

Metropoolregio Amsterdam
Ontwikkelingsmogelijkheden
detailhandel

Actualisatie rapport februari 2011

18 december 2012

Definitief rapport

BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Status:

Definitief rapport

Datum:

18 december 2012

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. Aart Jan van Duren

Drs. Gijs Foeken

Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, Toine Hooft

In opdracht van:

Kamer van Koophandel Amsterdam, Stadsregio Amsterdam, Hoofdbedrijfschap

Detailhandel en provincie Noord-Holland

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2012.A.555

Referentie: 2012.A.555 MRA, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding en samenvatting	4
1 De uitgangspositie in de Metropoolregio Amsterdam	8
1.1 Groot draagvlak voor winkelvoorzieningen	
1.2 Huidig functioneren detailhandel MRA: wisselend beeld	
2 Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel tot 2020	15
2.1 Een combinatie van methodes	
2.2 Uitkomsten naar regio	
2.3 Uitkomsten naar gemeente	
2.4 Planvoorraad en confrontatie met ontwikkelingsmogelijkheden	
Bijlage 1: Leden begeleidingscommissie en projectteam	28
Bijlage 2: Harde planvoorraad Metropoolregio Amsterdam	29

Inleiding en samenvatting

Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010

In 2010 is onderzoek verricht naar de marktruimte voor detailhandel in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Er is destijds een aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheid becijferd van circa 500.000 tot 650.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De MRA stond en staat er beduidend beter voor dan de rest van het land:

- De (economische) positie en groeiverwachting zijn er veel sterker dan elders;
- De groei van het inwonertal is twee maal zo groot als gemiddeld in Nederland;
- De detailhandel functioneert bovengemiddeld; de leegstand en de winkeldichtheid zijn lager dan gemiddeld in Nederland.

Economische crisis laat sporen na

Na 2010 heeft de economische crisis, waarvan de impact in 2010 wat minder zichtbaar was, zich verdiept. De consequenties voor de landelijke detailhandel zijn groot en vooral de niet-dagelijkse sector heeft het zwaar¹. De volgende aspecten spelen hierin een belangrijke rol:

- De detailhandelsbestedingen staan in Nederland sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 onder druk. Ieder jaar daalt de omzet in non-food. Er is nog geen teken van herstel: de eerste helft van 2012 zakte de non-food omzet verder in met 0,9% (CBS, maandstatistiek detailhandel, januari-juni 2012).
- De internetbestedingen onttrekken zich aan de malaise. Het aandeel van internet in de totale detailhandelsbestedingen groeit gestaag en lag in 2011 al op 4,9%.² Deskundigen voorspellen een verdere groei.
- Ondanks de recessie is het landelijke winkelaanbod verder gegroeid, ook na 2010³.

Hernieuwd zicht op ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel noodzakelijk

De verdieping van de crisis en de uitkomsten van het KSO 2011 zijn voor de Kamer van Koophandel Amsterdam, Stadsregio Amsterdam, Hoofdbedrijfschap Detailhandel en provincie Noord-Holland reden geweest een actualisatie te vragen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de detailhandel in de MRA tot 2020⁴. Gelijktijdig is voor Noord-Holland Noord eenzelfde studie uitgevoerd. De uitkomsten van de onderzoeken fungeren als belangrijke onderlegger bij de herijking van (regionale) beleidsvisies en het beoordelen van detailhandelsinitiatieven door de regionale commissies⁵.

¹ De meest noemenswaardige uitkomst: de vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector is in de periode 2004-2011 met 29% gedaald. Dit is een optelsom van afgenomen consumentenbestedingen, een hoger aandeel internetbestedingen in de totale detailhandelsbestedingen en een toename van de winkelvoorraad.

² Locatus, op basis van bewerking gegevens van thuiswinkel.org en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel

³ Locatus Verkooppunt Verkenner 2008-2012

⁴ In verband met de grote dynamiek in de sector is ervoor gekozen het perspectief vooral op 2020 te richten, met een beperkte doorkijk naar de periode daarna.

⁵ De Regionale Advies Commissie (RAC) Detailhandel Noord-Holland Noord, de Regionale Advies Commissie (RAC) Noord-Holland Zuid en de Regionale Commissie Winkelplanning (RCW).

De actualisatie is geschied op grond van de meest actuele gegevens⁶, en de recent opgedane inzichten in de studie naar de Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel Zuid-Holland (Bureau Stedelijke Planning, juli 2012). Verder is zoveel mogelijk aangesloten bij de eerdere studie uit 2010.

Uitkomst 1 - Marktmogelijkheden detailhandel MRA aanzienlijk verminderd

De ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel zijn ten opzichte van de situatie in 2010 aanzienlijk verminderd. Er is in de MRA per saldo beperkte ruimte voor toevoeging van winkelmeters tot 2020 en daarna: zo'n 80.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in 2020 en nog eens zo'n 100.000 m² wvo tussen 2020 en 2030. Dit komt voor 2020 neer op een areaal van zo'n 3% ten opzichte van de huidige voorraad aan in gebruik zijnde winkelmeters. De mogelijkheden zijn als volgt verdeeld over de vier sectoren.

- **Dagelijks**, circa 20.000 m² wvo, een kleine 3% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector. In alle deelregio's is sprake van ontwikkelingsmogelijkheden in deze sector, met uitzondering van de IJmond en de Zaanstreek.
- **Mode & Luxe**, ruim 65.000 m² wvo, ruim 8% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector. In deze sector neemt de regio Amsterdam het grootste deel van de ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn rekening. Ook in Almere en Zuid-Kennemerland is beperkte uitbreidingsruimte in Mode & Luxe.
- **Vrije Tijd & Electro**, er is sprake van een fors overaanbod, over zo goed als alle deelregio's. Het overaanbod voor de MRA als geheel komt neer op ruim 28% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector.
- **Volumineus**, circa 85.000 m² wvo, voor het overgrote deel voor rekening van Amsterdam en (in mindere mate) Zuid-Kennemerland. De ontwikkelingsmogelijkheden hier vinden echter hun spiegelbeeld in de negatieve ontwikkelingsruimte in aangrenzende regio's als de IJmond, de Zaanstreek en Waterland. Naast Amsterdam en Zuid-Kennemerland onttrekken alleen de Gooi en Vechtstreek, en in mindere mate Almere en Amstelland zich aan dit beeld.

De belangrijkste achterliggende oorzaken voor de beperktere ontwikkelingsmogelijkheden zijn de volgende:

- De koopkrachtbinding is in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector in verreweg de regio's en gemeenten (beduidend) lager dan in 2010 be(re)kend en verondersteld. De uitkomsten van de marktruimteberekening vallen daardoor lager uit. In sommige gevallen pakt naast de koopkrachtbinding ook de koopkrachttoevloeiing lager uit dan in 2010. In deze regio's zijn de negatieve gevolgen in termen van uitbreidingsmogelijkheden het grootst. Dit betreft de regio's Zaanstreek, Gooi en Vechtstreek, Waterland en Amstelland. Alleen al op basis van de nieuwe cijfers voor koopkrachtbinding en -toevloeiing valt het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden voor Zaanstreek 36% lager uit, voor Gooi en Vechtstreek 27% en voor Waterland 15%. Voor Amsterdam is het verschil verwaarloosbaar.
- Het in gebruik zijnde winkelaanbod is de afgelopen twee jaar gegroeid met zo'n 90.000 m² wvo, ondanks de crisis. Deze toename gaat rechtstreeks af van de eerder becijferde uitbreidingsruimte. Zoals eerder dit jaar ook al door Locatus voor de

⁶ De uitkomsten van het KSO 2011 (koopkrachtbinding en -toevloeiing), de nieuwste omzetkengetallen van het HBD, de meest recente winkelaanbodgegevens van Locatus, een actualisatie van de planvoorraad en inwonerprognoses van de provincie Noord-Holland en de gemeente Almere.

landelijke situatie is geanalyseerd, is deze groei nagenoeg even groot als de groei van de leegstand, die in de MRA zo'n 70.000 m² wvo bedroeg.

- De bestedingen zijn lager dan in 2010. Door de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt stellen consumenten aankopen uit, of zien er zelfs helemaal van af.
- Tot slot nemen ook de internetbestedingen sterker toe dan eerder geprognoseerd.

Uitkomst 2 - Grote regionale en lokale verschillen

Net als in 2010 zijn er regionaal en lokaal sterke verschillen binnen de MRA. Het grote verschil met de situatie in 2010 is dat er destijds in alle regio's en grote gemeenten nog sprake was van (enige) ontwikkelingsmogelijkheden, anno 2012 is het beeld gewijzigd:

- De regio's Zaanstreek, Meerlanden, IJmond en Waterland eindigen nu per saldo in de min, tegenover in 2010 nog licht in de plus. Voor Meerlanden geldt dat er in de sectoren Dagelijks en Mode & Luxe nog sprake is van substantiële ontwikkelingsmogelijkheden, maar dat deze door de negatieve uitbreidingsruimte in de beide andere sectoren meer dan gecompenseerd worden.
- De andere regio's eindigen weliswaar nog steeds in de plus, zij het dat de ontwikkelingsmogelijkheden veelal (beduidend) lager zijn dan in 2010:
 - Amsterdam staat binnen de MRA onverminderd aan kop. In de sectoren met ontwikkelingsmogelijkheden (Dagelijks en Mode & Luxe) is circa de helft daarvan toe te schrijven aan Amsterdam.
 - Almere volgt Amsterdam op enige afstand, met in drie van de vier sectoren substantiële ontwikkelingsmogelijkheden. Anders dan in nagenoeg alle andere deelregio's is in deze deelregio geen sprake van een substantieel overaanbod in de sector Vrije Tijd & Electro.
 - In Zuid-Kennemerland, Amstelland en Gooi en Vechtstreek is de ruimte beperkt. In de laatstgenoemde regio concentreren de ontwikkelingsmogelijkheden zich vooral in de sector Volumineus, in Zuid-Kennemerland en Amstelland daarnaast ook in de sectoren Mode & Luxe.

De ranglijsten ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden zijn overigens tussen 2010 en 2012 niet wezenlijk veranderd. Dezelfde regio's en gemeenten voeren de ranglijst aan; ook de hekkensluiters zijn identiek.

N.B.: In het KSO 2011 zijn bestedingen door (buitenlandse) toeristen niet meegewogen. Zeker voor de Amsterdamse binnenstad en luchthaven Schiphol is het extra bestedingspotentieel aanzienlijk en vallen de resultaten nog positiever uit. Ook andere plekken waar veel buitenlandse toeristen komen, zoals Haarlem, Edam-Volendam en Zandvoort zullen hiervan profiteren [zie ook kader pagina 14].

Uitkomst 3 – Disbalans tussen planvoorraad en ontwikkelingsmogelijkheden noopt tot herbezinning

Hoewel de (harde) planvoorraad ten opzichte van 2010 met circa een derde is geslonken, is deze nu drie maal zo groot als de becijferde ontwikkelingsmogelijkheden tot 2020. In vrijwel alle regio's en gemeenten overtreft de planvoorraad de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit wringt en noodzaakt tot herbezinning en heldere en gefundeerde (beleids)keuzes. Onze aanbevelingen op grond van de uitkomsten van het onderzoek zijn de volgende:

- **Versterk, maar niet overal.** Binnen de MRA komt slechts een beperkt aantal regio's en gemeenten in beeld voor verdere versterking van het winkelaanbod. Belangrijk hierbij is het om in te zetten op de meest krachtige en onderscheidende winkelgebieden die wezenlijk bijdragen aan de concurrentiekracht van de MRA.
- **Focus op de bestaande winkelstructuur.** Ook, en misschien wel juist, in regio's en gemeenten met een geringe of negatieve ontwikkelingsruimte dienen initiatieven die gericht zijn op het verder optimaliseren van de bestaande winkelstructuur welwillend tegemoet te worden getreden. Alle denkbare middelen zijn in deze gebieden inzetbaar, echter zonder per saldo een fors aantal winkelmeters toe te voegen. Het 'nieuw voor oud'-principe zou hierbij leidend behoren te zijn, dat wil zeggen dat uitbreiding van het detailhandelsaanbod gepaard gaat met sanering elders. Dit sluit logisch aan bij de volgende aanbeveling:
- **Voorbereiden op herstructureringsopgave.** In enkele regio's en gemeenten is reeds sprake van een overaanbod en lijkt een herschikking van het detailhandelsaanbod nodig. De strategie kan variëren van een facelift, herprofilering tot een (gedeeltelijke) transformatie. In regio's, gemeenten of winkelgebieden die er slecht voor staan is het verstandig detailhandel nog meer te concentreren en zodoende meer kans te bieden op versterking van de structuur als geheel. Zwakke winkelgebieden en uitloopegebieden kunnen dan verkleuren naar andere (economische) functies, daar waar in de markt behoefte aan is. De strategie van bestemmingsverruiming is zowel toepasbaar in de aanloopstraten van centrale winkelgebieden als op perifere locaties.
- **Regionale afstemming.** Winkels in volumineuze artikelen (en in mindere mate Vrije Tijd & Electro) zijn veelal doelbestemmingen, met een bovenlokaal bereik, waarbij een centrale ligging en goede auto(snelweg)bereikbaarheid voorop staan. Dergelijke winkels zijn in zekere zin uitwisselbaar tussen aangrenzende gemeenten en regio's. Regionale afstemming is in dit soort kwesties vereist.

Leeswijzer

Het hoofdrapport kent de volgende opbouw:

- De uitgangssituatie (hoofdstuk 1). Hoe ziet de detailhandel in de MRA er momenteel uit en hoe functioneert deze?
- De ontwikkelingsmogelijkheden tot 2020 en verder (hoofdstuk 2). Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in termen van vierkante meters, zowel op het niveau van de MRA, 9 regio's (exclusief Lelystad) en de 10 grootste gemeenten⁷? Hoe verhoudt de ruimte zich tot de planvoorraad?

Naast deze rapportage zijn separaat beschikbaar:

- Factsheets met de uitkomsten voor de 9 regio's.
- De onderzoeksverantwoording.

⁷ De 10 grootste gemeenten gemeten naar absolute omzet niet-dagelijks van buiten de betreffende gemeente. Deze 10 gemeenten hebben een sterk bovenlokale functie en zijn daarom van belang voor regionaal beleid. Ze zijn goed voor circa tweederde van alle toevloeiing in de niet-dagelijkse sector. De andere gemeenten hebben een meer plaatsverzorgende functie. Ten opzichte van de eerdere studie uit 2010 zijn Purmerend en Bussum toegevoegd. Lelystad is komen te vervallen omdat hiervoor geen KSO-gegevens beschikbaar zijn.

1 De uitgangspositie in de Metropoolregio Amsterdam

1.1 Groot draagvlak voor winkelvoorzieningen

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is de grootste stedelijke regio van Nederland en strekt zich uit van Zandvoort tot Lelystad en van Hilversum tot Uitgeest. De regio telt ruim 2,3 miljoen inwoners en een aanzienlijk extra bestedingspotentieel in de vorm van forenzen en (zakelijke) toeristen. De MRA beschikt dan ook over een groot draagvlak voor winkelvoorzieningen. Met ruim 3,4 miljoen⁸ vierkante meter winkelvloeroppervlak (m² wvo) is er voor elke inwoner in de MRA 1,46 m² wvo beschikbaar. Dit is vergelijkbaar met de winkeldekking in bijvoorbeeld de gehele provincie Zuid-Holland. In de provincie Noord-Holland en in Nederland als totaal ligt dit gemiddelde op een hoger niveau (respectievelijk 1,6 en 1,7). In Noord-Holland wordt dit veroorzaakt doordat de regio's Noord-Kennemerland, Kop van Noord-Holland en West-Friesland een aanzienlijk hogere winkeldekking kennen dan de MRA en haar subregio's.

Kerngegevens Metropoolregio Amsterdam

De MRA strekt zich uit over een groot deel van de provincies Noord-Holland en Flevoland en omvat 10 subregio's, namelijk Amsterdam, Almere, Amstelland, Gooi en Vechtstreek, Meerlanden, Waterland, Zaanstreek, Lelystad, Zuid-Kennemerland en IJmond. De betekenis van deze regio voor de Nederlandse economie en de internationale concurrentiepositie is groot. Tot de ruim 3,4 miljoen m² wvo aan winkels behoort onder andere:

- De binnenstad van Amsterdam, het grootste winkelgebied van Nederland;
- De binnenstad van Haarlem, meer dan eens uitgeroepen tot de aantrekkelijkste winkelstad van Nederland;
- Moderne, recent gerenoveerde en uitgebreide binnensteden als die van Almere, Hoofddorp, Amstelveen, Zaanstad en Lelystad;
- Het eerste Factory Outlet Center van Nederland, Batavia Stad.
- Twee vestigingen van IKEA (waaronder de best functionerende, in Amsterdam Zuidoost).

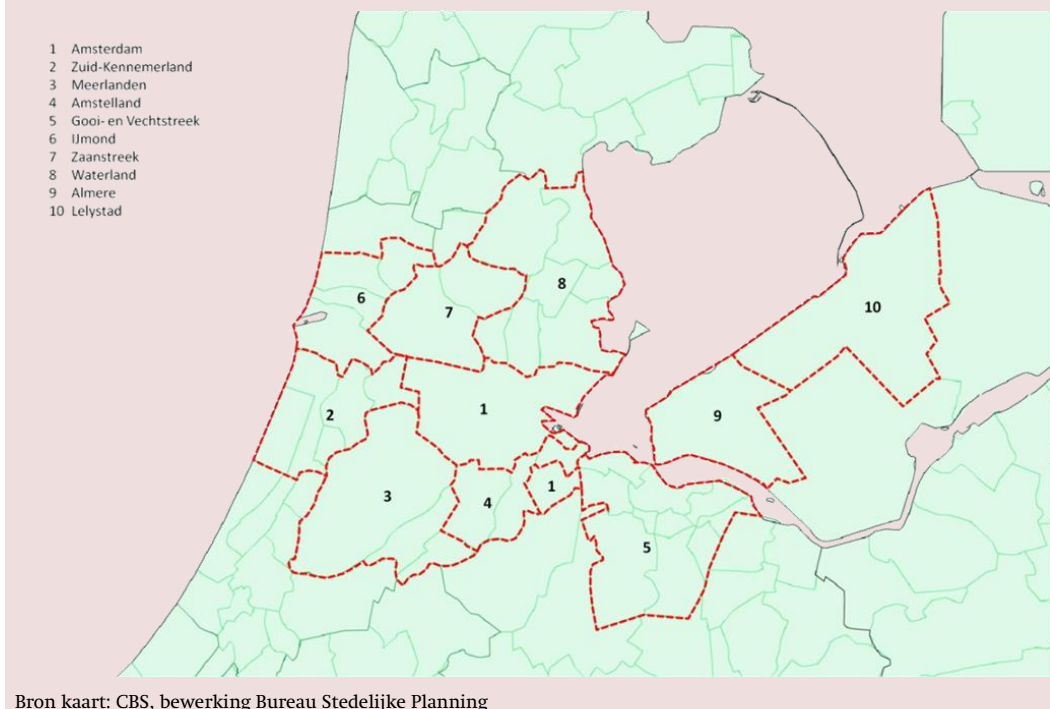
Tabel 1 Bevolkingskenmerken MRA, naar regio in 2012

	Inwoners			Huishoudengrootte gemiddeld	Inkomensindex 2009*
	Totaal	2020	% 65+		
Almere	193.163	+15,4%	8%	2,4	99
Amstelland	121.530	+3,0%	18%	2,1	124
Amsterdam	790.110	+5,1%	11%	1,8	107
Gooi en Vechtstreek	245.042	+0,1%	19%	2,2	125
IJmond	159.295	+1,4%	17%	2,3	105
Lelystad	75.317	+9,5%	12%	2,3	96
Meerlanden	202.614	+9,2%	14%	2,4	114
Waterland	159.470	+0,3%	17%	2,4	107
Zaanstreek	164.062	+3,6%	16%	2,3	99
Zuid-Kennemerland	222.241	+0,5%	18%	2,1	120
MRA	2.332.844	+4,7%	14%	2,2	110

Bron: CBS Statline, Provincie Noord-Holland, gemeente Almere. *Nederland = 100

⁸ Exclusief leegstand

Figuur 1 de Metropoolregio Amsterdam in 10 deelregio's



Groei winkelmeters MRA tijdens economische recessie

Sinds 2010 is de detailhandelsmarkt ook in de Metropoolregio volop in beweging geweest. Zo groeide het aantal winkelmeters in de MRA met bijna 90.000 m² wvo, oftewel 4%. Daarnaast nam in die periode ook de leegstand toe, met een kleine 70.000 m² wvo (een groei van 40%). Ook landelijk blijkt dat het aantal winkelmeters ondanks de economische recessie over de afgelopen twee jaar is toegenomen (+1,6%). De landelijke winkelleegstand nam in diezelfde periode met 30% toe, tot de huidige 3,1 miljoen m² wvo. Tegenover de groei van het winkelaanbod en de leegstand staat ook de groei van het bevolkingsdraagvlak. Tussen 2010 en 2012 nam de bevolking toe met zo'n 60.000 mensen, een groei van circa 3%.

Grote verschillen in winkeldichtheid tussen regio's

Net als de inwoners is het winkelaanbod niet gelijkmatig verdeeld over de regio's binnen de MRA. In grote lijnen volgt het winkelaanbod de bevolkingsdichtheid en de dichtheid van economische activiteit. Zo is Amsterdam goed voor 34% van de bevolking binnen de MRA en 31% van de winkelmeters. In de regio's Meerlanden, Zaanstreek, Lelystad en IJmond is de winkeldichtheid relatief hoog. Dit zijn regio's met een groot aanbod aan PDV-winkels, dat voor een belangrijk deel ook een functie heeft voor de inwoners van buiten de regio. Lelystad beschikt met Batavia Stad over een winkelgebied met landelijke aantrekkingskracht.

Figuur 2 Verdeling inwoners (links) en winkelmeters (rechts, in m² wvo), naar regio in 2012



Bron: CBS Statline, gemeente Almere en Locatus Verkooppunt Verkenner

De winkeldichtheid is het hoogst in de regio Meerlanden, met 2,1 m² wvo per inwoner, zo'n 40% groter dan het gemiddelde voor de MRA. Oorzaak van deze hoge dichtheid is het regionaal verzorgende en omvangrijke kernwinkelgebied van Hoofddorp, de winkelvoorzieningen op Schiphol en de grootschalige concentratie Cruquius, met een sterke oriëntatie op de regio Zuid-Kennemerland. In met name de regio's Amstelland, Amsterdam, Zuid-Kennemerland en Almere ligt de winkeldichtheid onder het gemiddelde van de MRA. Vooral het aanbod aan winkels in volumineuze artikelen, zoals woninginrichting en doe-het-zelf, is bepalend voor de verschillen in winkeldichtheid. Zo blijkt dat het volumineuze aanbod in bijvoorbeeld Zuid-Kennemerland, ondanks de aanwezigheid van IKEA, zeer beperkt is. Een belangrijke constatering is dat dergelijke detailhandel veelal in de 'randgemeenten' gevestigd is. Denk bijvoorbeeld aan de grootschalige locaties in Haarlemmermeer, Zaanstad en Beverwijk, welke tevens een nadrukkelijke rol vervullen voor inwoners van Amsterdam en Haarlem.

Winkeldichtheid per gemeente: Hoog in Beverwijk, laag in Amsterdam

Uitgesplitst naar gemeente zijn de verschillen nog groter. De dichtheid is het grootst in gemeenten met een grootschalige winkelconcentratie die groter is dan op grond van alleen het eigen inwonertal te rechtvaardigen is. Dit zijn Beverwijk (3,21 m² wvo per inwoner), Haarlemmermeer (1,99 m²) en Zaanstad (1,88 m²). De winkeldichtheid is het laagst in Almere (1,34 m²) en Amsterdam (1,32 m²). Ook hier is het aanbod aan winkels in volumineuze artikelen bepalend voor de verschillen in winkeldichtheid. In de sector Mode & Luxe valt op dat met name de gemeente Lelystad over een hoge winkeldichtheid beschikt (0,51 m² wvo per inwoner versus 0,34 m² in de MRA⁹). Ook de regio's Zuid-Kennemerland, Amstelland, Gooi en Vechtstreek en Amsterdam beschikken over relatief veel winkelaanbod in Mode & Luxe.

⁹ Grotendeels voor rekening van de aanwezigheid van het Factory Outlet Center in deze gemeente.

1.2 Huidig functioneren detailhandel MRA: wisselend beeld

Een maatstaf om het huidige functioneren uit te drukken, is de gemiddelde omzet per m² wvo, afgezet tegenover landelijke gemiddelden en normbedragen.¹⁰ We onderscheiden daarbij vier winkelsectoren, met elk hun eigen subbranches:

- Dagelijks: Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging;
- Mode & Luxe: Warenhuis, Kleding & Mode, Schoenen & Lederwaren, Juwelier & Optiek, Huishoudelijke & Luxe artikelen en Antiek & Kunst;
- Vrije Tijd & Electro: Sport & Spel, Hobby en Bruin- & Witgoed;
- Volumineus: Doe-Het-Zelf en Wonen.¹¹

Om het huidige functioneren te duiden zijn diverse bronnen gehanteerd en gecombineerd:

- Koopkrachtbinding en -toevloeiing¹², op basis van het KSO 2011. Hierin zijn de bestedingen aan tien artikelgroepen gemeten volgens de 'laatste aankoopplaats' methode. De (bewerkte) cijfers zijn aangeleverd door I&O Research.
- Aanbodgegevens (m² wvo) voor zeventien branches, volgens Locatus¹³, per augustus 2012.
- De bestedingen per hoofd van de bevolking en de gemiddelde omzet per vierkante meter wvo (de vloerproductiviteit) voor diverse branches en sectoren, op basis van de 'Omzetkengetallen 2012 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD).

Vrije Tijd & Electro functioneert matig...

Op MRA-niveau blijkt met name de sector Vrije Tijd & Electro benedengemiddeld te functioneren. De vloerproductiviteit ligt maar liefst 18,5% onder het landelijk gemiddelde. Het is algemeen bekend dat deze sector landelijk zwaar onder druk staat. De recessie en de sterke toename van internetaankopen eisen hun tol. Het is tevens de enige sector in de MRA waar het aantal winkelmeters de afgelopen twee jaar daalde. Ook de dagelijkse sector functioneert gemiddeld over de MRA licht (-1,3%) onder het landelijk gemiddelde.

...Volumineus en Mode & Luxe functioneren goed...

De sectoren Volumineus en Mode & Luxe functioneren daarentegen beter dan het landelijk gemiddelde, met respectievelijk 8,6% en 6,2%. De hoge vloerproductiviteit in de Volumineuze sector wordt hoofdzakelijk bepaald door het goede functioneren van de sector Doe-Het-Zelf. Over de gehele MRA functioneert de subbranche Wonen namelijk onder het landelijk gemiddelde, met uitzondering van de gemeenten Amsterdam, Haarlem (beiden met een vestiging van IKEA) en Hilversum.

¹⁰ Vanaf deze paragraaf is de gemeente/ regio Lelystad niet in de analyses meegenomen. Lelystad maakte geen deel uit van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011, waardoor vergelijkbare en betrouwbare koopstroomgegevens ontbreken.

¹¹ De branche Plant & Dier is buiten beschouwing gelaten vanwege het ontbreken van betrouwbare koopstroomgegevens. Ook de branche Overige Detailhandel is mede om die reden niet meegenomen in dit onderzoek. Samen omvatten deze branches 14,5% van het totale winkelvloeroppervlak in de MRA.

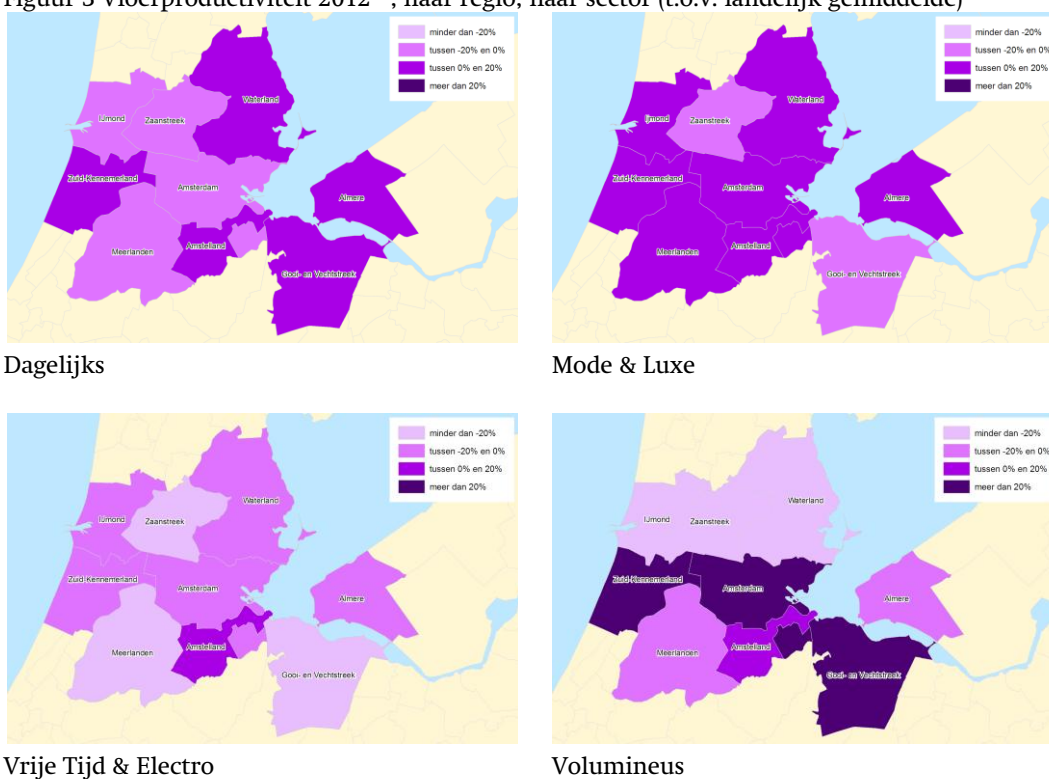
¹² Koopkrachtbinding is de mate waarin inwoners van een plaats of regio hun aankopen doen in winkels die in deze plaats of regio gevestigd zijn. Koopkrachttoevloeiing is de mate waarin inwoners uit andere plaatsen of regio's aankopen doen in een plaats of regio. Omdat Lelystad niet participeerde in het KSO 2011 zijn voor deze gemeente c.q. deelregio geen conclusies getrokken over huidig functioneren en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

¹³ Bureau Stedelijke Planning heeft een abonnement op Locatus Online, welke de meest actuele data voor alle verkooppunten in Nederland omvat.

...maar er zijn regionale verschillen

Binnen de MRA bestaan echter grote verschillen in het functioneren, met name wat betreft de sector Volumineus. Zo blijkt dat de matig functionerende subbranche Wonen in twee regio's binnen de MRA zeer juist zeer goed functioneert, namelijk in Amsterdam en Zuid-Kennemerland. Niet geheel toevallig zijn dit de twee regio's met een IKEA, waarvan de Amsterdamse vestiging de best functionerende IKEA van Nederland is. In de regio Amstelland functioneert de sector Vrije Tijd & Electro goed ten opzichte van het landelijk gemiddelde (+19%), waar alle andere regio's een onvoldoende scoren. De regio Amstelland blijkt overigens de enige regio binnen de MRA waar alle vier de sectoren bovengemiddeld functioneren. De Zaanstreek is de enige regio binnen de MRA waar alle sectoren juist (ruim) onder het gemiddelde functioneren.

Figuur 3 Vloerproductiviteit 2012¹⁴, naar regio, naar sector (t.o.v. landelijk gemiddelde)



Grote gemeenten presteren beter dan de regio

Uit de analyses blijkt dat de grote gemeenten in de MRA over het algemeen beter functioneren dan de regio waarin zij liggen.¹⁵ Zo blijkt bijvoorbeeld dat Mode & Luxe in Beverwijk zeer goed functioneert, aanzienlijk beter dan in de regio IJmond. Hetzelfde geldt in Beverwijk voor de sector Vrije Tijd & Electro.

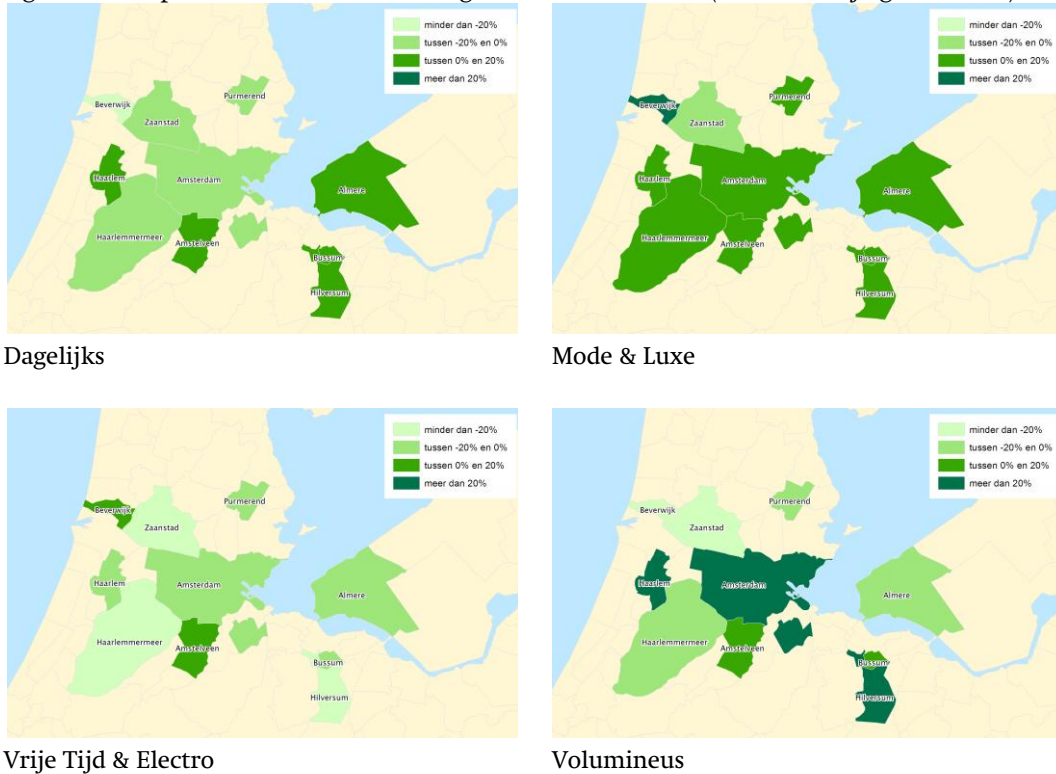
Ook in verreweg de meeste gemeenten staat de sector Vrije Tijd & Electro zwaar onder druk. Alleen in de gemeenten Amstelveen en Beverwijk is in de huidige situatie sprake van een bovengemiddelde vloerproductiviteit. In de sector Volumineus springen de gemeenten Haarlem, Hilversum en Amsterdam er duidelijk bovenuit, met

¹⁴ In vergelijking met landelijk gemiddelden. Bronnen: HBD (omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek 2012), Locatus (aanbodgegevens 2012) en KSO 2011 (koopkrachtbinding en -toevoeding). Bewerking Bureau Stedelijke Planning.

¹⁵ Voor Amsterdam en Almere gaat dit niet op, aangezien de regio in dit geval samenvalt met de gemeente.

vloerproductiviteiten die respectievelijk 81%, 53% en 50% boven het landelijk gemiddelde liggen. De verklaring hiervoor is tweeledig: Haarlem en Amsterdam beschikken beiden over een vestiging van IKEA, welke de gemiddelde vloerproductiviteit (zeker in Haarlem, waar het volumineuze aanbod beperkt is) fors positief beïnvloeden. Daarnaast is het volumineuze aanbod in de gehele regio Gooi en Vechtstreek beperkt, waardoor het aanwezige aanbod in Hilversum zeer goed functioneert.

Figuur 4 Vloerproductiviteit 2012¹⁶, naar gemeente, naar sector (t.o.v. landelijk gemiddelde)



¹⁶ In vergelijking met landelijk gemiddelden. Bronnen: HBD (omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek 2012), Locatus (aanbodgegevens 2012) en KSO 2011 (koopkrachtbinding en -toevoeiing). Bewerking Bureau Stedelijke Planning.

Het belang van toeristische bestedingen

In dit onderzoek is het huidige functioneren van, en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de MRA berekend. Door de opzet van het KSO 2011, wat een belangrijke bron voor deze exercitie vormt, zijn bestedingen door buitenlandse toeristen niet meegewogen. In werkelijkheid zal het functioneren van winkelgebieden waar veel binnen- en buitenlandse bezoekers komen, positiever zijn dan in dit rapport omschreven. Ter illustratie hebben we de situatie in Amsterdam uitgewerkt, op basis van het Koopstromenonderzoek en het recent verschenen onderzoek "Amsterdam Bezoekersprofiel 2012" van het Amsterdam Tourism & Convention Board (ATCB). Hierin wordt gesteld dat de gemeente Amsterdam ruim 18 miljoen bezoekdagen per jaar genereert. Dit zijn zowel zakelijke als niet-zakelijke toeristen en dagbezoekjes en meerdaagse verblijven. Gemiddeld geven toeristen € 155,- per dag uit, waarvan 12% tot 20% aan detailhandel (voor respectievelijk zakelijke en niet-zakelijke toeristen). Dit resulteert in een buitenlandse koopkrachttoevloeiing van € 482 miljoen. Ter vergelijking: de totale koopkrachttoevloeiing op basis van het KSO 2011 voor de gemeente Amsterdam (inclusief binnenlandse toeristen) bedraagt € 572 miljoen.

Tabel 2 Detailhandelsomzet gemeente Amsterdam door koopkrachttoevloeiing en -binding (in mln. €)

Omzet uit...	KSO 2011	ATCB	Totaal
...toevloeiing	€ 572 (17%)	€ 482	€ 1.054 (27%)
...binding	€ 2.796	-	€ 2.796
Totaal	€ 3.368		€ 3.850

Wanneer de buitenlandse bestedingen worden meegerekend resulteert dit bijna in een verdubbeling van die koopkrachttoevloeiing en ontwikkelingsmogelijkheden. Vooral de Amsterdamse binnenstad en luchthaven Schiphol profiteren van deze buitenlandse geldstroom. Een positief effect zal zich naar alle waarschijnlijkheid ook, zij het veel minder sterk, voordoen in andere grote binnensteden als die van Haarlem, toeristische trekpleisters als Edam-Volendam en kustplaatsen als Zandvoort.

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011; Amsterdam Bezoekersprofiel 2012

2 Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel tot 2020

Verschillen ten opzichte van studie 2010:

- In 2011 is het Koopstromenonderzoek Randstad uit uitgevoerd. De gemeten koopkrachtbinding en -toevloeiing vormen een belangrijke basis voor de berekening van het huidige functioneren en de marktruimte voor detailhandel in de MRA in 2020. De gemeten koopkrachtbinding en -toevloeiing wijkt voor de meeste regio's en gemeenten binnen de MRA aanzienlijk af in vergelijking met de cijfers die in de voorgaande studie als uitgangspunt dienden¹⁷. In verreweg de meeste gevallen is sprake van een beduidend lagere koopkrachtbinding, zowel voor dagelijks als voor niet-dagelijks. Daarnaast is in sommige gevallen *ook* sprake van een lagere koopkrachttoevloeiing. In deze regio's – Zaanstreek, Gooi- en Vechtstreek, Waterland en Amstelland – is het verschil in uitbreidingsruimte tussen 2010 en het huidige onderzoek het grootst. Maar ook voor de andere regio's geldt: een hogere gemeten toevloeiing heeft die lagere binding niet kunnen compenseren.
- De diepgaande economische recessie laat zijn sporen na in de detailhandel. Het HBD heeft becijferd dat de consumentenbestedingen aan detailhandel ten opzichte van 2010 fors gedaald zijn. Lagere bestedingen door consumenten hebben een negatieve impact op de vloerproductiviteit, en daarmee ook op de ontwikkelingsmogelijkheden.
- Het aantal winkelmeters is de afgelopen twee jaar met bijna 90.000 m² wvo toegenomen. Daarnaast groeide ook de leegstand in dezelfde periode met bijna 70.000 m² wvo.
- Ook speelt de verdere toename van het aandeel internetbestedingen een rol. De ontwikkelingen tussen 2010 en 2012 zijn aanleiding geweest om de extrapolatie van de trend van de voorbije jaren naar boven bij te stellen. Ook dit beïnvloedt de ontwikkelingsmogelijkheden in negatief opzicht.
- In 2010 werd geen negatieve uitbreidingsruimte gedefinieerd. In de voorliggende rapportage is dat wel gedaan. Dit werpt een nieuw licht op de ontwikkelingsmogelijkheden die er per saldo zijn.
- In de huidige studie zijn de branches Plant & Dier en Overige Detailhandel buiten beschouwing gelaten (goed voor 14,5 % van het winkelvloeroppervlak in de MRA, zie pagina 11). Het effect hiervan op de ontwikkelingsmogelijkheden ten opzicht van 2010 is beperkt.

Gevolgen:

- De neerwaartse bijstelling van koopkrachtbinding en -toevloeiing, de dalende bestedingen aan detailhandel, het toegenomen aantal winkelmeters en de verdere opkomst van internetwinkelen leiden tot een aanzienlijk lagere ontwikkelingsruimte voor detailhandel in de MRA dan in 2010 werd becijferd. Alleen al op basis van de nieuwe cijfers valt het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden voor Zaanstreek 36% lager uit, voor Gooi en Vechtstreek 27% en voor Waterland 15%. Voor Amsterdam is het verschil verwaarloosbaar. Het toegenomen draagvlak en de naar boven bijgestelde prognose tot 2020 heeft slechts een marginale positieve bijdrage op de ontwikkelingsmogelijkheden.

¹⁷ Voor een belangrijk deel is dit voor rekening van het feit dat in 2010 noodgedwongen vaak moest worden teruggegrepen op oude koopstroomgegevens (vaak KSO 2004).

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in de MRA geschetst voor de vier sectoren (Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd & Electro en Volumineus) en twee geografische schaalniveaus (regio en gemeente). Daarbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van de bevolking en de verwachte toename van de internetbestedingen. In de laatste paragraaf zijn de ontwikkelingsmogelijkheden afgezet tegen de huidige (harde) planvoorraad.

Draagvlak groeit, maar ontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt

De uitgangspositie voor de ontwikkeling van detailhandel in de MRA is in beginsel gunstig. De (economische) positie en de groeiverwachting zijn beter dan gemiddeld in Nederland. Ook de ontwikkeling van de bevolking is voor de MRA als geheel gunstig. Tot 2020 wordt in de MRA een bevolkingsgroei verwacht van circa 110.000 (+4,7%), waarbij met name het inwoneraantal in de regio's Almere, Lelystad, Meerlanden en Amsterdam ten opzichte van het huidige aantal toeneemt. In absolute termen stijgt met name de bevolking in Amsterdam, Almere en Meerlanden. In de periode daarna (tot 2030) wordt een groei van nog eens 6,3% voor de hele MRA verwacht. Ook in deze periode zijn Amsterdam, Almere en in mindere mate Meerlanden en Lelystad de regio's waar de bevolking in absolute zin het sterkst zal groeien.

En toch is terughoudendheid ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden op zijn plaats. Per saldo constateren we dat het huidige winkelaanbod in de MRA sterk uiteenlopend functioneert. Voor Vrije Tijd & Electro, de sector die in de huidige situatie reeds onder zware druk staat, zijn de vooruitzichten voor 2020 het minst gunstig. Naar verwachting zal het aantal winkelmeters in de MRA in deze sector verder afnemen. In de branches Dagelijks, Mode & Luxe en Volumineus is tot 2020 beperkte uitbreiding van het aanbod mogelijk. Voor Dagelijks lopen de ontwikkelingsmogelijkheden min of meer in de pas met de bevolkingsgroei. Voor Mode & Luxe geldt dat er sprake is van substantiële ontwikkelingsmogelijkheden. Tegelijkertijd kent deze sector van alle sectoren de grootste variatie in (benodigde) vloerproductiviteiten, afhankelijk van locatie (A1-locaties versus wijkcentra, en het centrum van Amsterdam versus dat van Beverwijk). De ontwikkelingsmogelijkheden van deze sector zullen per deelgebied dan ook sterk uiteenlopen. Ook voor Volumineus geldt dat er per saldo nog sprake is van substantiële uitbreidingsmogelijkheden, maar dat de regionale verschillen zeer groot zijn.

E-commerce: vooral consequenties voor Vrije Tijd & Electro en Mode & Luxe

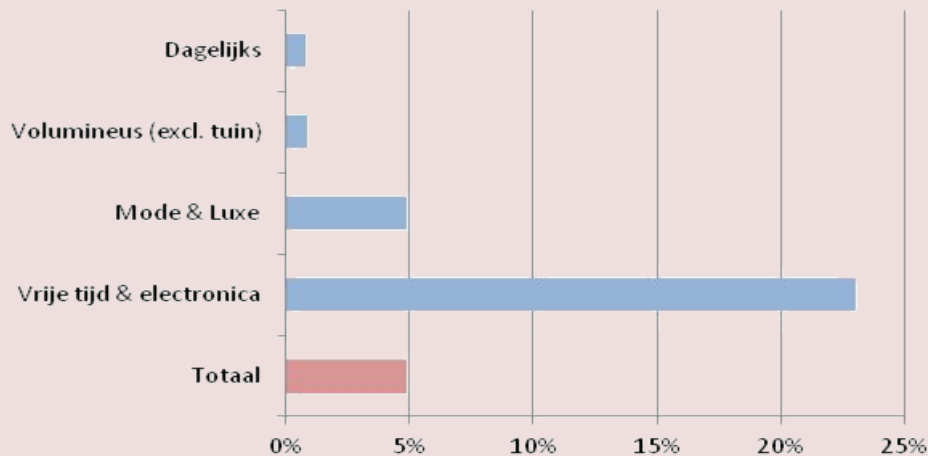
Het bestedingsvolume staat onder druk door vergrijzing, ontgroening en de economische recessie. Ook de groei van internetbestedingen zal significante invloed hebben op de vraag naar winkelvastgoed. Hoe groot die invloed is, en welke winkelgebieden daar het meest van te vrezen hebben, is moeilijk in te schatten. In een vergelijkbare studie voor de provincie Zuid-Holland is een inschatting gemaakt van het aandeel internetverkopen per sector in 2020 en 2030¹⁸. Hiervoor is de recente ontwikkeling van het aandeel internetbestedingen per branche geëxtrapoleerd.

Vooral de sector Vrije Tijd & Electro kampt met een hoog aandeel internetbestedingen, namelijk 23% in 2011. Daarnaast heeft de sector Mode & Luxe in de afgelopen twee jaar online een ongekende groei doorgemaakt. Het huidige aandeel van internet in de totale detailhandelsbestedingen bedraagt in deze sector 4,9%.

¹⁸ Bron: Locatus, op basis van extrapolatie cijfers thuiswinkel.org

De meeste bekende modewinkels als H&M zijn inmiddels online actief. Voor webwarenhuizen als Wehkamp en Neckermann is mode een groeisegment, maar ook nieuwe online-aanbieders als Zalando betreden de markt. Dit vormt een regelrechte bedreiging voor het hart van de grote centrumgebieden, waar (mode)warenhuizen de dienst uitmaken. De sectoren Dagelijks en Volumineus kennen nog een relatief bescheiden aandeel internetbestedingen.

Figuur 5 Aandeel internet in de totale detailhandelsbestedingen, per sector in 2011



Bron: Locatus, op basis van bewerking cijfers thuiswinkel.org en HBD

In deze dynamische wereld opereert een slimme retailer offline en online. Succesvolle retailers en winkelgebieden zullen *'bricks and clicks'* op een slimme manier met elkaar verweven: *'omni-channel'* is de toekomst.

Locatus voorspelt een verdere groei van het internetaandeel in de totale detailhandelsbestedingen naar 10,1% in 2020 (+5,3%-punt ten opzichte van 2011) en 15,7% in 2030 (+11,4%-punt). De geschatte groei van de internetbestedingen zal waarschijnlijk groter zijn dan de groei van het inwonersaantal in de MRA (+4,7%-punt tot 2020 en +11,3%-punt in de periode 2012 tot 2030). De algemene verwachting is dat de groei van het totale aantal winkelmeters in Nederland zal afnemen, mede als gevolg van de verdere opkomst van internetwinkelen.

Grote regionale en lokale verschillen

Zoals in elke regio is de detailhandelsstructuur van de MRA een optelsom van goed, matig en rondt slecht functionerende gemeenten en winkelgebieden. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden van regio's en belangrijkste gemeenten binnen de MRA verschillen sterk. Ondanks een eventuele negatieve ontwikkelingsruimte in een regio of gemeente zullen er tal van winkelgebieden zijn die zich onttrekken aan het generale beeld.

Ondanks die uiterst belangrijke nuancering is het wel mogelijk om voor de verschillende deelregio's en de 10 grootste gemeenten binnen de MRA uitspraken te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden.

2.1 Een combinatie van methodes

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van winkelgebieden in de MRA in kaart te brengen, gebruiken we twee methoden, namelijk:

- distributieplanologische onderzoek (DPO); en
- een zelf ontwikkelde schaduwmethode.

In onze studie Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010-2040 is eveneens van deze methoden gebruik gemaakt.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Een DPO is een geijkt en veelgebruikt instrument om in kwantitatieve zin een uitspraak te doen over de uitbreidingsmogelijkheden van het winkelaanbod in een gebied. In de methode worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Verschillende indicatoren bepalen vraag en aanbod.

De **vraagzijde** wordt bepaald door:

- De landelijk gemiddelde besteding in winkels per hoofd van de bevolking;
- Het aantal inwoners in een gebied;
- De mate waarin het omzetspotentieel wordt gebonden aan het desbetreffende gebied (koopkrachtbinding);
- De mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevloeiing).

De **aanbodzijde** wordt bepaald door:

- De omvang van het winkelaanbod (in m² wvo);
- De gemiddelde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit).

Het DPO is uitgevoerd voor een viertal winkelsectoren, namelijk Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd & Electro en Volumineus. Het DPO beperkt zich tot negen¹⁹ regio's binnen de MRA en een tiental gemeenten die, in absolute zin, de grootste toevloeiing van buiten de gemeentegrenzen kennen. In het DPO is geen ambitieniveau meegenomen, noch voor de MRA als geheel noch voor de deelregio's en de gemeenten. Dit betekent dat alleen een bovengemiddeld goed functioneren van het huidige winkelaanbod of een substantiële groei van het bevolkingsdraagvlak van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden. De uitkomsten van een DPO hebben een indicatieve waarde, geven vooral een richting aan en dienen in cijfermatig opzicht niet te letterlijk te worden genomen.

De uitkomsten presenteren we per sector in een viertal bandbreedtes:

- Een negatieve marktruimte;
- Een min of meer in balans zijnde verhouding tussen vraag en aanbod;
- Een bescheiden groeimogelijkheid;
- Een ruime groeimogelijkheid.

Deze uitkomsten presenteren we zowel in absolute zin als in verhouding tot het al gevestigde aanbod, dus in verhoudingsgetallen (%).

¹⁹ Het DPO is niet uitgevoerd voor Lelystad, aangezien deze gemeente niet aan het Koopstromenonderzoek 2011 deelnam.

Schaduwmethode

Ter aanvulling en controle hebben we tevens een schaduwmethode uitgevoerd. De individuele regio's en de 10 grootste gemeenten hebben we beoordeeld op de combinatie van structuur- en groeivariabelen:

- De **huidige kracht** (structuurvariabele). Wat is de huidige structuur en kracht van het winkelareaal in de betreffende regio of gemeente? Verondersteld is dat gebieden met een hoge winkeldichtheid en een lage leegstand relatief veel potentieel aan zich weten te binden en goed functioneren. Gebieden met veel werkgelegenheid en (zakelijk) toerisme kunnen extra bestedingen toucheren.
- De **toekomstige groei** (groeivariabele). Wat is de verwachte groei van het bestedingspotentieel tot 2020? Hiervoor is de groei van het inwoneraantal een logische indicator.

Het resultaat van de schaduwmethode betreft de relatieve positie van de regio's *ten opzichte van elkaar*. Hetzelfde geldt voor de gemeenten.

2.2 Uitkomsten naar regio

Op het niveau van de MRA als geheel zijn er (zij het minder dan in 2010 verondersteld) nog steeds mogelijkheden voor een wezenlijke uitbreiding van het winkelaanbod. Dit gegeven betekent niet dat er geen grote verschillen bestaan tussen de subregio's en de grootste gemeenten daarbinnen. Net als in 2010 al werd geconstateerd zijn er zelfs grote verschillen in de ontwikkelingsmogelijkheden, tussen regio's en tussen gemeenten.

Uitkomsten DPO: Ruimte voor Mode & Luxe, Dagelijks en Volumineus

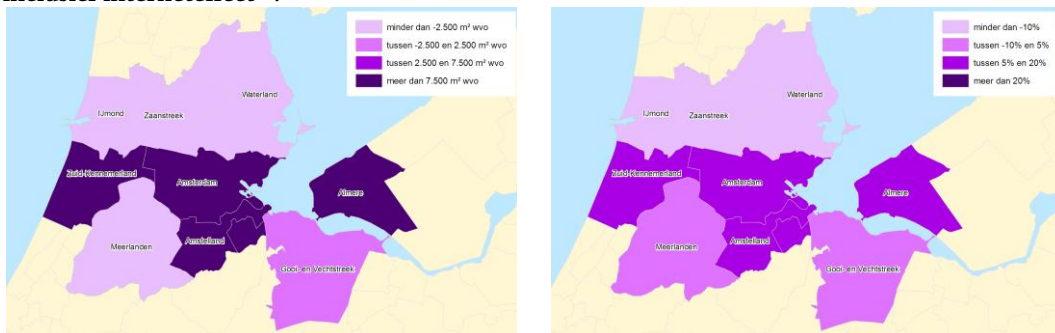
Er is in de MRA als totaal per saldo ruimte voor toevoeging van het winkelmeters tot 2020. De verschillen tussen regio's en tussen sectoren zijn echter groot.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de **dagelijkse sector** beperkt tot ca. 20.000 m² wvo, een kleine 3% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector. In alle deelregio's is sprake van ontwikkelingsmogelijkheden in deze sector, met uitzondering van de IJmond en de Zaanstreek. In de sector **Mode & Luxe** zijn de ontwikkelingsmogelijkheden groter, ca. 65.000 m² wvo, ruim 8% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector. In deze sector neemt de regio Amsterdam het grootste deel van de ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn rekening.²⁰ Ook in Almere en Zuid-Kennemerland is beperkte uitbreidingsruimte in Mode & Luxe. In de sector **Vrije Tijd & Electro** is sprake van een fors overaanbod, over zo goed als alle deelregio's. Het overaanbod voor de MRA als geheel komt neer op ca. 85.000 m² wvo, ruim 28% van het huidige in gebruik zijnde aanbod in deze sector. De ontwikkelingsmogelijkheden in de sector **Volumineus** komen voor het overgrote deel voor rekening van Amsterdam en (in mindere mate) Zuid-Kennemerland, en worden

²⁰ Een belangrijke nuance is hier op zijn plaats: De toekomstige uitbreidingsruimte is, net als het huidige functioneren, berekend door de gerealiseerde vloerproductiviteit af te zetten tegen het *landelijk gemiddelde* in de betreffende sector. Het landelijk gemiddelde is niet te beoordelen als een normatief getal. Er zijn in dit gemiddelde zowel winkels meegewogen die ver ondermaats presteren en het uiteindelijk niet redden als winkels die fors bovengemiddeld functioneren. Daarnaast spelen ook regionale verschillen in huisvestingslasten een belangrijke rol. Simpel gesteld: een modewinkel in het centrum van Amsterdam heeft hogere huisvestingslasten dan dezelfde winkel in het centrum van Beverwijk, en zal daarom een hogere vloerproductiviteit moeten realiseren om winstgevend te kunnen opereren. De variëteit van de sector Mode & Luxe op dit terrein is groter dan die in de andere sectoren.

vertekend door de impact van beide IKEA's. Deze realiseren een fors hogere vloerproductiviteit dan gebruikelijk in deze sector. Echter, ook wanneer dit wordt verdisconteerd in de berekeningen blijft er in de genoemde regio's sprake van substantiële ontwikkelingsmogelijkheden (ca. 85.000 m² wvo). Deze vinden echter hun spiegelbeeld in de negatieve ontwikkelingsruimte in aangrenzende regio's als de IJmond, de Zaanstreek en Waterland. Naast Amsterdam en Zuid-Kennemerland onttrekken alleen de Gooi en Vechtstreek, en in mindere mate Almere en Amstelland zich aan dit beeld.

Figuur 6 Absolute en relatieve ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel 2020, naar regio, inclusief interneteffect²¹.

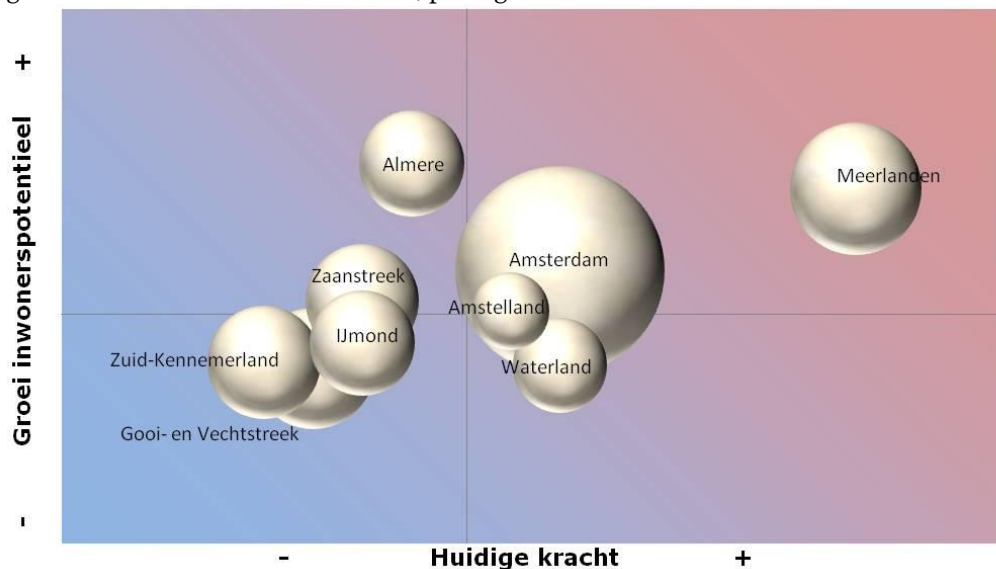


Bron: Bureau Stedelijke Planning, kaarten I&O Research

Uitkomsten schaduwmethode

Op het niveau van de deelregio's komen de uitkomsten van de schaduwmethode in grote lijnen overeen met die van het DPO. Naast Amsterdam scoort vooral de regio Meerlanden goed, zowel op de huidige kracht als op de groei van het inwonerspotentieel. Voor Almere is de uitgangspositie minder positief, maar wordt dit gecompenseerd door de forse groei van het inwonertal.

Figuur 7 Uitkomsten schaduwmethode, per regio



Omvang van de bol correspondeert met het winkelaanbod in m² wvo

²¹ Ervan uitgaande dat de verwachte groei van internetbestedingen voor de helft (50%) ten koste gaat van de vraag naar winkelmeters. Dus als de internetbestedingen met 5%-punt toenemen, neemt de behoefte aan winkelmeters met 2,5% af.

2.3 Uitkomsten naar gemeente

Uitkomsten DPO: gemeenten scoren positiever dan regio

De ontwikkelingsmogelijkheden in de 10 belangrijkste gemeenten binnen de subregio's van de MRA zijn over het algemeen licht positiever dan de regio waarin zij liggen.

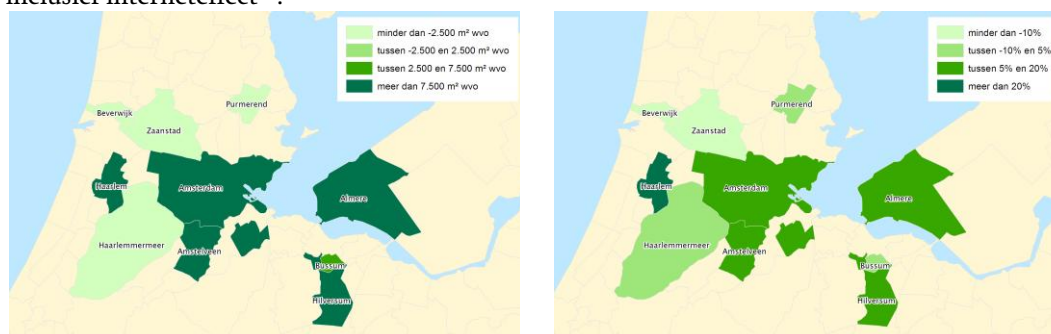
In de sector **Dagelijks** zijn er in de meeste gemeenten nog mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod. Deze zijn substantieel in de gemeenten Amsterdam, Almere, Amstelveen en Haarlem. Alleen in Beverwijk en Zaanstad is er ook in 2020 sprake van een te groot aantal meters in deze sector.

Ook de sector **Mode & Luxe** biedt nog ontwikkelingsperspectief voor de meeste gemeenten. Ondanks het temperende effect van de verdere opkomst van internetwinkelen is in de meeste gemeenten sprake van enige uitbreidingsruimte. Alleen Zaanstad onttrekt zich aan dit beeld.

De sector **Vrije Tijd & Electro** stond de afgelopen jaren al onder druk en krijgt in de toekomst nog meer te lijden onder de toename van het internetwinkelen. Het aanbod is in de huidige situatie al groter dan de vraag. Eerder bleek al dat er binnen de MRA geen regio's zijn, op Amstelland na, waar het aanbod in deze sector niet fors benedengemiddeld functioneert. Op gemeenteniveau geldt dat er in 2020 alleen voor Amstelveen en Beverwijk een zeker evenwicht is tussen vraag en aanbod. In alle andere gemeenten verwachten wij een noodzakelijke afname van het aanbod Vrije Tijd & Electro in de komende jaren.

De sector **Volumineus** laat een diffuus beeld zien. In sommige gemeenten is sprake van een fors negatieve marktruimte, waaronder Zaanstad, Beverwijk en de Haarlemmermeer. Naast Amsterdam en Haarlem zijn er ook substantiële ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Hilversum.

Figuur 8 Absolute en relatieve ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel 2020, naar regio, inclusief interneteffect²².



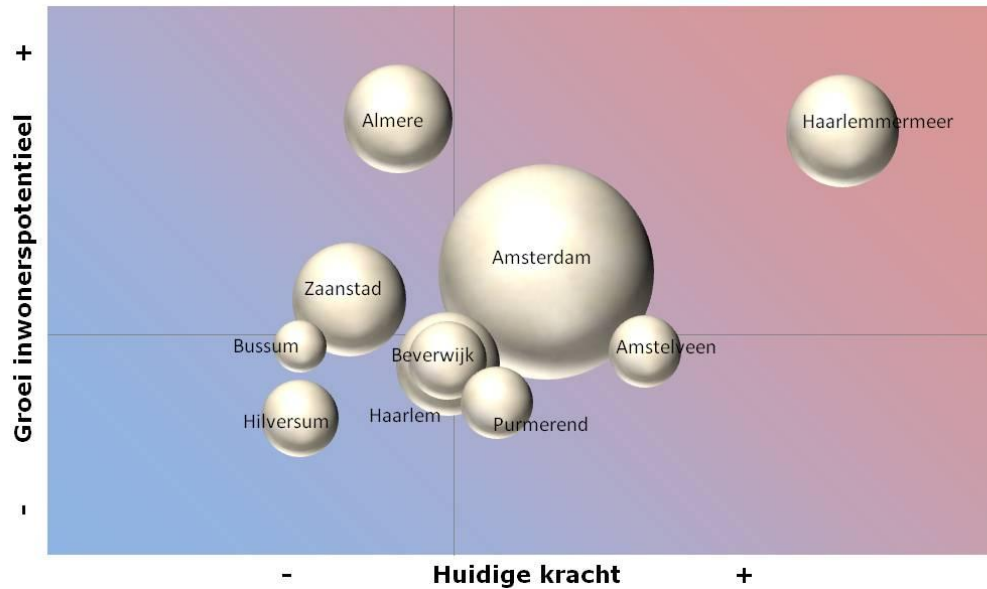
Bron: Bureau Stedelijke Planning, kaarten I&O Research

²² Ervan uitgaande dat de verwachte groei van internetbestedingen voor de helft (50%) ten koste gaat van de vraag naar winkelmeters. Dus als de internetbestedingen met 5%-punt toenemen, neemt de behoefte aan winkelmeters met 2,5% af.

Uitkomsten schaduwmethode

Op gemeenteniveau blijken de uitkomsten van de schaduwmethode in grote lijnen overeen te komen met de regioanalyse. Haarlemmermeer scoort zeer goed, zowel op de huidige kracht als op de groei van het draagvlak. In mindere mate geldt dat ook voor Amsterdam.

Figuur 9 Uitkomsten schaduwmethode, per gemeente



Omvang van de bol correspondeert met het winkelaanbod in m² wvo

2.4 Planvoorraad en confrontatie met ontwikkelingsmogelijkheden²³

Verschillen ten opzichte van studie 2010:

- De harde planvoorraad is ten opzichte van 2010 geslonken van 624.000 m² bvo²⁴ naar 413.000 m² bvo. Dit verschil kan deels worden verklaard door in de tussentijd gerealiseerde plannen en deels door plannen die geen doorgang meer zullen vinden. De aanwas van nieuwe plannen tussen 2010 en 2012 is beperkt.
- Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden beduidend kleiner zijn dan in 2010, en het volume van de planvoorraad minder is gedaald, wringt deze spanning meer dan in 2010 werd geconstateerd. Toen bleek dat in de deelregio's en gemeenten met de grootste ontwikkelingsmogelijkheden (Amsterdam en Almere) de harde planvoorraad de ontwikkelingsmogelijkheden in de schaduw stelde.
- In de huidige situatie blijkt dat de harde planvoorraad ruim drie maal zo groot is als de becijferde ontwikkelingsmogelijkheden.

Ten behoeve van de planvoorraad is met behulp van de begeleidingscommissie een inventarisatie verricht van de actuele winkelplannen in de MRA. Dit inzicht in de planvoorraad is nodig om een volledig beeld te krijgen van de ontwikkelingsmogelijkheden. Een deel van de mogelijkheden (indien aanwezig) zal immers worden 'opgesnoept' door bestaande initiatieven.

Plannen concentreren zich in gebieden met de grootste dynamiek

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de MRA circa 413.000 m² bvo²⁵ aan nieuwe detailhandelsruimtes gepland is: ongeveer 13% van het huidige winkelvloeroppervlak²⁶ in de regio. Ter illustratie: dit is vergelijkbaar met het totale winkelvloeroppervlak in de binnensteden van de gemeenten Amsterdam, Haarlem en Almere tezamen (417.000 m² wvo). Minder dan een vijfde van de planvoorraad (17%) betreft de ontwikkeling van volumineuze detailhandel (PDV).

²³ Zie bijlage 3 voor een cijfermatige confrontatie tussen planvoorraad en marktruimte.

²⁴ In 2010 bedroeg de harde planvoorraad 631.000 m² bvo. Minus de plannen in Lelystad (7.000 m² bvo) resteert 624.000 m² bvo.

²⁵ In de hier gepresenteerde harde planvoorraad is voor de gemeente Amsterdam aansluiting gezocht bij de definitie die ook in onze studie voor 2010 gold: alle plannen waarvoor minimaal het Fase III-besluit conform het Amsterdamse Plaberum is genomen of in verregaande voorbereiding is (grondexploitatie geopend en bouwrijp maken). Voor plannen waar een marktpartij de voortrekkersrol vervult geldt een plan als een hard plan als er minimaal een VO is opgesteld. Voor regiogemeenten geldt als definitie een plan waarover minimaal een politiek besluit genomen is, aangevuld met plannen waarvoor een vigerend bestemmingsplan geldt dan wel het plan in uitvoering is. Bedenk dat in dit overzicht (anders dan in de studie van 2010) geen correctiefactor is gehanteerd voor de verhouding tussen bruto en netto meters en tussen bruto en netto toevoeging (bv. als gevolg van verplaatsing van detailhandelsruimtes). In de praktijk zal het netto-volume aan gerealiseerde winkelmeters (in m²'s wvo) kleiner zijn dan hier gepresenteerd. Anderzijds weten we ook dat een groot deel van de gerealiseerde winkelmeters in de afgelopen 10 jaar de organische groei van de winkelvoorraad betreft, die zich "buiten de radar" heeft ontwikkeld. Deze twee hebben een tegengesteld effect. De confrontatie tussen planvoorraad en ontwikkelingsruimte, zoals hier gepresenteerd, geeft daardoor een redelijk beeld van eventuele mismatches daartussen. De uitkomsten van deze confrontatie hebben hierdoor wel een sterk indicatief karakter.

²⁶ Exclusief leegstand

Tabel 3 Planvoorraad (inclusief dat wat in aanbouw is) per regio, in m² bvo, afgerond op 500-tallen

	Totaal	PDV*	Regulier
Almere	76.000	15.000	61.000
Amstelland	6.000	0	6.000
Amsterdam	151.000	0	151.000
Gooi en Vechtstreek	33.000	8.500	24.500
Zuid-Kennemerland	63.000	5.000	58.000
IJmond	10.000	0	10.000
Meerlanden	18.000	0	18.000
Waterland	0	0	0
Zaanstreek	56.000	40.000	16.000
Totaal	413.000	68.500	343.500

* Onder PDV vallen plannen op locaties waar volumineuze detailhandel (PDV) is toegestaan. Onder regulier vallen plannen waar geen branchebeperkingen gelden, deels zonder additionele beperkingen deels met een ondergrens ten aanzien van de oppervlakte van de individuele detailhandelsvestiging (GDV).

Meeste plannen in regio's Amsterdam, Almere, Zuid-Kennemerland en Zaanstreek

- 37% van de planvoorraad is voorzien in Amsterdam. Het huidige winkelaanbod in Amsterdam betreft 34% van het totaal binnen de MRA. De grootste projecten spelen in de stadsdelen Noord en Oost. Ook bij de NS stations Zuid/WTC (Zuidas), Amstel, Amsterdam CS en Sloterdijk zijn uitbreidingen van het winkelaanbod gepland.
- Almere heeft na Amsterdam de grootste planvoorraad, met 76.000 m² (18% van de totale planvoorraad in de MRA). Hiervan is 30.000 m² (39%) gereserveerd voor een grootschalig Retail Park in Almere Poort, het meest westelijke stadsdeel, met een combinatie van grootschalige en volumineuze detailhandel.
- Ook Zuid-Kennemerland en Zaanstreek hebben forse uitbreidingsplannen, met respectievelijk 63.000 en 56.000 m² (respectievelijk 15% en 14% van de totale planvoorraad in de MRA). De grootste ontwikkelingen in Zuid-Kennemerland zijn het thematisch retailpark Sugar City (25.000 m²) en de uitbreiding van winkelcentrum Schalkwijk (16.000 m²). In de Zaanstreek zijn bijna alle geplande winkelmeters toe te rekenen aan de PDV-concentratie Zuiderhout. Hiertoe horen de beoogde IKEA (28.000 m²) en de overige ontwikkelingen in Zuiderhout-Noord (24.000 m², deels Volumineus, deels grootschalig).
- Als alle geplande winkelontwikkelingen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, zal 413.000 m² aan het huidige aanbod worden toegevoegd, waarvan 343.500 m² reguliere detailhandel. Een groot deel van deze plannen stamt van (ver) voor de economische recessie. In het huidig tijdsgewricht ontstaan aanzienlijk minder nieuwbouwplannen.

Confrontatie planvoorraad en ontwikkelingsmogelijkheden

In onderstaande tabellen zijn de uitkomsten van de DPO-berekening per deelregio en gemeente afgezet tegen de harde planvoorraad. Zo ontstaat een indicatief beeld van de mate waarin plannen en marktruimte uit de pas lopen. Een aantal kanttekeningen is op zijn plaats bij de interpretatie van deze tabellen:

- De uitbreidingsruimte is het saldo van de uitbreidingsruimte per elk van de vier sectoren. In de praktijk wordt dit saldo in de meeste regio's en gemeenten sterk beïnvloed door de negatieve uitkomsten voor de sector Vrije Tijd & Electro.

- Voor de sector Volumineus geldt in een aantal deelregio's/gemeenten het omgekeerde. In Amsterdam en Haarlem speelt de aanwezigheid van IKEA een grote rol bij de berekende uitbreidingsruimte. Door de zeer hoge vloerproductiviteit wordt de berekende uitbreidingsruimte in de sector Volumineus naar grote hoogte getild. De werkelijke uitbreidingsruimte omvat hier echter slechts een fractie van, maar laat zich moeilijk vaststellen. Voor Zaanstreek geldt het omgekeerde: op basis van huidige (koopstroom)gegevens is sprake van een groot overschot aan Volumineuze winkelmeters. De komst van IKEA zal echter een positieve invloed op de kooporiëntaties hebben. Het overige Volumineuze aanbod in de omgeving van IKEA kan hiervan in beperkte zin profiteren.
- In het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 zijn de toeristische bestedingen buiten beschouwing gebleven. De door ons berekende uitbreidingsruimte is dan ook exclusief de bestedingen van (buitenlandse) toeristen. Met name in Amsterdam nemen deze flinke proporties aan. De werkelijke uitbreidingsruimte zal daarom hoger liggen. In andere toeristische trekpleisters als bijvoorbeeld Haarlem en Zandvoort zal dit effect eveneens optreden, zij het in mindere mate.
- In werkelijkheid zal een deel van de meters in de plannen in de plaats komen van bestaande winkelmeters, waardoor de netto toevoeging aan het winkelareaal lager ligt.

De confrontatie tussen planvoorraad en marktruimte heeft derhalve vooral een indicatieve waarde, waarbij vooral de uitersten (een groot positief danwel groot negatief saldo) betekenisvolle waarde hebben.

Desalniettemin laten de tabellen zien dat waakzaamheid en een terughoudende opstelling noodzakelijk zijn. Dat neemt niet weg dat nieuwbouwontwikkelingen doorgang moeten vinden. Dit zal echter steeds meer gepaard moeten gaan met sanering in perspectiefloze winkelgebieden elders. Daarnaast is regionale afstemming van groot belang. Voor een deel is uitbreidingsruimte regionaal uitwisselbaar, maar regio's moeten niet dezelfde ruimte willen claimen door middel van nieuwe ontwikkelingen.

Tabel 4 Confrontatie marktruimte detailhandel en planvoorraad naar deelregio (afgerond op duizendtallen)²⁷

Deelregio	Uitbreidingsruimte	Planvoorraad	Saldo
Almere	30.000	76.000	-46.000
Amstelland	15.000	6.000	9.000
Amsterdam	180.000	151.000	29.000
Gooi en Vechtstreek	1.000	33.000	-32.000
IJmond	-34.000	10.000	-44.000
Meerlanden	-10.000	18.000	-28.000
Waterland	-22.000	0	-22.000
Zaanstreek	-74.000	56.000	-130.000
Zuid-Kennemerland	50.000	63.000	-13.000

²⁷ Marktruimte tot 2020, niet gecorrigeerd voor het IKEA-effect (Amsterdam en Zuid-Kennemerland).

Tabel 5 Confrontatie marktruimte detailhandel en planvoorraad naar gemeente (afgerond op duizendtallen)²⁸

Gemeente	Uitbreidingsruimte	Planvoorraad	Saldo
Almere	30.000	76.000	-46.000
Amstelveen	17.000	4.000	13.000
Amsterdam	180.000	151.000	29.000
Bussum	3.000	2.000	1.000
Hilversum	8.000	11.000	-3.000
Haarlem	61.000	29.000	32.000
Beverwijk	-12.000	10.000	-22.000
Haarlemmermeer	-4.000	11.000	-15.000
Purmerend	-3.000	0	-3.000
Zaanstad	-68.000	56.000	-124.000

Tabel 6 Confrontatie marktruimte detailhandel en planvoorraad per regio, onderscheid naar 10 belangrijkste gemeenten en rest van de regio²⁹ (afgerond op duizendtallen)³⁰

Regio	Gemeente	Uitbreidingsruimte	Planvoorraad	Saldo
Almere	Almere	30.000	76.000	-46.000
Amstelland	Amstelveen	17.000	4.000	13.000
	Rest regio	-2.000	2.000	-4.000
Amsterdam	Amsterdam	180.000	151.000	29.000
Gooi en Vechtstreek	Bussum	3.000	2.000	1.000
	Hilversum	8.000	11.000	-3.000
	Rest regio	-10.000	20.000	-30.000
IJmond	Beverwijk	-12.000	10.000	-22.000
	Rest regio	-22.000	0	-22.000
Meerlanden	Haarlemmermeer	-4.000	11.000	-15.000
	Rest regio	-6.000	7.000	-13.000
Waterland	Purmerend	-3.000	0	-3.000
	Rest regio	-19.000	0	-19.000
Zaanstreek	Zaanstad	-68.000	56.000	-124.000
	Rest regio	-6.000	0	-6.000
Zuid-Kennemerland	Haarlem	61.000	29.000	32.000
	Rest regio	-11.000	34.000	-45.000

²⁸ Marktruimte tot 2020, niet gecorrigeerd voor het IKEA-effect (Amsterdam en Haarlem).

²⁹ Uitbreidingsruimte voor 'Rest regio' is verkregen door de uitbreidingsruimte van een regio en de uitbreidingsruimte van de belangrijkste gemeente(n) te salderen. Bijvoorbeeld: de regio Amstelland beschikt over een uitbreidingsruimte van 15.000 m² wvo in 2020 en de gemeente Amstelveen over 17.000 m² wvo. In de rest van de regio is dan sprake van een negatieve uitbreidingsruimte: -2.000 m² wvo. Meer nog dan op het niveau van de regio als geheel dienen de uitkomsten van zowel marktruimte als planvoorraad als indicatief te worden beoordeeld.

³⁰ Marktruimte tot 2020, niet gecorrigeerd voor het IKEA-effect (Amsterdam en Haarlem).

Metropoolregio Amsterdam versus de provincie Zuid-Holland

In juli 2012 is door Bureau Stedelijke Planning een soortgelijk onderzoek gepubliceerd voor de provincie Zuid-Holland. In tegenstelling tot de MRA is er in de provincie Zuid-Holland per saldo geen ruimte voor toevoeging van winkelmeters tot 2020 en daarna. Het huidige aanbod functioneert gemiddeld genomen ondermaats. De groei van de internetbestedingen dat ten koste gaat van de vraag naar winkels is groter dan de verwachte bevolkingsaanwas.

Een nuancering is op zijn plaats. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), een samenwerkingsverband van 24 gemeenten met in totaal bijna 2,3 miljoen inwoners, doet het aanmerkelijk beter dan de rest van de provincie. Vooral de regio Haaglanden en de gemeente Rotterdam laten nog ontwikkelingsmogelijkheden zien. De gelijkenis met de MRA is treffend. Daar waar de dynamiek zich concentreert, zowel in bevolkingsaanwas als toeristisch-economisch profiel, is sprake van ontwikkelingsmogelijkheden. Verder van het epicentrum vandaan is er nu veelal al sprake van een overschot aan winkelmeters. Het lijkt erop dat we naar een constellatie gaan van steeds minder, maar meer krachtige en onderscheidende winkelgebieden waar h t gebeurt.

Bijlage 1: Leden begeleidingscommissie en projectteam

Begeleidingscommissie:

- Ellen Jacobs Kamer van Koophandel
- Gerrit van der Plas Stadsregio Amsterdam
- Casper van Gijn Hoofdbedrijfschap Detailhandel
- Merel Rijvordt Provincie Noord-Holland
- Maartje van de Ven Provincie Noord-Holland

Projectteam

- Aart Jan van Duren Bureau Stedelijke Planning
- Toine Hooft Bureau Stedelijke Planning
- Gijs Foeken Bureau Stedelijke Planning

Bijlage 2: Harde planvoorraad Metropoolregio Amsterdam

In deze bijlage is per deelregio de harde planvoorraad weergegeven. In Waterland zijn geen actuele projecten bekend. Lelystad is buiten beschouwing gelaten. Voor plannen die een combinatie zijn van PDV en regulier, is een verdeelsleutel gehanteerd van 50/50.

Tabel A Planvoorraad deelregio en gemeente Almere

Gemeente	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Almere	Blok 5.2	regulier	16.000
	Columbuskwartier	regulier	2.500
	Haven supermarkt	regulier	1.000
	Haven supermarkt	regulier	1.000
	Hout Noord (wijkwinkelcentrum)	regulier	7.700
	Olympiakwartier Oost (thematisch retailpark)	combinatie	30.000
	Olympiakwartier West	regulier	18.000
	Totaal Almere		76.200

Tabel B Planvoorraad deelregio Amstelland

Gemeente	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Amstelveen	Westwijk	regulier	3.500
Diemen	Plantage/Sniep	regulier	750
	Zuid/Bergwijkpark	regulier	1.000
	Centrum	regulier	500
Totaal Amstelland			5.750

Tabel C Planvoorraad deelregio Gooi en Vechtstreek

Gemeente	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Bussum	Centrum	regulier	1.700
Hilversum	Centrum	regulier	4.700
	Havenkwartier	PDV	3.000
	Heigelarij	regulier	500
	Riebeeckgalerij	regulier	350
	Uitbreiding Kerkelanden	regulier	2.500
Huizen	Karwei	PDV	4.000
	Lidl	regulier	1.250
	Uitbreiding Keucheniusstraat	regulier	8.600
Weesp	Hogeweyselaan	PDV	1.500
	WC Achtergracht	regulier	2.500
	WC Hogewey	regulier	1.000
Wijdmeren	Centrum Loosdrecht	regulier	1.300
Totaal Gooi en Vechtstreek			32.900

Tabel D Planvoorraad deelregio en gemeente Amsterdam

Stadsdeel	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Centrum	Centraal Station/IJhal	regulier	9.000
	Centrum – Oosterdokseiland Noordzijde	regulier	2.000
Nieuw-W.	Akerpoort	regulier	5.000
	August Allebeplein	regulier	2.600
	Hart Delflandplein	regulier	3.000
Noord	Bongerd	regulier	750
	Buikslotermeerplein fase 2	regulier	21.700
	De Banne - Centrumgebied	regulier	7.250
	NDSM	regulier	12.700
	Overhoeks	regulier	8.000
	Waterlandplein	regulier	4.200
Oost	Wijkwinkelcentrum Oud-Noord (Mosveld / Mosplein)	regulier	7.000
	Amstel I, Spaklerw. omzetting bedrijven naar PDV	PDV	nb
	Amstelstation en omgeving (Rhijnspoorweg)	regulier	5.000
	N43, Czaar Peterstraat / Cruquiuskade	regulier	3.725
	Oostpoort (Winkelcentrum), Linnaeusstr. / Oranje-Vrijstaatk.	regulier	14.200
	Sluisbuurt / Zeeburgereiland	regulier	4.500
	IJburg 2e fase	regulier	10.000
Westpoort	Sloterdijk / Teleport	regulier	5.200
	Westpoort, Hornbach	PDV	nb
Zuid	Gelderlandplein	regulier	5.300
	Kenniskwartier Zuid en Noord	regulier	7.000
	Stadionplein	regulier	2.700
	Zuidas – Beethovenstraat	regulier	2.000
	Zuidas – Fred. Roeskestraat	regulier	1.600
	Zuidas – Gershwin, Royaal Zuid	regulier	nb
	Zuidas – Kop Zuidas	regulier	1.000
	Zuidas – Ravel studentenkwartier	regulier	1.000
	Zuidas – VUmc Kenniskwartier	regulier	5.000
Totaal Amsterdam			151.425

Tabel E Planvoorraad deelregio IJmond

Gemeente	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Beverwijk	Uitbreiding Meerplein, Stadscentrum	regulier	10.000
Totaal IJmond			10.000

Tabel F Planvoorraad deelregio Meerlanden

Gemeente	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Haarlemmermeer	Nieuwe Kom (Getsewoud, Nieuw-Vennep)	regulier	11.250
Uithoorn	dorpscentrum	regulier	5.000
	Zijdelwaardplein	regulier	2.000
Totaal Meerlanden			18.250

Tabel G Planvoorraad deelregio Zaanstreek

Gemeente	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Zaanstad	IKEA	PDV	28.000
	Inverdan	regulier	1.800
	Winkelcentrum Gibraltar	regulier	2.150
	ZMC, XL supermarkt	regulier	onbekend
	Zuiderhout	combinatie	24.000
Totaal Zaanstreek			56.000

Tabel H Planvoorraad deelregio Zuid-Kennemerland

Gemeente	Projectnaam/locatie	Type	Omvang (in m2 bvo)
Haarlem	Schalkwijk	regulier	16.000
	Spaarneboog	PDV	1.200
	Zuid-West: EKP terrein	regulier	8.000
	Bouwmarkt Pijlsaan	PDV	4.000
Haarlemmerliede-Spaarnw.	Sugar City	regulier	25.000
Zandvoort	Louis Davids Carre	regulier	4.100
	Middenboulevard	regulier	5.000
Totaal Zuid-Kennemerland			63.300