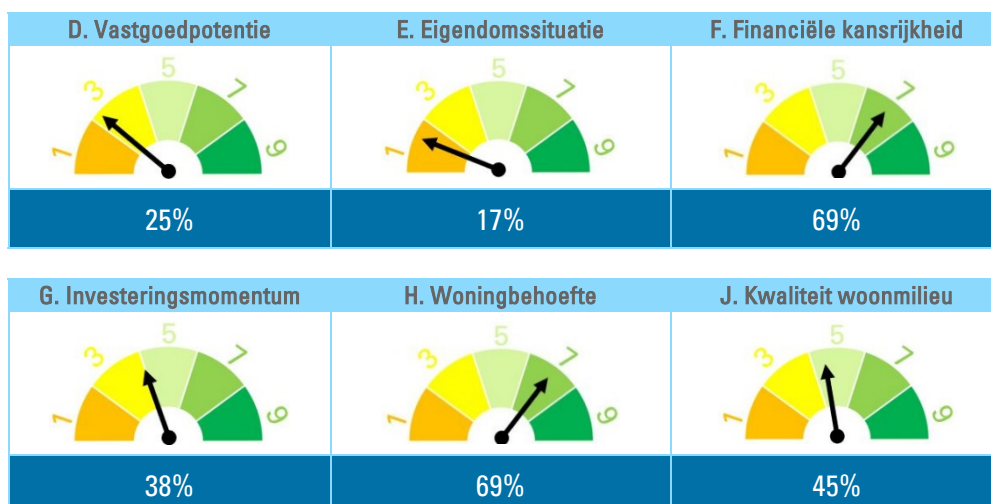
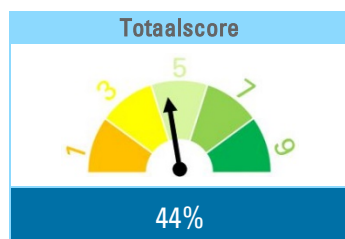
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	5%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	3%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€ 2.786 €1.846					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-1.165m ² -9%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-18%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+12.230 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	20% +3%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+11%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	34%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	70%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Zeer kwetsbaar					

Cronjé Haarlem

Score transformatiepotentie naar wonen



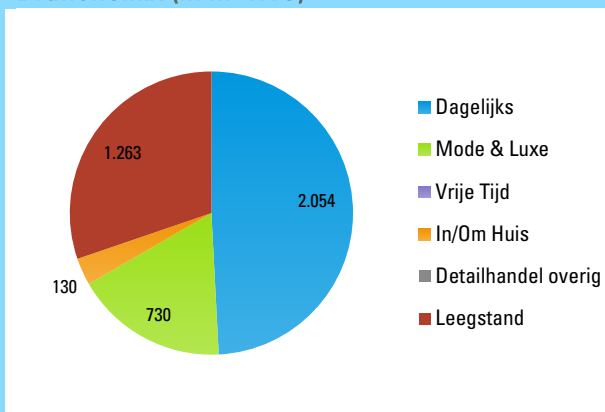
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	560					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeer sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	18%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	58%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	38 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+72%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	49%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels = wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	2%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	21%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	21%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	27%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	34%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Zeer goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.32 Europaplein Heemskerk

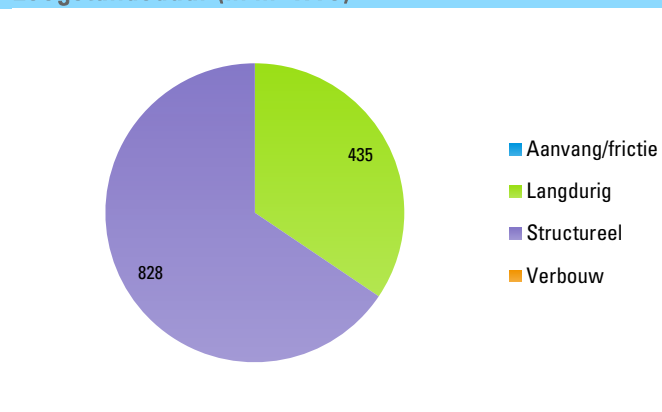
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Europaplein Heemskerk
Type winkelgebied	Wijkcentrum klein
Totaal wvo (excl. leegstand)	4.177
Oppervlak leegstand (in m ² wvo)	1.263
Leegstandspercentage (in wvo)	22%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€90 - €250 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	25-50 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Gestapeld en grondgebonden (ook grondgebonden seniorenwoningen)

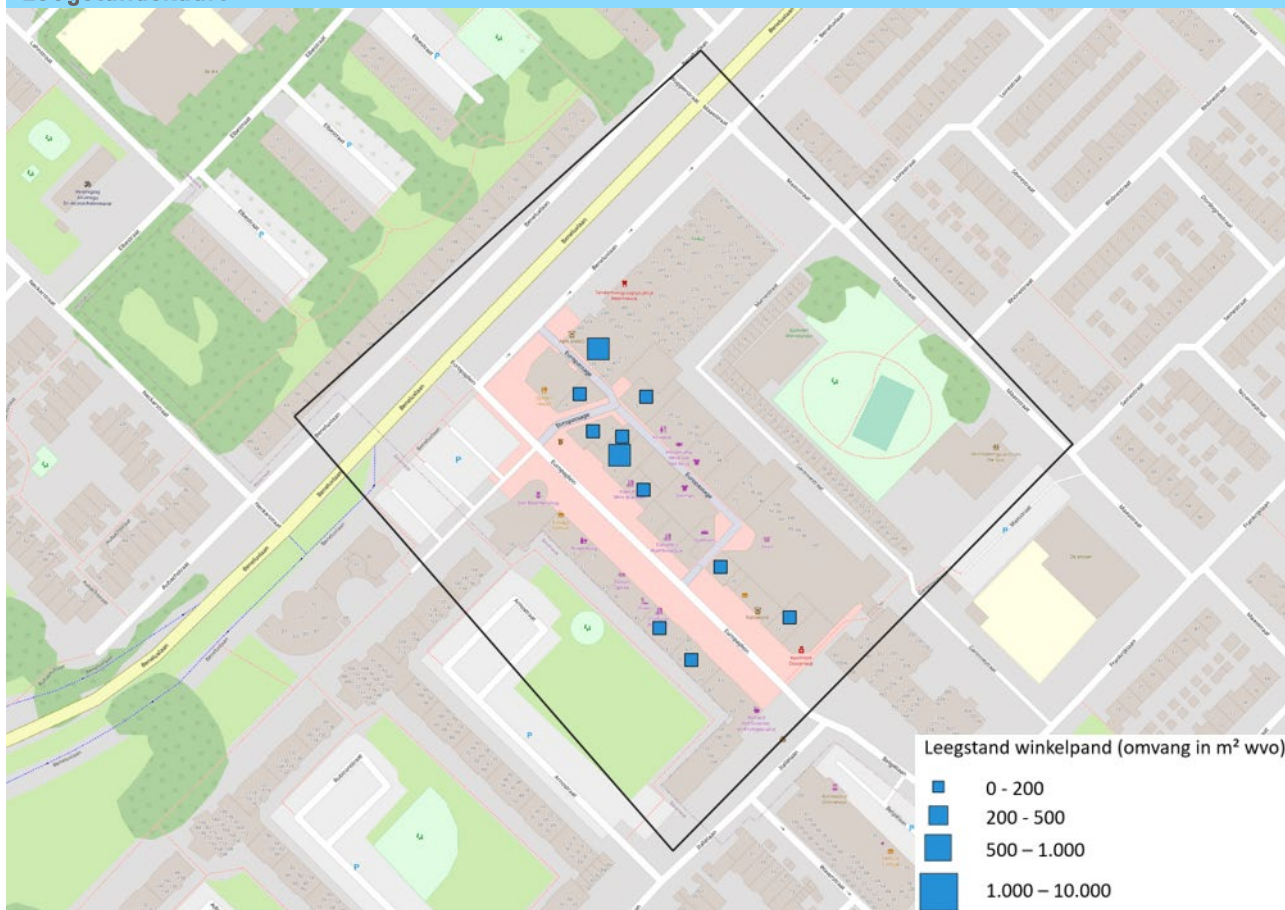
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



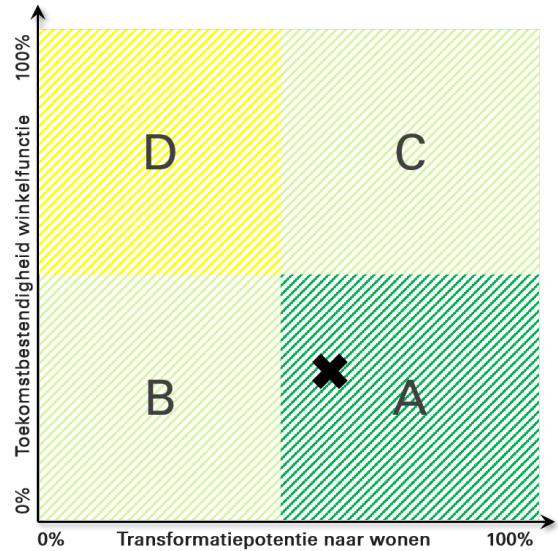
Leegstandkaart



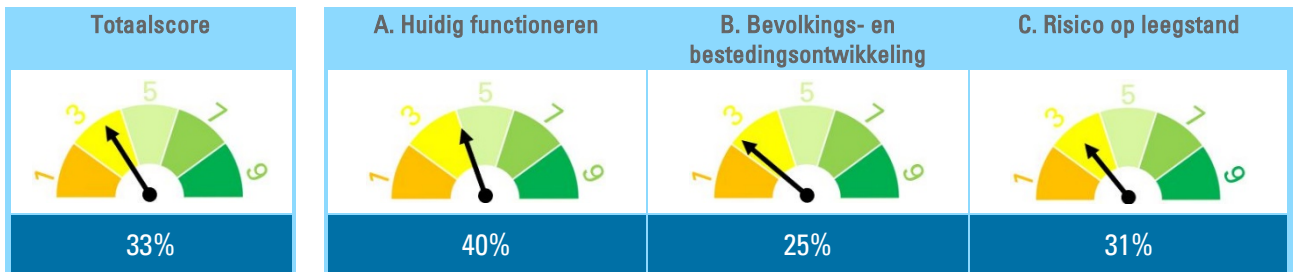
Europaplein Heemskerk

Belangrijkste conclusies

- De leegstand in winkelcentrum Europaplein is zeer hoog met 22%, waarvan grotendeels structurele leegstand. Hoewel de omzet per m² bovengemiddeld is, is sprake van een negatieve tendens (-10% tussen 2016-2018). Opvallend is dat de werkgelegenheid sterk toenam de afgelopen jaren. Richting de toekomst is sprake van heel beperkte inwonersgroei en relatief sterke vergrijzing. Zes op de tien winkelpanden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand. Gelet op de branchesamenstelling verwachten we dat het centrum beperkt kwetsbaar is voor de impact van de coronasituatie en internetbestedingen.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen ligt op 25-50 woningen. Transformatie naar wonen is echter naar verwachting zeer uitdagend omdat wonen boven en achter de winkels veelvuldig gerealiseerd is. Gunstig is dat het winkelvastgoed nauwelijks hypotheeklast heeft, woonhuren die van de leegstaande winkels overschrijden en de leegstand relatief geclusterd is. De komende periode wordt het winkelcentrum mogelijk herontwikkeld waarbij een trekker in de vorm van de een supermarkt wordt toegevoegd. Daarmee daalt de leegstand naar verwachting aanzienlijk.



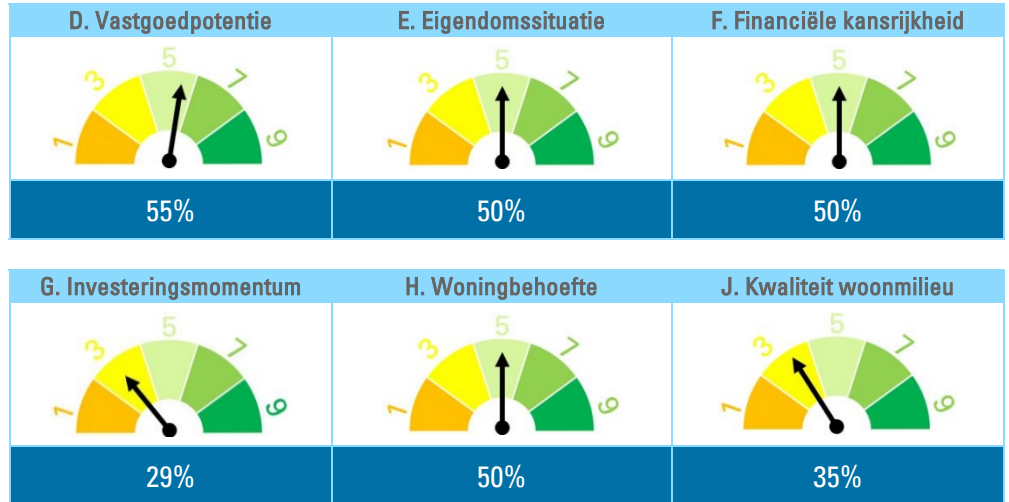
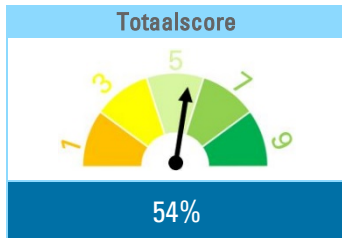
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	22%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	22%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€ 3.147 €2.621					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-76m ² -3%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	18%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+380 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	28% +6%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	61%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	46%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Europaplein Heemskerk

Score transformatiepotentie naar wonen

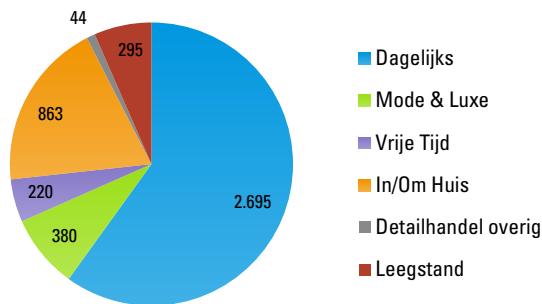


Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	1.263					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	12%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	65%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	13 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+13%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	92%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	20%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	12%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	19%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	0%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	61%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

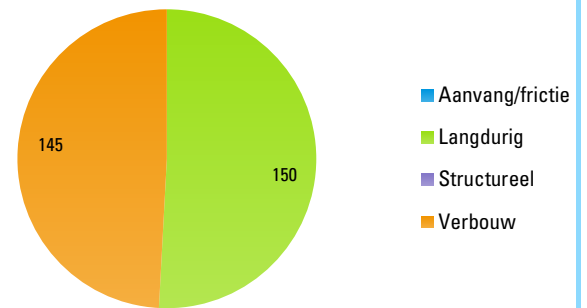
2.33 Kennemerlaan Velsen

Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Kennemerlaan Velsen
Type winkelgebied	Wijkcentrum groot
Totaal wvo (excl. leegstand)	4.497
Oppervlak leegstand (in m ² wvo)	295
Leegstandspercentage (in wvo)	5%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€175 - €345 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-10 woningen
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Gestapeld en grondgebonden (ook grondgebonden seniorenwoningen)

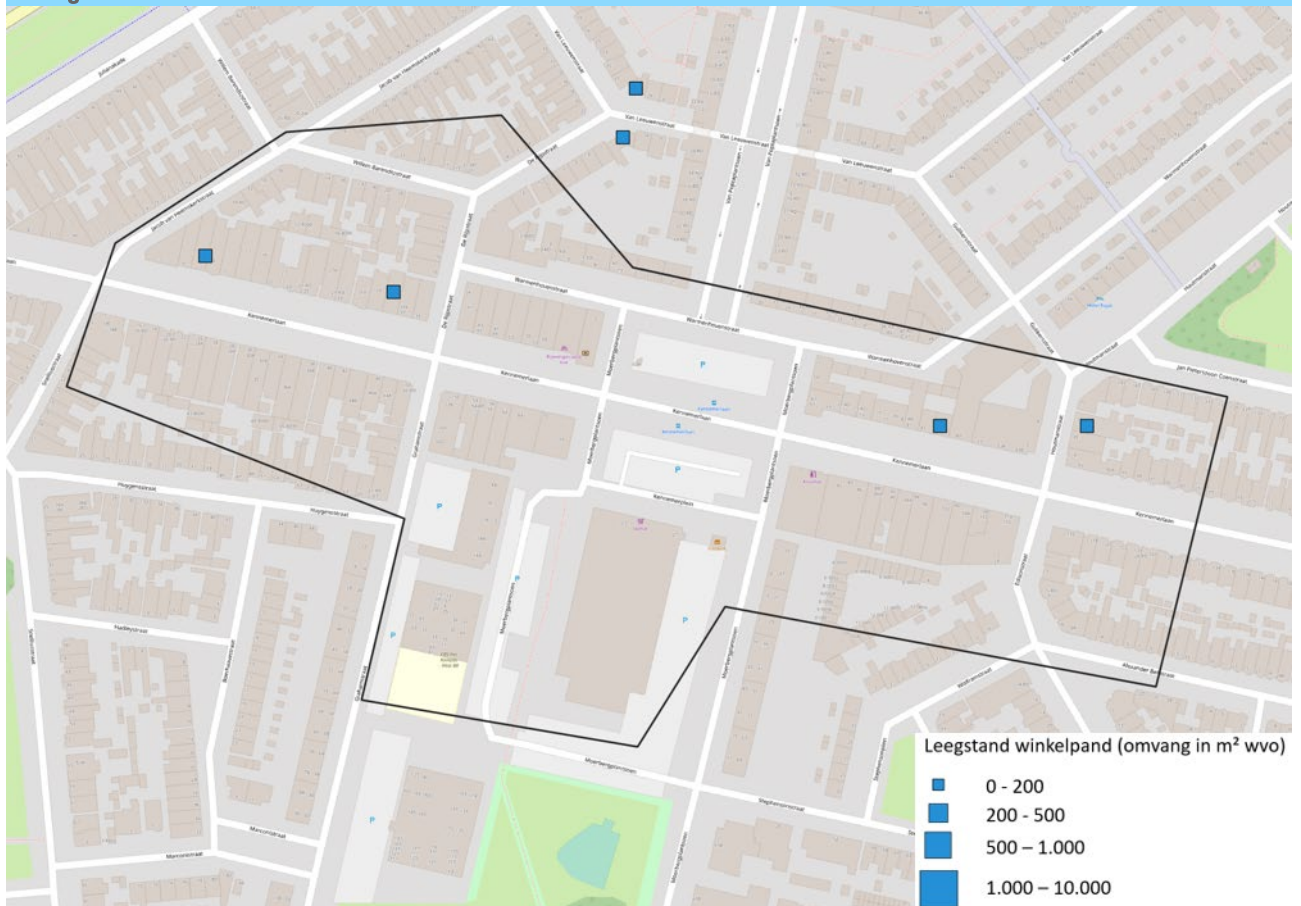
Branchemix (in m² wvo)



Leegstandsduur (in m² wvo)



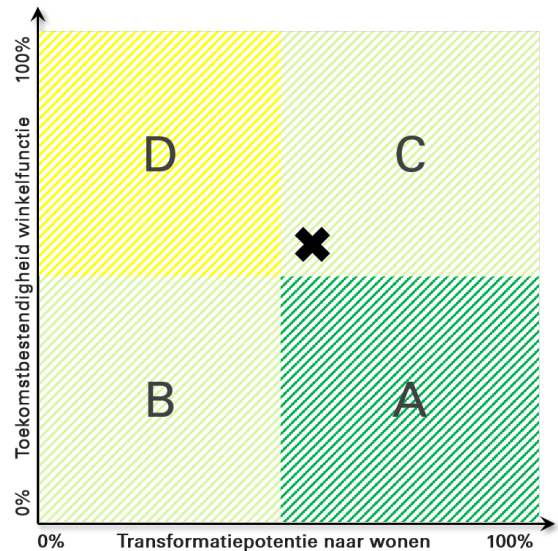
Leegstandkaart



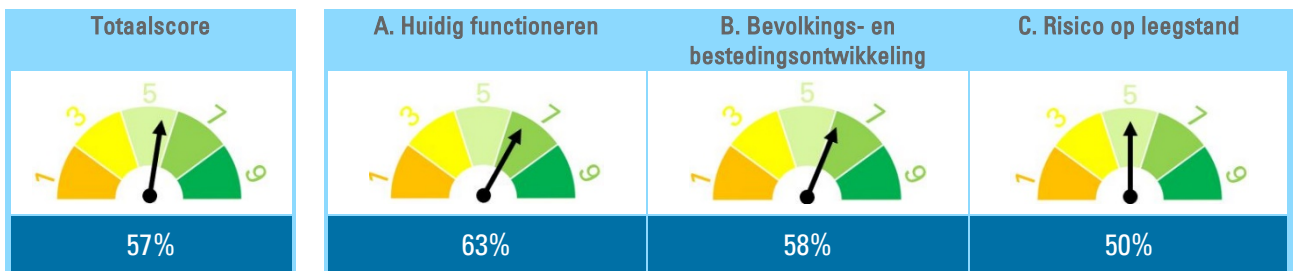
Kennemerlaan Velsen

Belangrijkste conclusies

- De Kennemerlaan kent een gezond leegstandspercentage van 5%, waarvan momenteel de helft in verbouwing. In de afgelopen periode is het winkelaanbod en de werkgelegenheid in de winkels teruggelopen. De komende periode groeit het inwonertal in de gemeente flink, al profiteert het winkelgebied hier beperkt van gelet op de lokale reikwijdte van het winkelgebied. Het winkelgebied is beperkt kwetsbaar voor terugloop van winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en online bestedingen door de dagelijkse functie. Desondanks heeft ruim de helft van de winkelpanden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is beperkt met 0-10 woningen. Dit vanwege de minimale leegstand. Bij nieuw te ontstane leegstand is transformatie kansrijk gelet op financiële parameters zoals huren, boekwaarden en hypotheeklast, en daarnaast gunstige woningbehoefte, het huidige woonmilieu en mogelijkheden in het aanwezige vastgoed.



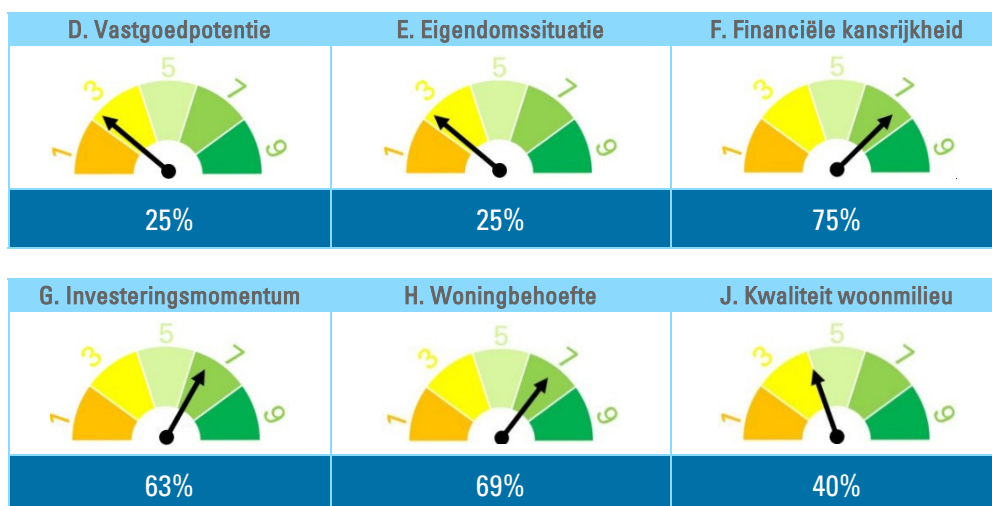
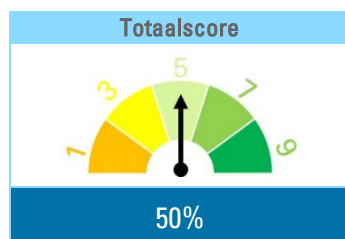
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	5%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	2%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	Niet beschikbaar					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-317m ² -7%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-12%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+2.660 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	24% +4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	52%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	75%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Kennemerlaan Velsen

Score transformatiepotentie naar wonen

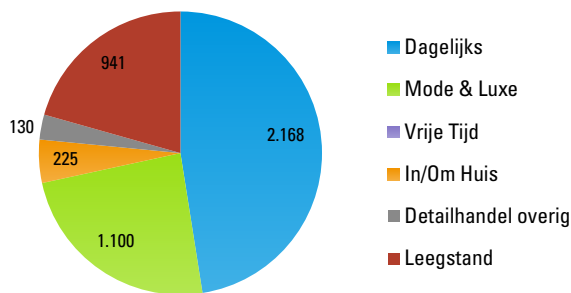


Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	150					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	14%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	53%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	37 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+21%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	53%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	5%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	19%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	32%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	30%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	52%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	17 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

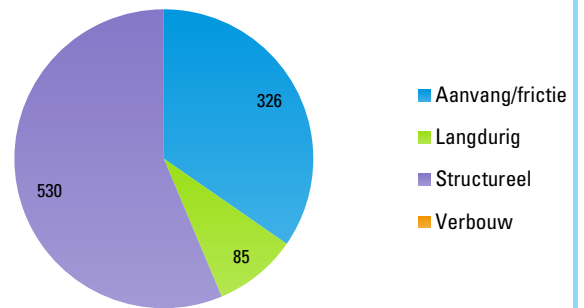
2.34 Makado Purmerend

Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Makado Purmerend
Type winkelgebied	Wijkcentrum klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	4.564
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	941
Leegstandspercentage (in vvo)	15%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€120 - €345 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-25 woningen
Kansrijke woondoeleinden in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Gestapeld en grondgebonden (ook grondgebonden seniorenwoningen)

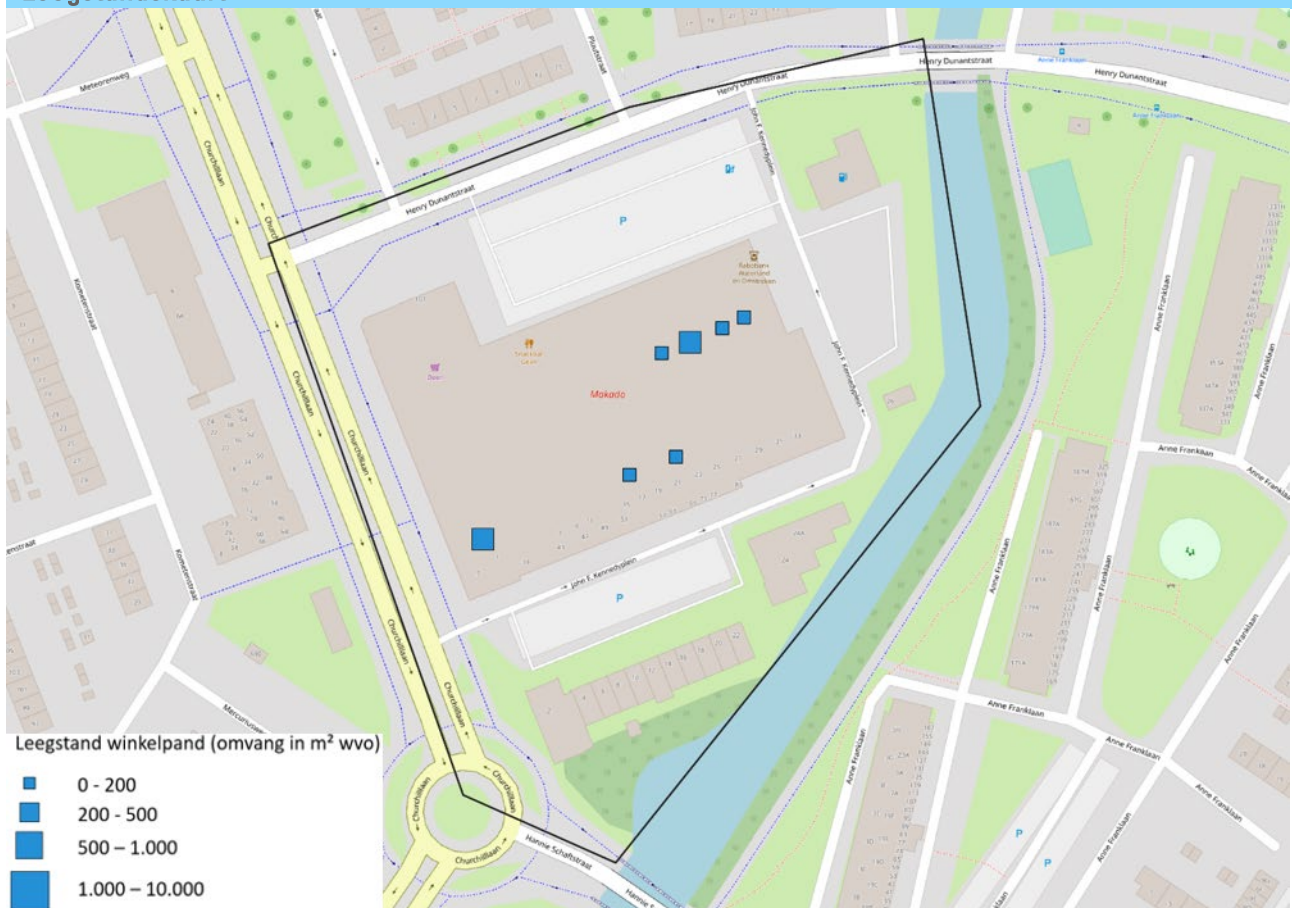
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



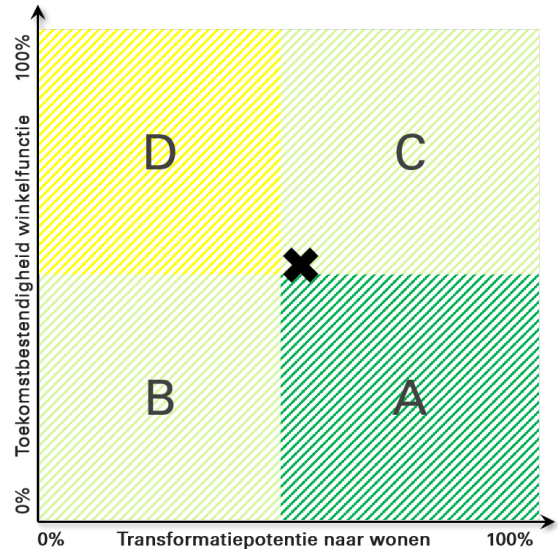
Leegstandskaart



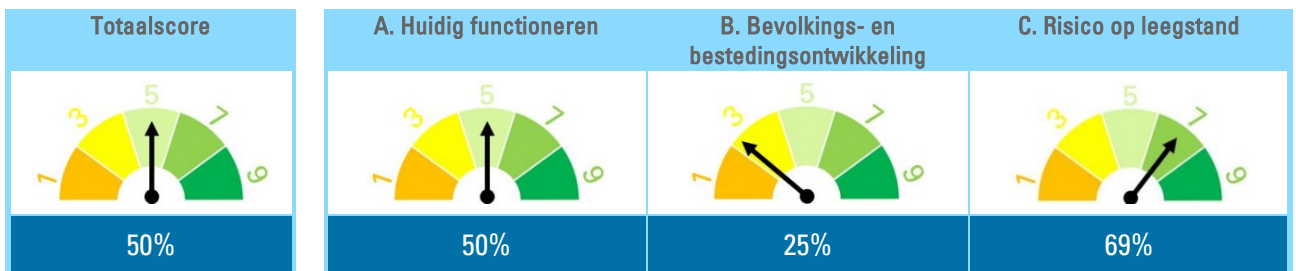
Makado Purmerend

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie staat onder druk gelet op hoge leegstand (15%), waarvan ruim de helft structureel. De afgelopen periode is het winkelaanbod bovendien teruggelopen. De komende periode kan het centrum profiteren woningbouw (wherepark en wheelicht) in de directe omgeving. Hoewel het winkelgebied naar verwachting beperkt kwetsbaar is voor terugloop van winkelaanbod als gevolg van de coronasituatie en online bestedingen, heeft bijna 60% van de winkelunits een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand. Positief is dat het winkelcentrum zeer compact is en een goede mix kent van zelfstandigen en formules
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is met 0-25 woningen beperkt. Doordat Makado overdekt is, dient een grootschalige herontwikkeling plaats te vinden om wonen te realiseren, bijvoorbeeld op verdieping in meerdere lagen. De eigendomssituatie is gunstig doordat een groot deel in bezit is door één vastgoedpartij (Deen Vastgoed). Door recent eigenaarschap ontstaat potentieel momentum voor herontwikkeling.



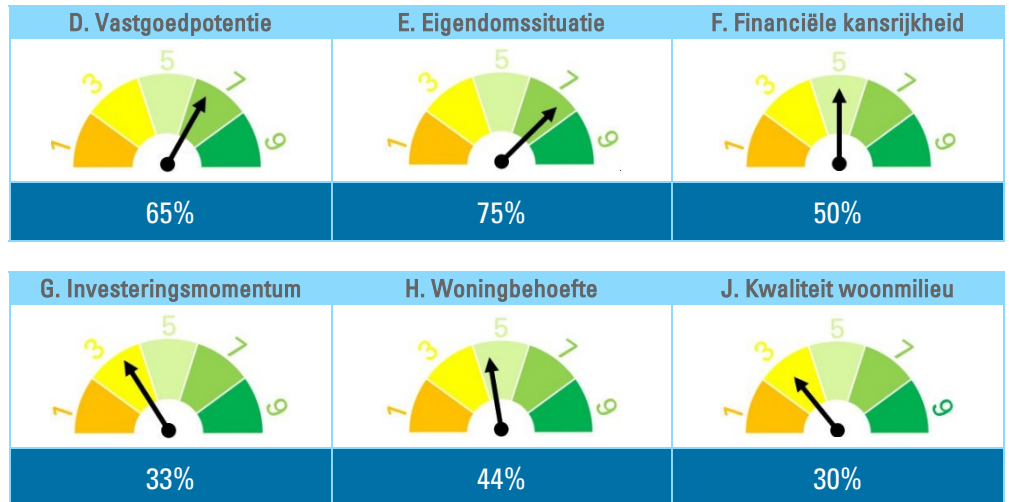
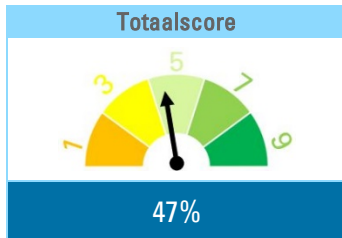
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	15%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	9%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	Niet beschikbaar					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-285m ² -7%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	10%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+2.150 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	26% +6%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	57%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	60%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Makado Purmerend

Score transformatiepotentie naar wonen



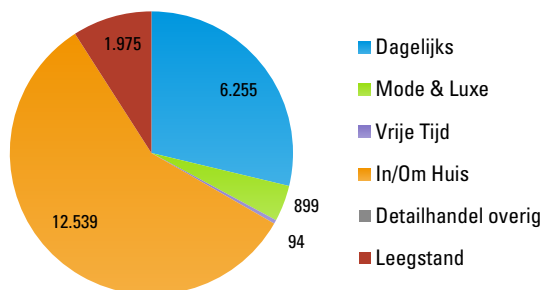
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	615					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m², aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Beperkt aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	30%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	30%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	10 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+21%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	23%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	0%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	40%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	50%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	57%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Redelijke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.35 Marlo Center Beverwijk

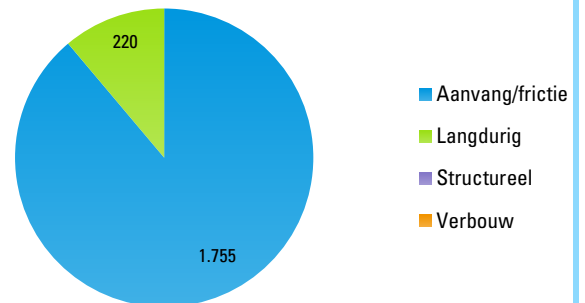
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Marlo Center Beverwijk
Type winkelgebied	Grootschalige concentratie
Totaal vvo (excl. leegstand)	21.762
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.975
Leegstandspercentage (in vvo)	6%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€35 - €90 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-10 woningen
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Gezinsappartement en stedelijk grondgebonden wonen

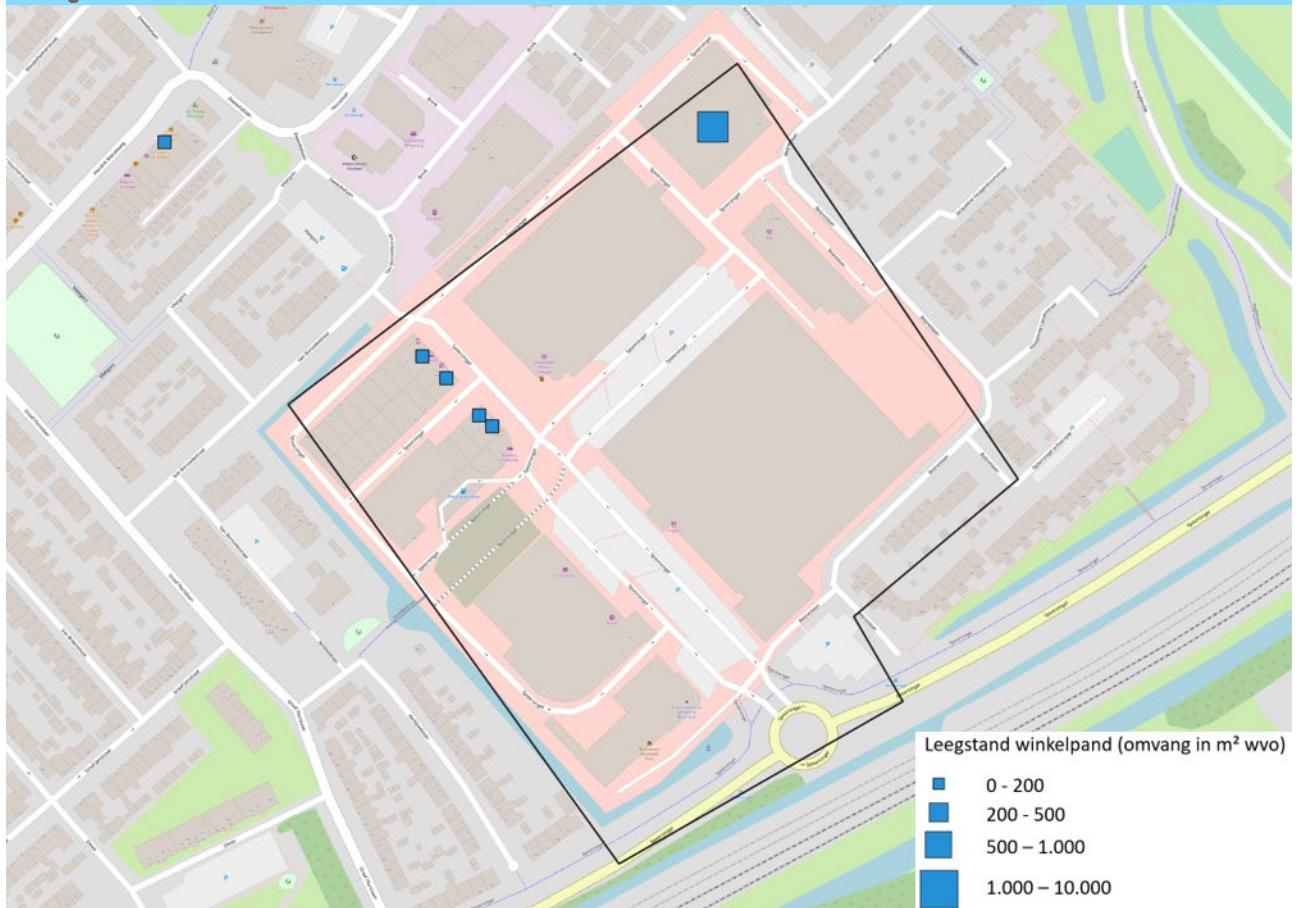
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



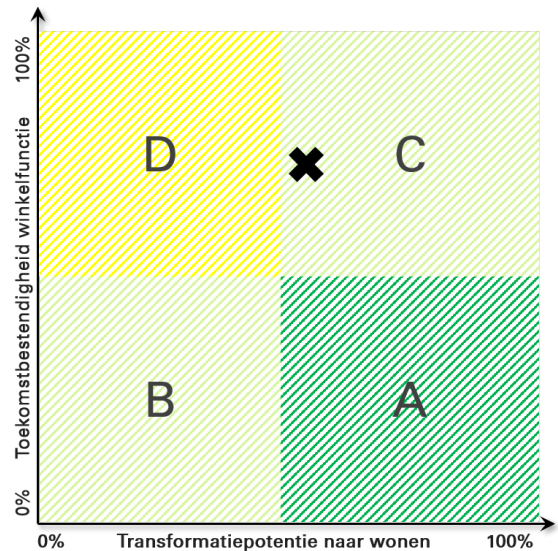
Leegstandskaat



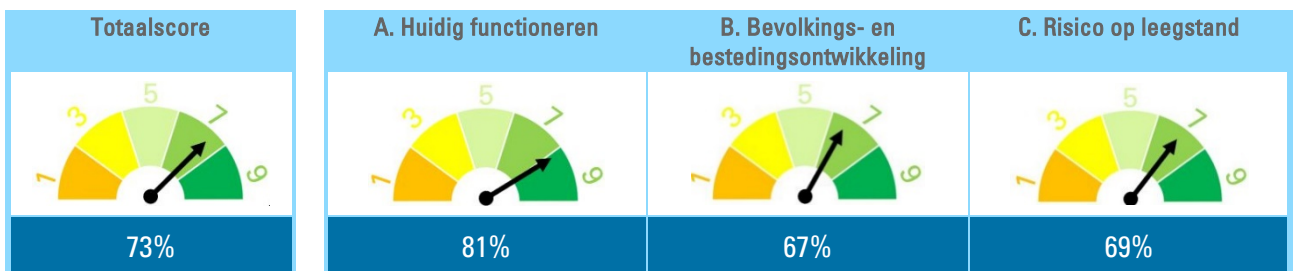
Marlo Center Beverwijk

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie heeft volop perspectief gelet op beperkte en gezonde leegstand en positieve aanbodontwikkeling. Met de huidige herontwikkeling van een deel van het gebied wordt de positie verder versterkt. Het winkelcentrum is nauwelijks kwetsbaar voor een terugloop van aanbod als gevolg van de coronasituatie en internetbestedingen door een ruim dagelijks en perifeer winkelaanbod. Op langere termijn kan het winkelgebied profiteren van een groot aantal woningbouwprojecten in de wijk en omliggende gebieden.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is minimaal met 0-10 woningen. Dit door het ontbreken van een woonmilieu in het gebied zelf en beperkte leegstand. Bij eventuele transformatie van winkelpanden is integrale gebiedsontwikkeling daarom noodzakelijk. Aan de randen van het winkelgebied is echter potentie voor transformatie van bedrijfsfuncties naar wonen doordat het winkelgebied van drie zijden omringd is met wonen. Gunstig voor herontwikkeling van winkelvastgoed is dat dat de eigendomssituatie overzichtelijk is huur- en boekwaarden kansrijk zijn.



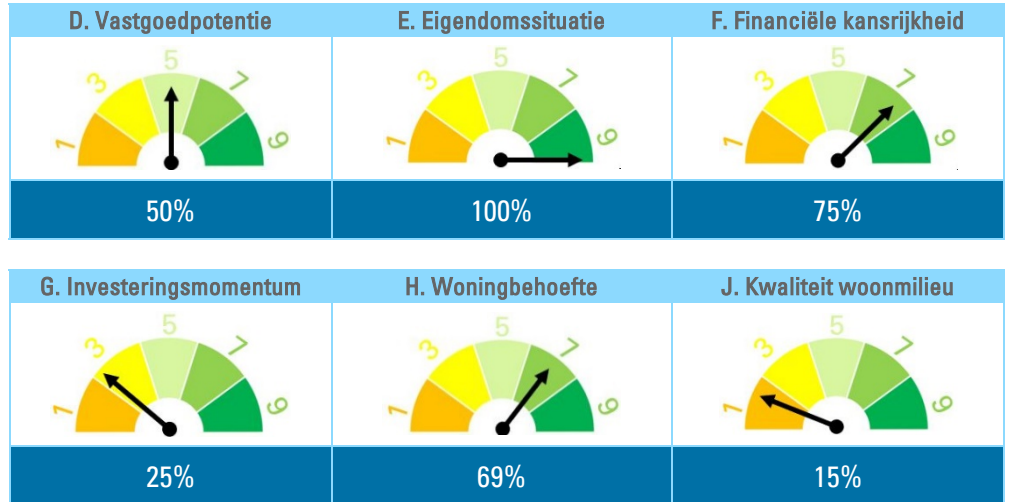
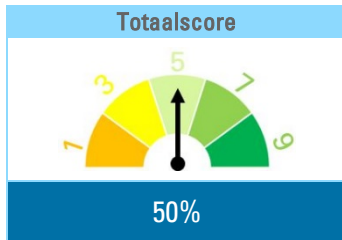
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	6%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	1%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	Niet beschikbaar					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+3.307m ² +20%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	0%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+1.870 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	22% +4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	39%					
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	40%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Marlo Center Beverwijk

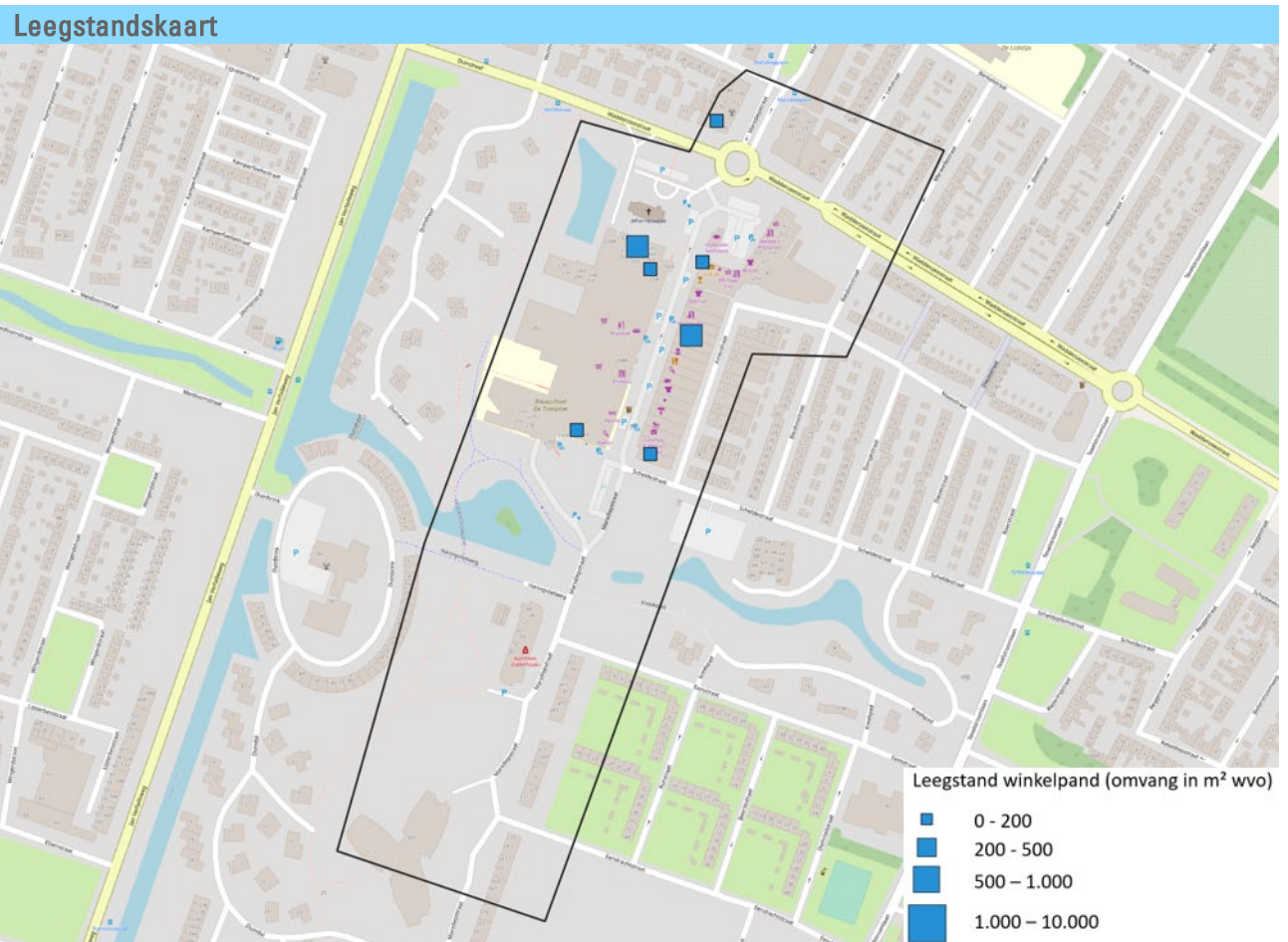
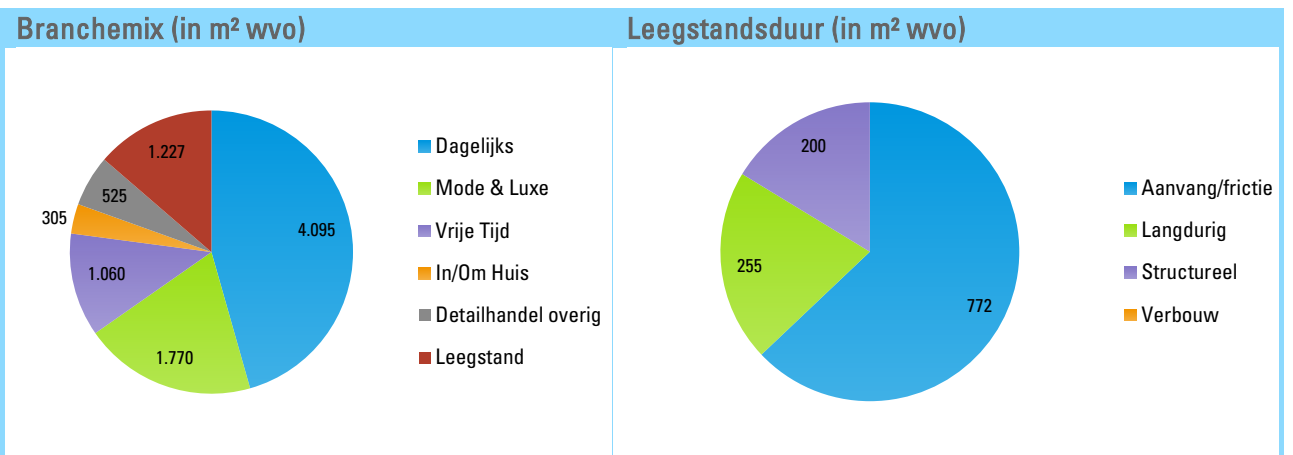
Score transformatiepotentie naar wonen



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m²)	220					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m², aantal)	1720 2					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Niet aan de orde					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	50%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	100%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	1 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+29%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	100%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	0%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	0%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	0%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	39%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen nabij gebied (niet-detailhandel)	148 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Nee					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.36 Marsdiepstraat Den Helder

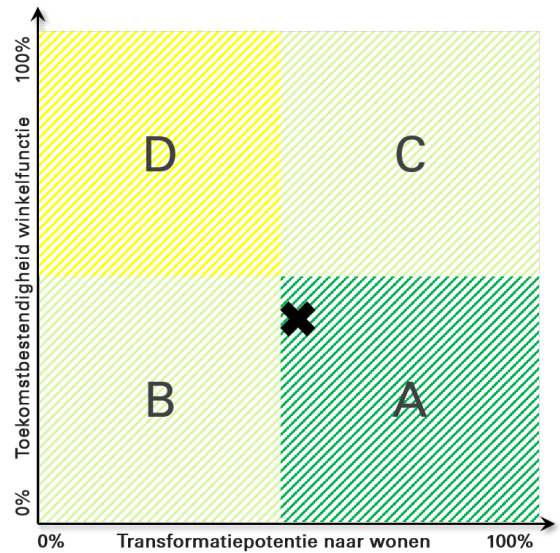
Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Marsdiepstraat Den Helder
Type winkelgebied	Wijkcentrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	8.982
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.227
Leegstandspercentage (in vvo)	6%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€60 - €185 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-25 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Gestapeld en grondgebonden (ook grondgebonden seniorenwoningen)



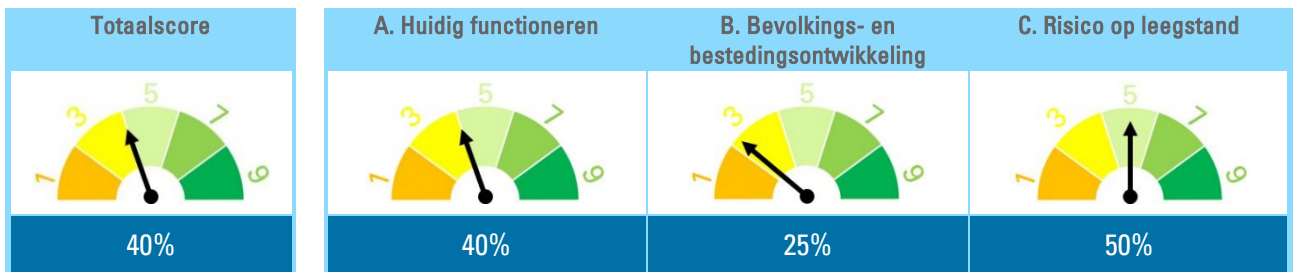
Marsdiepstraat Den Helder

Belangrijkste conclusies

- De winkelfunctie in dit gebied staat onder druk gelet op de lage omzet per m², leegstand boven frictie (10%) en afnemend winkelaanbod. Bovendien neemt het inwonertal potentieel af de komende periode, waarbij relatief sterke vergrijzing. De helft van de winkelpanden heeft een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand. We verwachten dat het winkelgebied beperkt kwetsbaar is voor terugloop van winkelaanbod vanwege de coronasituatie en online bestedingen. Positief is dat de leegstand grotendeels kortdurend is (<1 jaar) en de mix zelfstandigen/ketens robuust is.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is minimaal met 0-25 woningen. Met name vanuit vastgoed is de potentie beperkt, doordat wonen boven winkels al veelvuldig gerealiseerd is en leegstand niet geclusterd is waardoor gedeeltelijke transformatie niet aan de orde is. De eigendomssituatie is gunstig met een beperkt aantal eigenaren en hoog aandeel lokaal eigendom. Bovendien is transformatie financieel kansrijk bekeken vanuit huur- en boekwaarden en hypotheeklasten. Uitdaging bij toevoegen van wonen is het prioriteren van aantallen ten bate van dit winkelcentrum zodat voldoende marktdruk ontstaat.



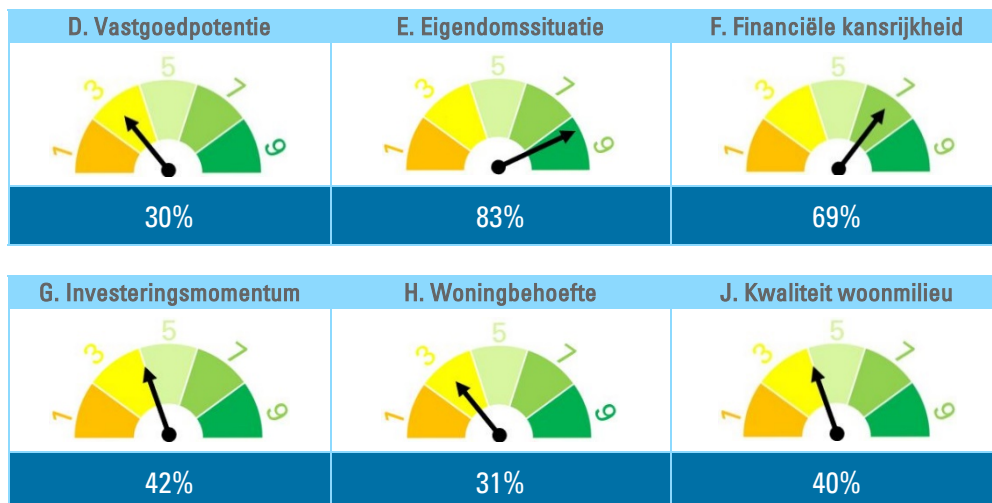
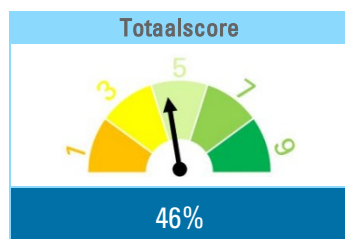
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Minimale (0) tot maximale score (4)				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	10%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	3%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€1.212	€2.392					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-620m ² -7%						
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-1%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	-1.950 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	28%	+5%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+8%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	48%						
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	62%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar						

Marsdiepstraat Den Helder

Score transformatiepotentie naar wonen

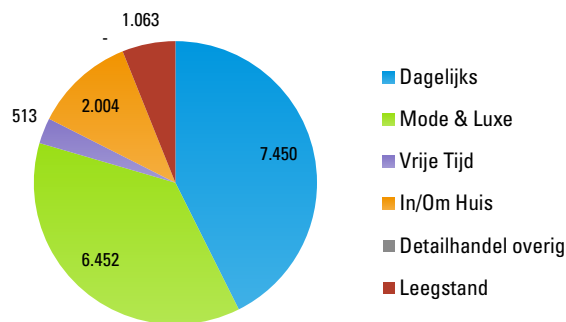


Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	455					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	26%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	58%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	3 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+7%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	57%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	19%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	17%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	18%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	48%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Beperkt					
H2. Stedelijkheid	Sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

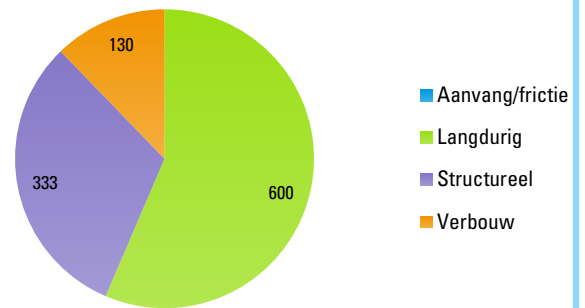
2.37 Plein 40-45 Amsterdam

Kerngegevens	
Naam winkelgebied	Plein 40-45 Amsterdam
Type winkelgebied	Binnenstedelijke winkelstraat
Totaal vvo (excl. leegstand)	17.482
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.063
Leegstandspercentage (in vvo)	4%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€305 - €810 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-10 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Studenten, young professionals, senioren
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Beneden / bovenwoningen, appartementen, wonen/zorg indien lift/nultreden

Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



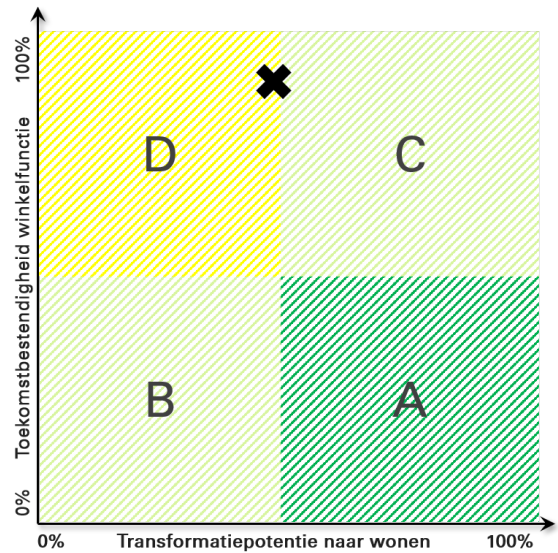
Leegstandskaart



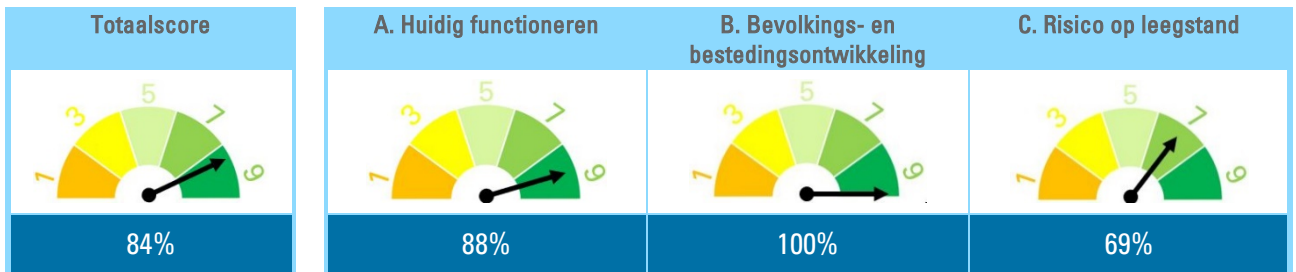
Plein 40-45 Amsterdam

Belangrijkste conclusies

- Winkels functioneren gemiddeld genomen goed, afgaande op de minimale leegstand, positieve banenontwikkeling en aanbodontwikkeling. Richting de toekomst is het perspectief gunstig gelet op inwonersgroei en woningbouwontwikkeling Geuzenveld-Slottermeer I (op langere termijn), beperkte vergrijzing en sterke inkomensontwikkeling. Het aandeel panden met een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand is dan ook laag.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is zeer beperkt met 0-10 woningen. Op basis van de scan is investeringsmomentum voor transformatie naar wonen minimaal doordat er geen plannen zijn, er beperkt risico is op leegstand en bijna de helft van de winkelpanden recent zijn gefinancierd via hypotheek. Bovendien is vanuit vastgoed weinig potentie doordat wonen boven winkels sterk is gerealiseerd, leegstand beperkt geclusterd is sprake is van relatief beperkte langdurige/structurele leegstand. Vanuit de eigendomssituatie bekeken is transformatie kansrijk doordat deze nauwelijks versnipperd is, er grote posities zijn en sprake is van veel lokaal eigendom. Vanuit de woningbehoefte bekeken is de marktdruk evident.



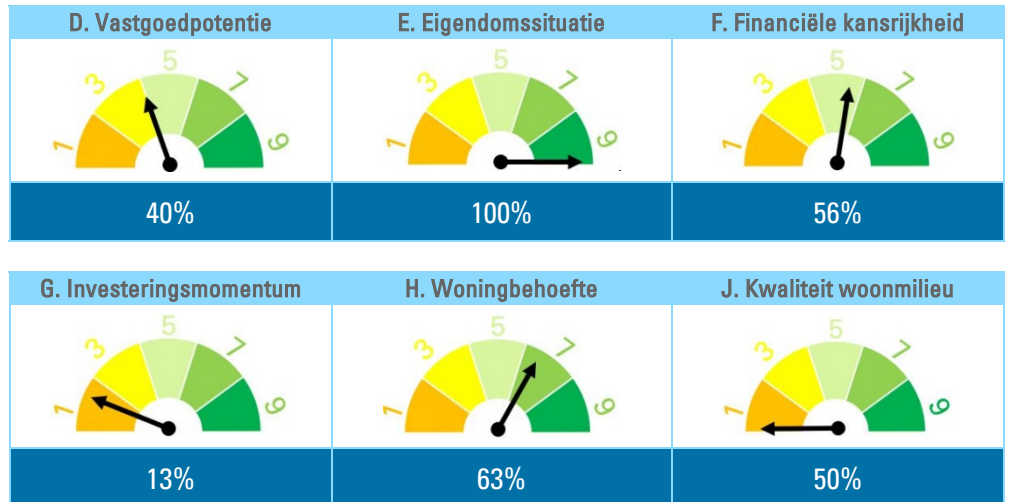
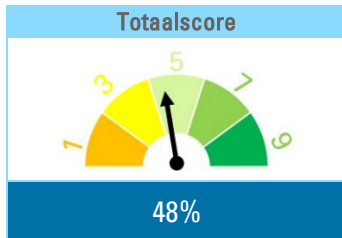
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	4%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	4%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	Niet beschikbaar					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+192m ² +1%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	+6%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+108.500 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	16% +3%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	17%					
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	60%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Gemiddeld kwetsbaar					

Plein 40-45 Amsterdam

Score transformatiepotentie naar wonen



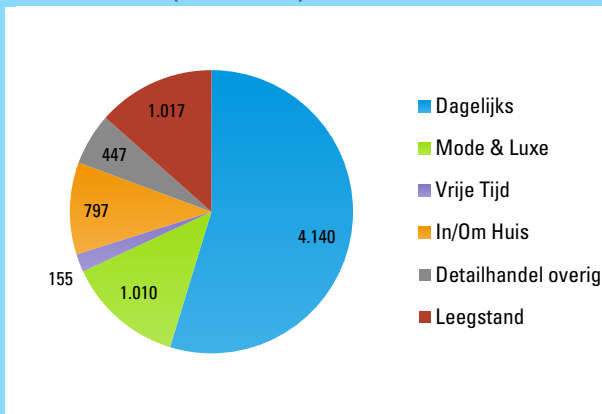
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Redelijk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	933					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	600 1					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeer sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	33%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	62%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	3 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+63%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	86%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	19%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	21%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	47%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	17%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen						
I4. Veiligheid	Voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.38 Reigersbos Amsterdam ZO

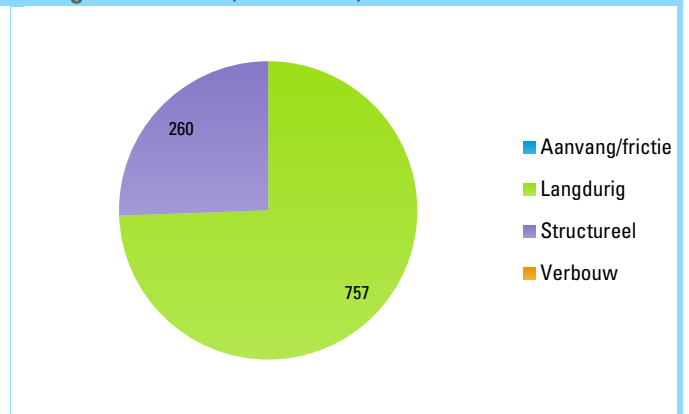
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Reigersbos Amsterdam ZO
Type winkelgebied	Wijkcentrum groot
Totaal vvo (excl. leegstand)	7.114
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.017
Leegstandspercentage (in vvo)	10%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€190 - €275 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	0-25 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen, young professionals, expats
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Appartementen koop en middenhuur, woningen met gedeelde voorzieningen, bijzondere / luxere penthouses

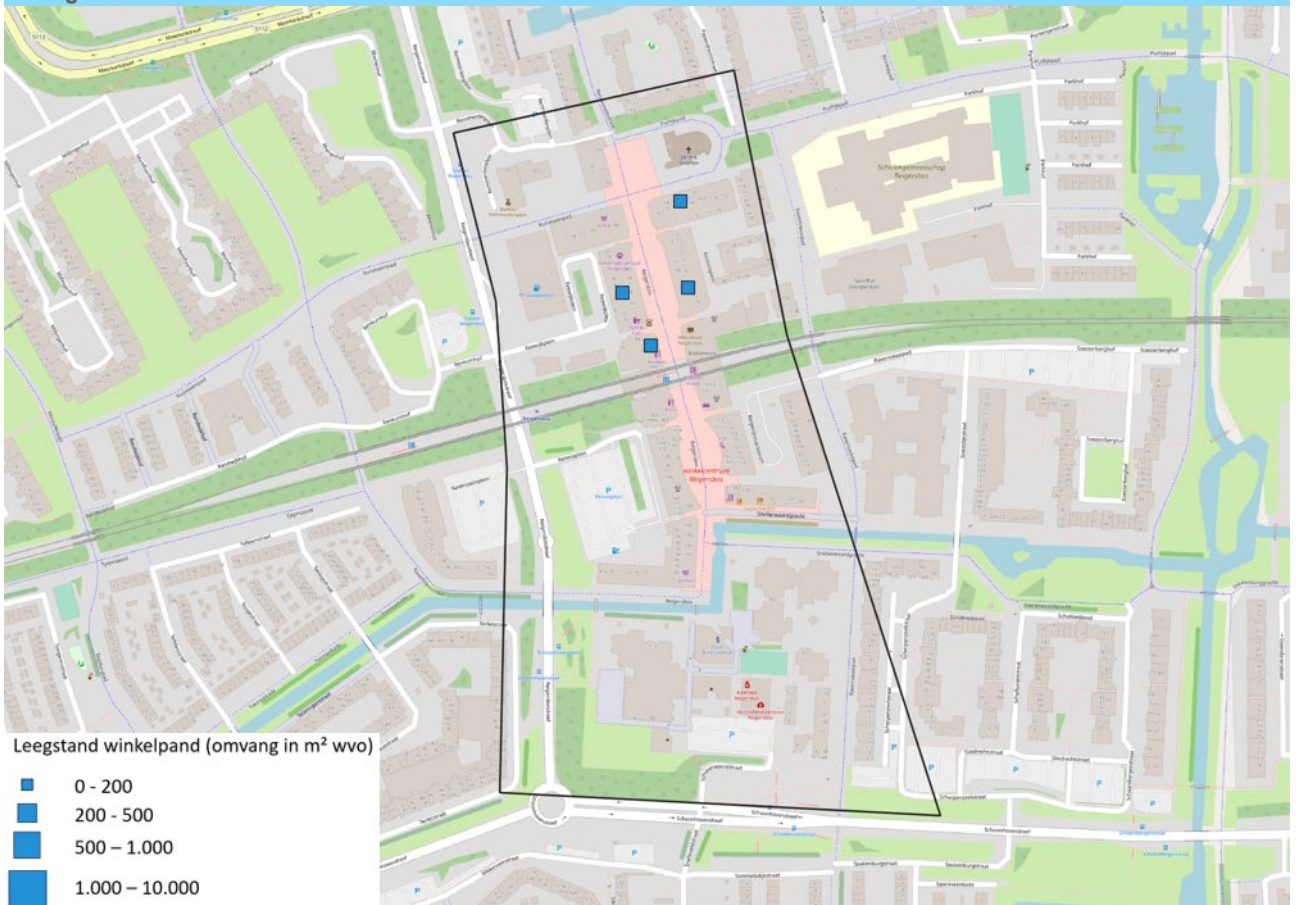
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



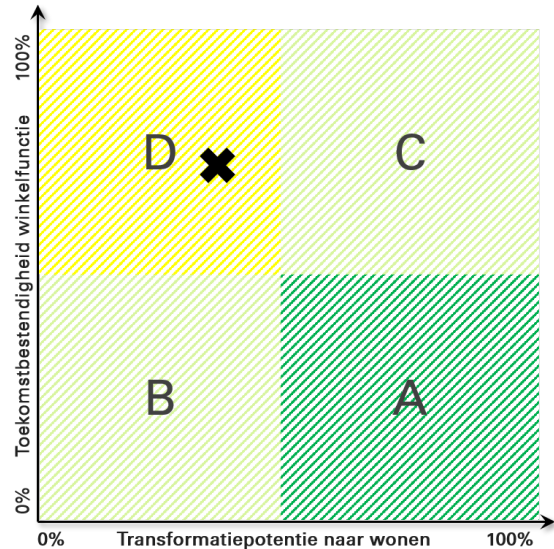
Leegstandskaat



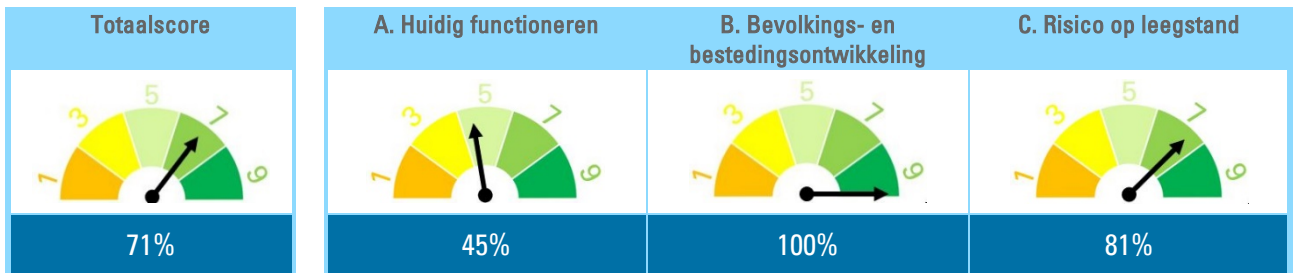
Reigersbos Amsterdam ZO

Belangrijkste conclusies

- Winkels in functioneren gemiddeld genomen goed afgaande op een zeer hoge omzet per m². Desondanks staat 10% van het winkelvastgoed leeg, waarbij volledig langer dan een jaar. Het toekomstperspectief van de winkelfunctie is gunstig door minimaal dan wel groei van inwoners in directe omgeving door woningbouw op termijn, beperkte vergrijzing en inkomensontwikkeling. Bovendien is de winkelmix zeer sterk met afwisselend formules en zelfstandigen en een sterk dagelijks profiel waardoor beperkt kwetsbaar voor online en mogelijke impact van de coronasituatie.
- De transformatiepotentie van winkels naar wonen is zeer beperkt met circa 0-25 woningen. Uitdaging voor dit gebied zit vooral in transformeren van andere functies waardoor het gebied meer kwaliteit krijgt en levendiger wordt. Positief voor transformatie is dat de eigendomssituatie van niet-woonfuncties in de gebied overzichtelijk is met een beperkt aantal eigenaren, grote posities en groot lokaal eigendom. De financiële kansrijkheid van transformatie van winkelfuncties naar wonen is op basis van de scan beperkt door sterk afwijkende huurwaarden, hypotheeklast en boekwaarden. Door de sterke bereikbaarheid bij het metrostation en aanwezigheid van voorzieningen leent het gebied zich goed voor toevoegen van woningen, echter een kwaliteitsimpuls in vastgoed en openbare ruimte daarvoor wenselijk.



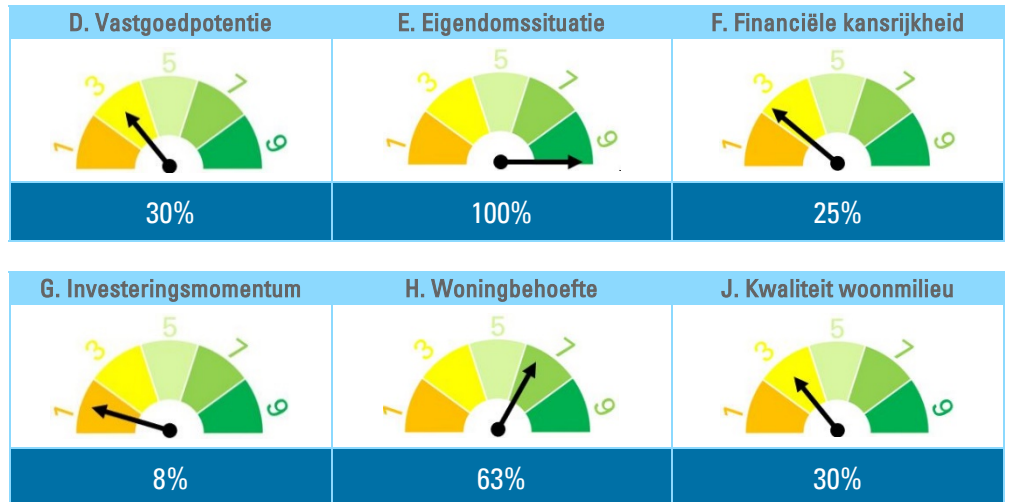
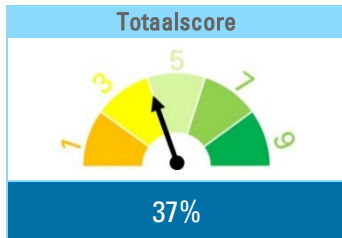
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens		Minimale (0) tot maximale score (4)				
			0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren							
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	10%						
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	10%						
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€5.133	€2.353					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	+240m ² +3%						
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	-2%						
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling							
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+108.480 inwoners						
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	16%	+4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+11%						
C. Risico op leegstand							
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	30%						
C2. Compactheid winkelgebied	Gemiddeld compact						
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	67%						
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar						

Reigersbos Amsterdam ZO

Score transformatiepotentie naar wonen



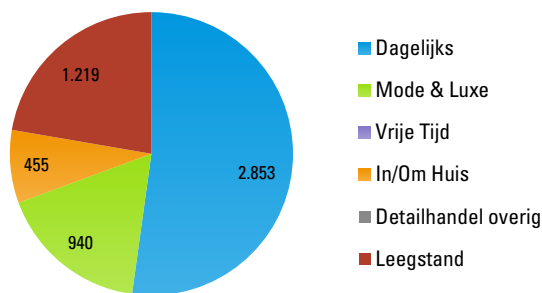
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	1.017					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeer sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	35%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	65%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	3 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+63%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	27%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels > wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	0%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	21%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	56%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	2%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Zeer sterk					
H2. Stedelijkheid	Zeer sterk stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					

2.39 Wijkeraan Beverwijk

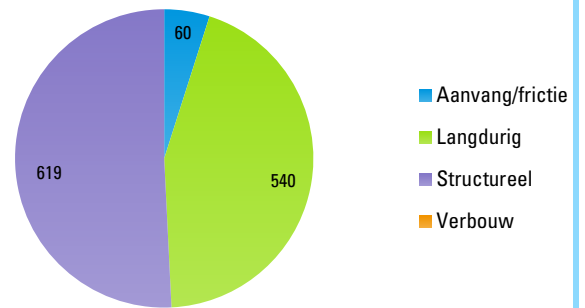
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Wijkeraan
Type winkelgebied	Wijkcentrum klein
Totaal vvo (excl. leegstand)	5.467
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	1.219
Leegstandspercentage (in vvo)	16%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€90 - €250 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	25-50 woningen
Kansrijke woondoelelgroepen in dit type centrum	Senioren, gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Combinaties wonen/zorg, gestapeld en grondgebonden. Nadruk op koop

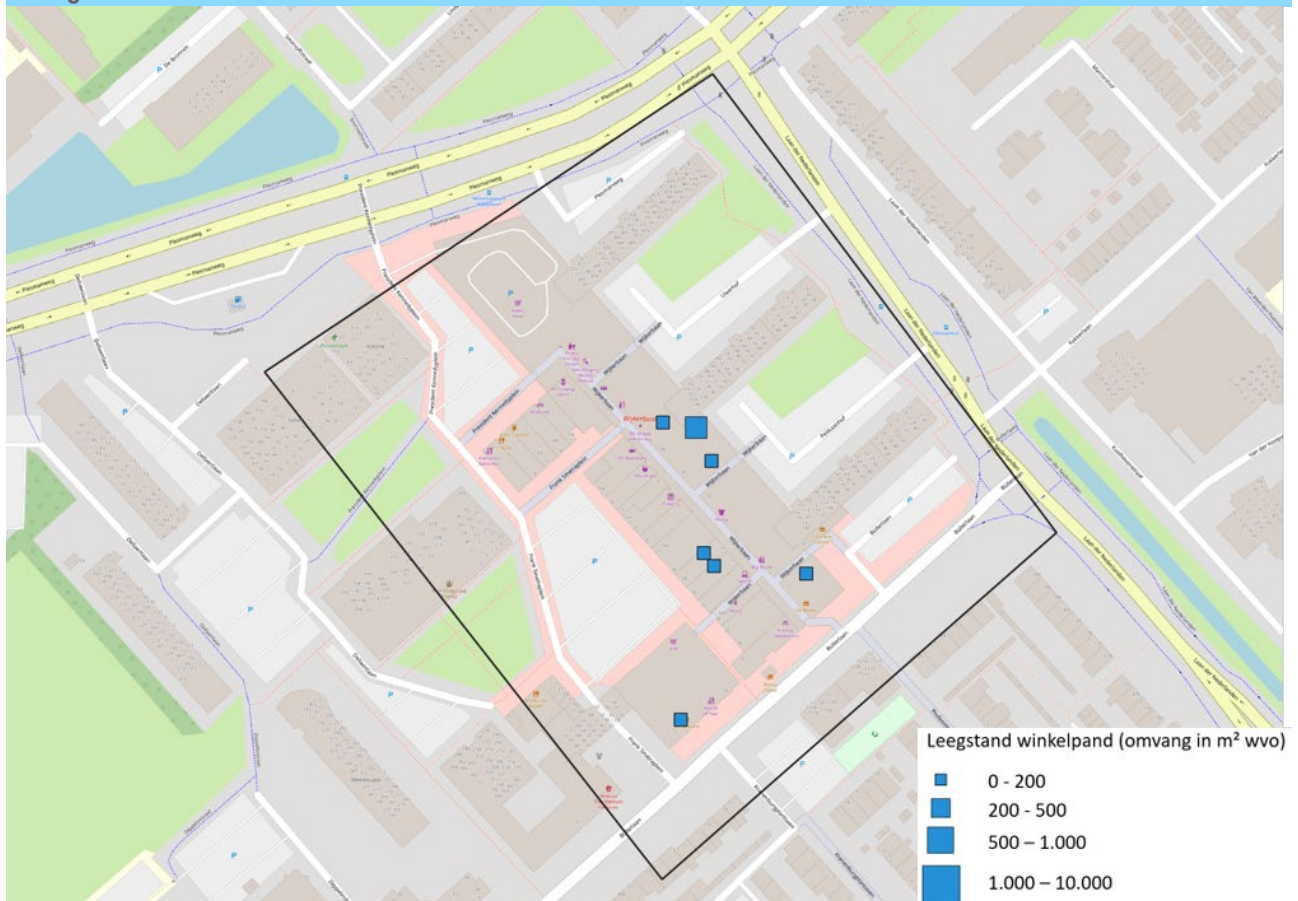
Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



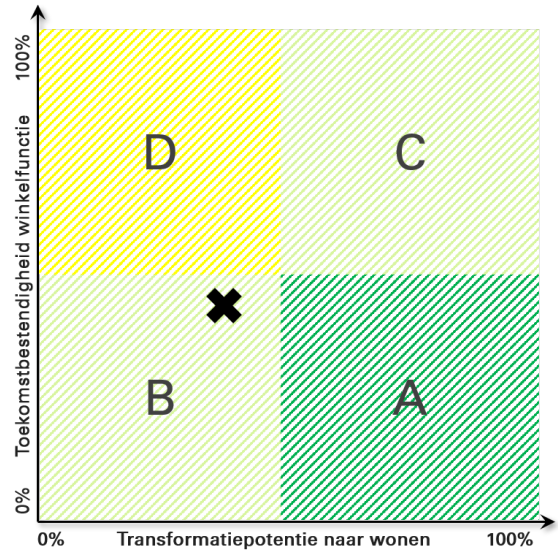
Leegstandkaart



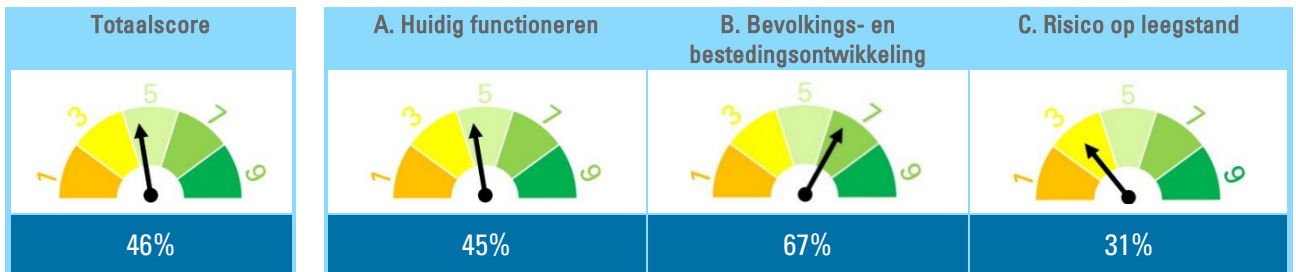
Wijkerbaan Beverwijk

Belangrijkste conclusies

- Winkels functioneren gemiddeld goed gelet op de omzet per m² ten opzichte van vergelijkbare centra. Desondanks is de winkelleegstand hoog, vrijwel geheel langdurig/structureel en loopt het winkelaanbod iets terug. Richting de toekomst neemt het economisch draagvlak beperkt toe door diverse woningbouwprojecten in de directe omgeving, zoals herontwikkeling van Huis ter Wijk. Desondanks heeft bijna de helft van de winkelpanden een (zeer) hoog risicoprofiel voor leegstand.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen bekeken vanuit de huidige leegstand ligt op circa 25-50 woningen. Deze transformatie is echter niet direct realiseerbaar doordat het een overdekt winkelcentrum betreft waarbij woningbouw op het winkelcentrum al gerealiseerd is, net als een fors aantal woningen direct tegen/rondom het centrum. Voor het eventueel toevoegen van wonen is een bredere herontwikkeling noodzakelijk. Positief is dat de eigendomssituatie zich relatief goed leent voor transformatie door beperkt versnipperd eigendom, grotere vastgoedposities en een groot aandeel lokaal eigendom. Vanuit huurwaarden is transformatie kansrijk.



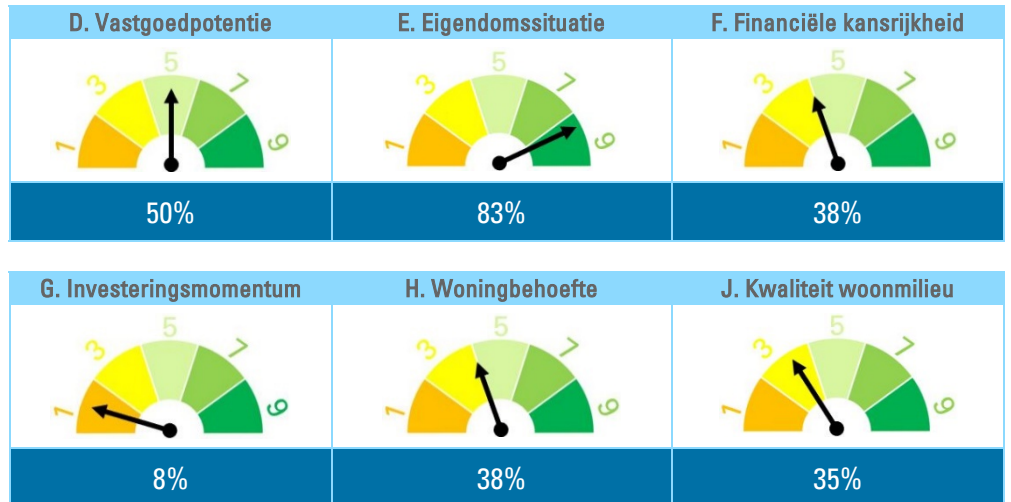
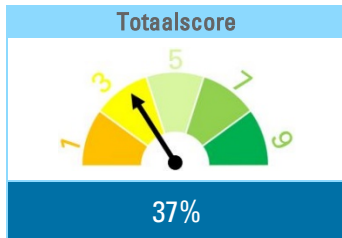
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % wvo)	16%					
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	15%					
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€1.799 €1.255					
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-351m ² -8%					
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	18%					
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+ 1.870 inwoners					
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	22% +4%					
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+ 9%					
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	46%					
C2. Compactheid winkelgebied	Beperkt compact					
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	42%					
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					

Wijkeraan Beverwijk

Score transformatiepotentie naar wonen



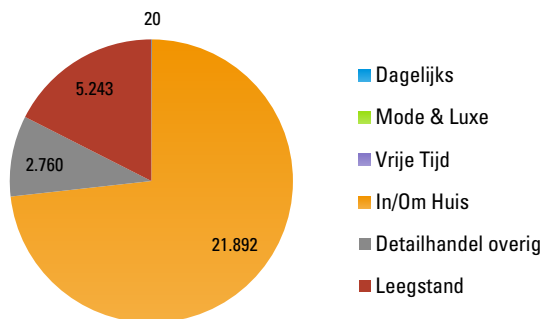
Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Zeer sterk geclusterd					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	1.159					
D3. Grootschalige leegstaande panden (m ² , aantal)	0 0					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Zeer sterk aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	30%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	45%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	10 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+22%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	42%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	13%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	25%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	10%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	25%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	0 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	46%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	0 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Ja					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Ruim voldoende					
I4. Veiligheid	Goed					
I5. Fysieke leefomgeving	Voldoende					

2.40 Woonboulevard Beverwijk

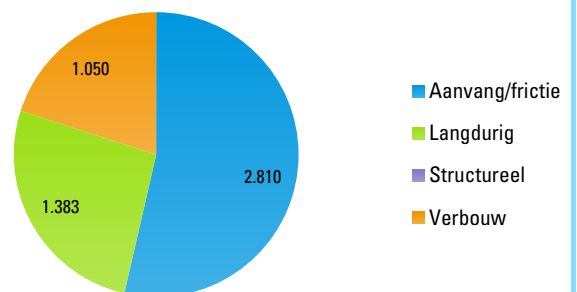
Kerngegevens

Naam winkelgebied	Woonboulevard Beverwijk
Type winkelgebied	Grootschalige concentratie
Totaal vvo (excl. leegstand)	29.915
Oppervlak leegstand (in m ² vvo)	5.243
Leegstandspercentage (in vvo)	12%
Bandbreedte huurwaarden leegstaand winkelvastgoed	€35 - €90 per m ² per jaar
Potentieel woningen door winkeltransformatie	Afhankelijk van gebiedsontwikkeling
Kansrijke woondoelgroepen in dit type centrum	Gezinnen
Kansrijke woonproducten in dit type centrum	Gezinsappartement en stedelijk grondgebonden wonen

Branchemix (in m² vvo)



Leegstandsduur (in m² vvo)



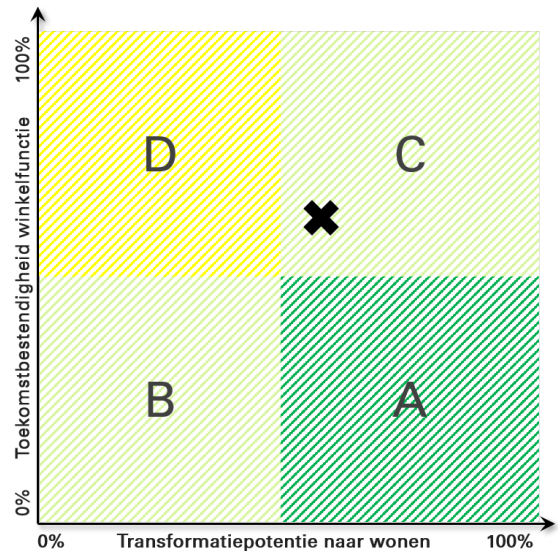
Leegstandskaat



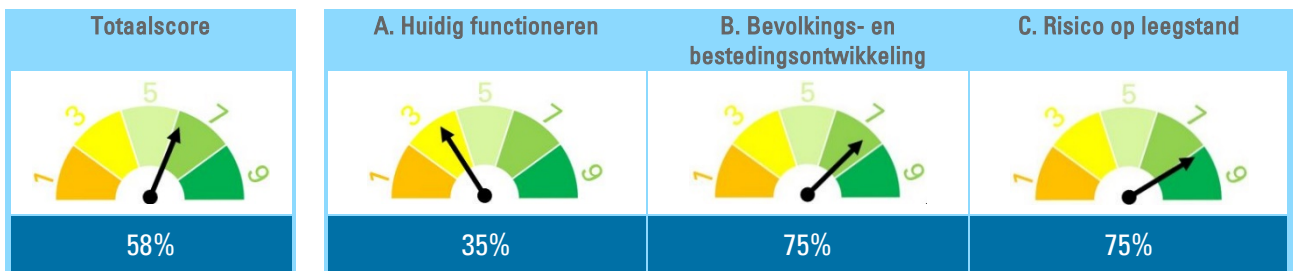
Woonboulevard Beverwijk

Belangrijkste conclusies

- Winkels op woonboulevard Beverwijk staan gemiddeld genomen onder druk door een lage omzet per m², teruglopend winkelaanbod en relatief hoge leegstand. Desondanks heeft de winkelfunctie perspectief door inwonersgroei, beperkte kwetsbaarheid voor de middellange termijn impact van de coronasituatie en online bestedingen en de compacte opzet van het gebied.
- Het transformatiepotentieel van winkels naar wonen is sterk afhankelijk van hoe de gebiedsontwikkeling wordt ingestoken. Door het perifere en bedrijfsmatige uitstraling van het gebied is het gebied momenteel onaantrekkelijk voor woningbouw. Transformeren van de huidige leegstaande locaties is ongewenst. Door verplaatsen van winkels en bedrijven en het gedeeltelijk herontwikkelen tot woongebied kan een flink woonprogramma gerealiseerd worden van grofweg 250-500 woningen. De eigendomssituatie is gunstig voor transformatie door beperkte versnippering en grote vastgoedposities. Bovendien overstijgen huurwaarden voor wonen die van leegstaande winkels in dit gebied sterk.



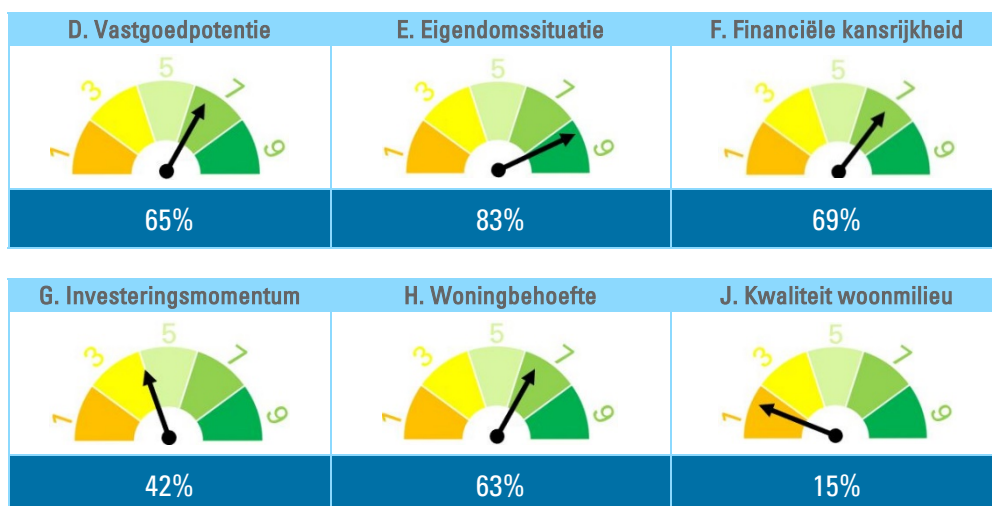
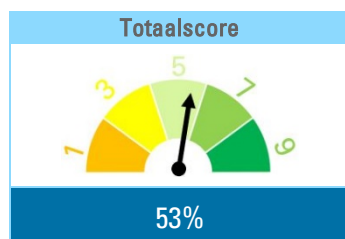
Score toekomstbestendigheid winkelfunctie



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
A. Huidig functioneren						
A1. Leegstandspercentage (in % vvo)	12%		1			
A2. Leegstandsduur (aandeel langdurig/structureel)	5%				3	
A3. Vloerproductiviteit (2018 links, benchm. rechts)	€986	€1.505		1		
A4. Ontwikkeling winkelaanbod (wvo en %)	-7.558m ²	-23%				
A5. Ontwikkeling werkgelegenheid detailhandel (%)	0%				2	
B. Bevolkings- en bestedingsontwikkeling						
B1. Bevolkingsprognose (2020-2030, gemeente)	+20.300 inwoners					3
B2. Toekomstige vergrijzing 2030 (aandeel en groei)	22%	+4%				3
B3. Groei besteedbaar inkomen (sinds 2014)	+9%					3
C. Risico op leegstand						
C1. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	28%					4
C2. Compactheid winkelgebied	Zeer compact					3
C3. Aandeel zelfstandigen / formules	26%		1			
C4. Gevoeligheid detailhandel corona en internet	Beperkt kwetsbaar					4

Woonboulevard Beverwijk

Score transformatiepotentie naar wonen



Indicator	Gegevens	Minimale (0) tot maximale score (4)				
		0	1	2	3	4
D. Vastgoedpotentie						
D1. Clustering leegstand	Geen clustering					
D2. Oppervlak langdurig/structurele leegstand (m ²)	1.383					
D3. Grootchalige leegstaande panden (m ² , aantal)	5.243 2					
D4. Indicatie aanwezige woningen boven winkels	Niet aanwezig					
D5. Aandeel monumenten (%)	0%					
E. Eigendomssituatie						
E1. Aandeel eigenaren met grotere posities	39%					
E2. Woonplaats eigenaren (% eigen gemeente)	30%					
E3. Versnippering eigenaren (aantal per hectare)	3 per hectare					
F. Financiële kansrijkheid						
F1. Ontwikkeling WOZ-waarde wonen (sinds 2015)	+22%					
F2. Boekwaarden vastgoed vs. markt (indicatie)	Zie scoring					
F3. Aandeel panden zonder hypotheeklast	48%					
F4. Gemiddelde huur leegstaande winkels en wonen	Winkels < wonen					
G. Investeringsmomentum						
G1. Aandeel hypotheek met nog korte doorlooptijd	0%					
G2. Leeftijd vastgoedeigenaar (aandeel 65+)	15%					
G3. Aandeel recent eigenaarschap (> 3 jaar)	36%					
G4. Aandeel recente hypotheek (sinds 2016)	28%					
G5. Plannen transformatie winkels en verdichting	750 woningen					
G6. Retail Risk Index (aandeel hoog/zeer hoog)	28%					
H. Woningbehoefte- en potentie						
H1. Kwantitatieve woningbehoefte	Sterk					
H2. Stedelijkheid	Weinig stedelijk					
H3. Druk op de woningmarkt	Zeer sterke druk					
H4. Woonplannen in gebied (niet-detailhandel)	750 woningen					
I. Kwaliteit woonmilieu						
I1. Aanwezigheid woonmilieu	Nee					
I2. Aandeel monumenten (%)	0%					
I3. Voorzieningen	Goed					
I4. Veiligheid	Ruim voldoende					
I5. Fysieke leefomgeving	Ruim voldoende					