



Heemstede

Collegebericht

Collegevergadering: 4 juli 2023

Zaaknummer : 1193734
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : S.A. de Wit-van der Linden
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Collegebericht: Rapportage Marktruimteonderzoek detailhandel Noord-Holland 2023

Aanleiding

Het college heeft op 19 mei 2023 het marktruimteonderzoek detailhandel Noord-Holland 2023 ontvangen van de Provincie Noord-Holland. Dit collegebericht gaat kort in op de belangrijkste conclusies relevant voor Heemstede. Het doel is om de raadsleden te informeren over dit onderzoek en hoe de conclusies terugkomen in beleid.

Het onderzoek

De hoofdvraag van het onderzoek is: *wat is de marktruimte voor detailhandel in de Provincie Noord-Holland in de periode 2022-2030? En hoe zal de ruimtebehoefte (in winkelverkoopvloeroppervlak) zich in die periode verhouden ten opzichte van het bestaande aanbod?* Het onderzoek is terug te lezen via de volgende link: [Rapportage Marktruimteonderzoek detailhandel Noord-Holland 2023](#).

Marktruimte verwijst naar de potentiële vraag naar detailhandel ten op zichte van het bestaande aanbod. **De vraagzijde** bestaat uit het aantal inwoners in het gebied in kwestie, hun gemiddelde bestedingen, de mate waarin zij zich oriënteren op winkels in het 'eigen' gebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin consumenten van 'buiten' aankopen doen in dat gebied (koopkrachttoevoering). Deze variabelen leiden tot een totale detailhandelsomzet. **De aanbodzijde** betreft het huidige gevestigde winkelaanbod. Samengevat is de vraag: in hoeverre is er ruimte voor (meer) winkels in Heemstede? Het onderzoek maakt onderscheid tussen drie sectoren, namelijk de *dagelijkse sector*, de *recreatieve sector* (mode & luxe en vrije tijd) en de *doelgerichte sector* (in/om huis en overig detailhandel).

Uitkomsten

De Heemstedse detailhandel doet het goed. De leegstand in Heemstede is slechts 4,2%, terwijl de leegstand in de regio Zuid-Kennemerland is toegenomen tot 6,6%. De regionale leegstand zit daarmee iets boven het landelijke gemiddelde van 6,4%. De Heemstedse leegstand ligt onder het regionale en landelijke gemiddelde. Met name in de doelgerichte sector hebben de grote woningvraag, economische hoogconjunctuur en bevolkingsgroei ervoor gezorgd dat de sector goed heeft gefunctioneerd. Ondanks dat het goed gaat met de detailhandel, zijn er wel twee aandachtspunten. Deze aandachtspunten worden hieronder verder toegelicht.

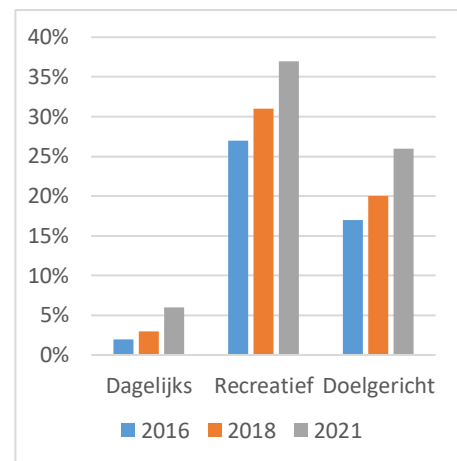
Aandachtspunten:

1) Heemstede moet een verdere krimp in de recreatieve detailhandel verwachten tot 2030

Er zijn verschillende trends die de vraag afremmen, zoals de opkomst van online winkelen. Terwijl andere trends de vraag juist versterken, zoals bevolkingsgroei en toenemende toeristische bestedingen. Over het algemeen is de verwachting dat de trends die de vraag afremmen zwaarder zullen wegen dan de trends die de vraag versterken. De som kan per gemeente verschillen. Hieronder gaan we kort in op de situatie in Heemstede:

Online winkelen

Online winkelen is een belangrijke trend die de vraag in de detailhandel afremt. In Noord-Holland besteden consumenten 20% van hun detailhandelsbestedingen online. Onlinebestedingen zijn gestegen in alle detailhandelssectoren in Noord-Holland volgens figuur 1, maar er zijn grote verschillen per sector. De coronacrisis heeft waarschijnlijk bijgedragen aan de groei van het online marktaandeel. Het onderzoek voorspelt dat er in de toekomst een afname van de online verkoop zal zijn, wat mogelijk resulteert in een krimp of vertraging van de groei van online bestedingen. Het onderzoek noemt verschillende redenen hiervoor: hoge bezorg- en retourkosten, behoefte aan ontmoetingen, ervaringen en uitjes in stads- en dorpscentra, en investeringen in vitale winkelgebieden.



Figuur 1 Ontwikkeling online aandeel per sector 2016-2021

Bevolkingsgroei

Bevolkingsgroei draagt bij aan een grotere vraag naar detailhandel. Een toename van de bevolking zorgt daardoor voor meer draagvlak voor detailhandel. In Heemstede is de verwachte bevolkingsgroei slechts 2%. Deze bevolkingsgroei is waarschijnlijk niet voldoende om in Heemstede tot een positieve marktruimte te komen. Ondanks dat de bevolking in de provincie Noord-Holland de komende jaren sterk toeneemt, komen het sterftcijfer en geboortecijfer steeds meer bij elkaar te liggen. Dit komt met name door een dalend geboortecijfer. In Zuid-Kennemerland is deze natuurlijke krimp relatief groot. De bevolkingsgroei in de komende jaren wordt voornamelijk veroorzaakt door het hoge buitenlandse migratiesaldo. Dit hoge migratiesaldo wordt veroorzaakt door de krapte op de arbeidsmarkt. Hierdoor komen buitenlandse werknemers naar Noord-Holland. Andere oorzaken zijn studie, asiel, gezinshereniging, of terugkeer naar Nederland. Naar de toekomst toe zal de bevolking van Noord-Holland vergrijzen.

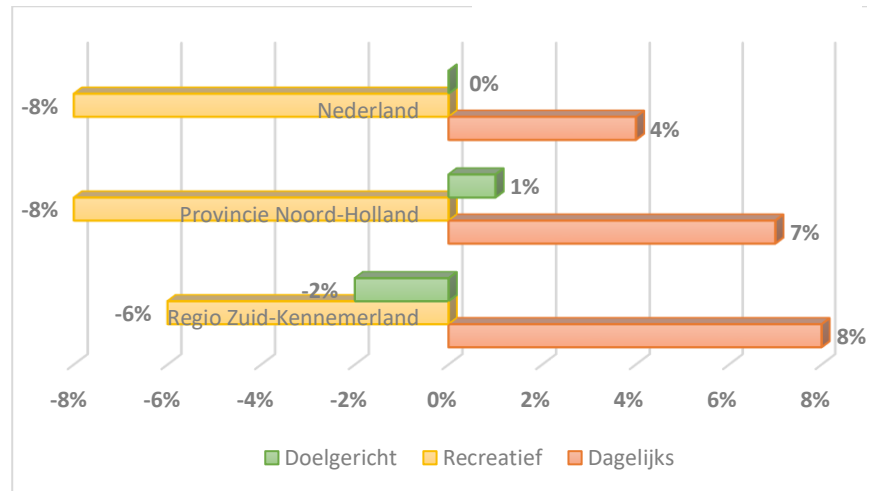
Toerisme

De provincie Noord-Holland kent relatief veel toerisme. De verwachting is dat het toerisme in absolute zin groeit in de toekomst (tot 2030). Dit is voor Heemstede beperkt. Een toename in toerisme betekent in beginsel meer omzet en beter functioneren van de detailhandel.

2) Er is weinig tot geen ruimte voor extra winkelaanbod in Heemstede

Figuur 2 Toe-/afname winkelaanbod in % tussen 2017-2022

In figuur 2 is te zien dat het totale winkelaanbod (de drie sectoren samen) in de regio Zuid-Kennemerland tussen 2017 en 2022 vrijwel stabiel is gebleven. De dalingen in de recreatieve en doelgerichte sector worden gecompenseerd door de stijging in de dagelijkse sector. In vergelijking met het landelijke en provinciale gemiddelde, presteren de dagelijkse en recreatieve sector in de regio Zuid-Kennemerland beter, met een hogere groei of een mindere daling van het winkelaanbod



Hoewel het onderzoek groei verwacht in de doelgerichte sector, is voorzichtigheid geboden bij uitbreiding vanwege de conjunctuurgevoeligheid. De aanbeveling is om het huidige aanbod te behouden. Het onderzoek schat daarnaast in dat er in Heemstede tot 20230 marktruimte is van -1.000 tot 1.000 m² wvo (winkelverkoopvloeroppervlak) voor de recreatieve en dagelijkse sector, en -2.500 tot 2.500 m² wvo voor de doelgerichte sector. Dit suggereert dat er weinig ruimte is voor extra aanbod de komende jaren in de detailhandel in Heemstede. De markt is verzadigd. Het bestaande detailhandel aanbod is waarschijnlijk voldoende om aan de toekomstige vraag te voldoen. Er is weinig ruimte is voor groei of uitbreiding en er kan zelfs een licht overaanbod ontstaan, waardoor de leegstand op termijn kan toenemen omdat winkels sluiten.

Samenhang beleid

De cijfers uit dit onderzoek benadrukken de relevantie van de acties uit het Economisch Actieprogramma 2023-2027. Een belangrijke actie is het opstellen van een plan voor de zonering van het centrumgebied, met een kernwinkelgebied, aanloopgebied en potentieel transformatiegebied. We geven dan meer ruimte in de bestemmingsplannen in de aanloop- en transformatiegebieden. Hier worden meer functies toegestaan. Het ruimtelijk concentreren van detailhandel en de bezoekersstromen in een compacter kernwinkelgebied kan voordelen geven voor de leefbaarheid. Door zonering kan het centrum flexibeler worden ingevuld met andere functies, zoals woningen of maatschappelijke voorzieningen, mocht de leegstand toenemen. Momenteel is de winkelleegstand in nog laag. Echter is de verwachting dat de marktruimte verder krimpt in de recreatieve sector in de toekomst. Het is daarom van essentieel belang dat de gemeente proactief blijft inspelen op trends en veranderingen om de vitaliteit van de winkelgebieden te waarborgen.