

Stand van zaken Plabeka trajecten.

In het BO van 9 november 2018 is afgesproken om over te gaan op een lichte herijking van de Plabeka-afspraken. Doel was om deze nieuwe afspraken in het eerste kwartaal van 2019 vast te kunnen stellen. Gaandeweg het ambtelijk traject zijn de volgende zaken duidelijk geworden:

- De economische dynamiek van de afgelopen jaren is groter geweest dan in vigerende afspraken geprognoseerd – dit met o.m. tot gevolg dat overal de leegstand kantoren is afgenomen, en in enkele deelregio's de kritische grens met betrekking tot het beschikbare aanbod is genaderd. Ook het beeld 'uitgifte bedrijventerreinen' is boven verwachting.
- In beide gevallen zien we wel deelregionale verschillen, met als hoofdtrend dat de dynamiek zich in sterke mate concentreert in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.
- De nieuwe vraagraming tot 2040 kent 3 scenario's. Omdat het nul-scenario het best aansluit bij de modellen zoals die ook landelijk worden gebruikt ten behoeve van het OV-Toekomstbeeld, is dit scenario het meest uitgewerkt. Het hoge scenario fungeert als gevoeligheidsanalyse. Ook dit scenario laten verdere groei zien, met name in de deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.
- Omdat het niet realistisch is om te veronderstellen dat met name Amsterdam (en Zaanstad) deze groei ruimtelijk kunnen accommoderen, gaan er waterbed-effecten ontstaan.
- De mate waarin de deelregio's optimaal de overloop vanuit Amsterdam kunnen gaan accommoderen, hangt naast de kwantitatieve beschikbaarheid van werklocaties natuurlijk sterk af van kwalitatieve aspecten, zowel van de fysieke locaties als het bredere vestigingsmilieu. Daarom is het traject van de 'ambitiekaarten' opgestart.

Deze ontwikkelingen/constateringen hebben geleid tot meer verregaande discussies dan bij het besluit tot een 'lichte' herijking werden gedacht. In het laatste DO is daarom vastgesteld dat meer tijd nodig is om te komen tot nieuwe bestuurlijke afspraken die recht doen – en werkbaar zijn – binnen de nieuwe economische context.

Tegelijkertijd heeft het DO geconstateerd dat de nieuwe Plabeka-afspraken nadrukkelijker ingebracht moeten gaan worden in de MRA-trajecten met betrekking tot de woningbouwopgave (de sleutelprojecten en versnelling woningbouw) en de verstedelijkingsagenda met het Rijk. Immers, de ruimte is schaars – en zeker rond de aantrekkelijke OV-knooppunten. De mate waarin het lukt om tot goede menging van woon- en werkmilieus te komen, zal in sterke mate de toekomst van de MRA als aantrekkelijk woon- én werkgebied bepalen.

Aan het BO wordt daarom gevraagd om:

- ***Kennis te nemen van de stand van zaken***
- ***Te constateren dat de beoogde herijking van de afspraken meer tijd vraagt om een breed regionaal draagvlak te krijgen***
- ***Tegelijkertijd te constateren dat Plabeka-inbreng in andere ruimtelijke trajecten noodzakelijk is om de economische dynamiek structureel te borgen en dat daarom***

nog voor de zomer in het BO Economie nieuwe Plabeka-afspraken gemaakt moeten worden.

TOELICHTING

Vraagaming

In oktober vorig jaar is een begin gemaakt met een nieuwe vraagaming. Aanleiding waren de veranderende economische omstandigheden en de verschillende scenario's uit het OV toekomstbeeld 2040. Belangrijk is om te weten op welke wijze de zogenaamde planvariant uit dat toekomstbeeld impact heeft op de vraag en programmering van kantoren en bedrijventerreinen in de MRA.

Daarnaast bestaat er specifieke behoefte om inzicht te krijgen in de potentiële vraag met betrekking tot circulaire economie en datacenters. Tot slot is getracht een beeld te schetsen van de mogelijke overloop vanuit Amsterdam op het gebied van kantoren en bedrijven naar de regio.

Er zijn drie scenario's in de nieuwe vraagaming: laag, nul scenario en hoog. Het nul scenario ligt het dichtst bij de planvariant van het OV toekomstbeeld. Met name dat scenario is verder doorgerekend, maar het hoogscenario is ook op een aantal onderdelen ook doorgerekend.

Uit de vraagaming blijkt er een aanhoudend hoge vraag naar werklocaties in Amsterdam te zijn. Het lijkt realistisch dat Amsterdam deze vraag – ook in relatie tot de hoge woningbouwambities – niet volledig kan accommoderen en dat er overloop-effecten zullen gaan ontstaan.

Onderstaande matrix geeft een beeld van de overloop van kantoren naar de regio's in het nul en hoog scenario uitgaande van 50% of 80% door Amsterdam zelf in relatie tot de te verwachten vraag en het programma aanbod.

Overloop kantoren: 2 varianten * 2 scenario's

80%-variant

0-scenario

	Saldo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 2040 incl overloop (in netto ha)
AL	193.600	22.100	171.500
AM	232.000	103.200	128.900
A'dam	-736.800	-147.400	-589.400
G+V	217.300	0	217.300
H	43.100	7.400	35.700
IJ	26.200	0	26.200
ZW	58.300	14.700	43.600
MRA	33.700	0	33.700

	Saldo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 2040 incl overloop (in netto ha)
AL	173.300	57.600	115.700
AM	52.000	268.900	-216.900
A'dam	-1.920.800	-384.100	-1.536.600
G+V	173.00	0	173.000
H	5.300	19.200	-13.900
IJ	15.700	0	15.700
ZW	38.600	38.400	150
MRA	-1.462.900	0	-1.462.900

Scenario hoog

	Saldo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 2040 incl overloop (in netto ha)
AL	193.600	55.300	138.400
AM	232.000	257.900	-25.900
A'dam	-736.800	-368.400	-368.400
G+V	217.300	0	217.200
H	43.100	18.400	24.700
IJ	26.200	0	26.200
ZW	58.300	36.800	21.500
MRA	33.700	0	33.700

	Saldo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 2040 incl overloop (in netto ha)
AL	173.300	144.100	29.200
AM	52.000	672.300	-620.300
A'dam	-1.920.800	-960.400	-960.400
G+V	173.00	0	173.00
H	5.300	48.000	-42.700
IJ	15.700	0	15.700
ZW	38.600	96.000	-57.500
MRA	-1.462.900	0	-1.462.900

50%-variant

Momenteel wordt nog volop gewerkt aan deze vraagraming. Belangrijk is om deze voor het zomerreces vast te stellen.

Herijking bestuurlijke afspraken

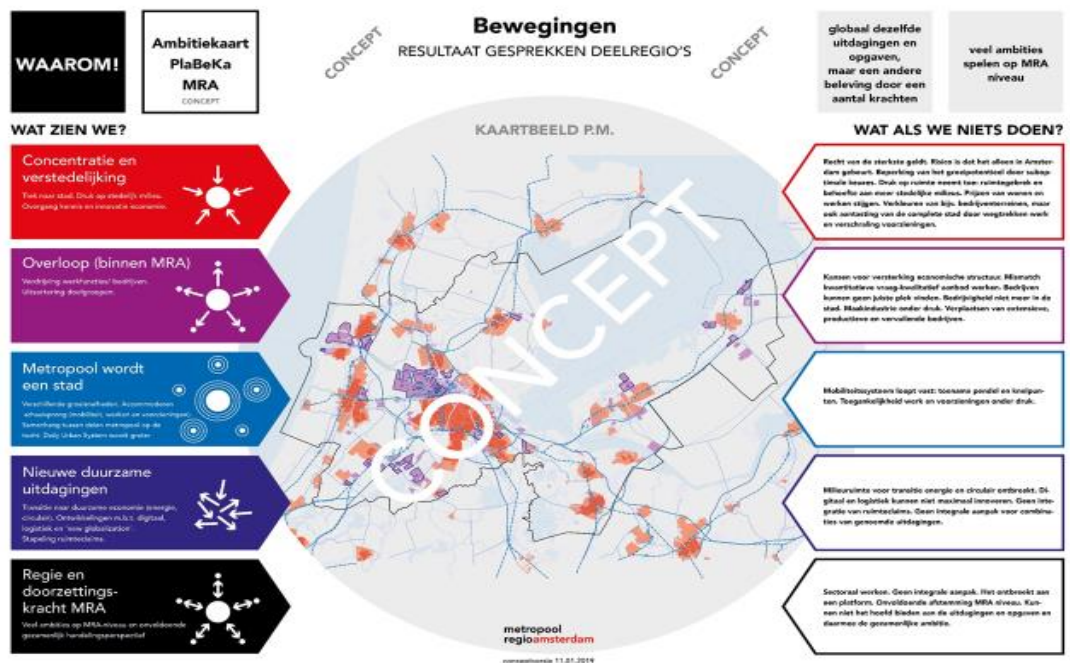
Dit traject is gestart in augustus 2018. Aanleiding was de veranderende economische omstandigheden op basis van de Plabeka monitors uit 2016 en 2017, de behoefte aan procesverduidelijking en de afspraken die hierover zijn gemaakt twee jaar geleden. Uiteindelijk is een zogenaamd "light traject" gestart. Vervolgens zijn in de maanden daarna diverse sessies met betrokkenen gehouden vanuit de verschillende regio's. De voorstellen tot bijstelling van de afspraken zitten op het vlak van procesafspraken rondom bijvoorbeeld de hard-zacht

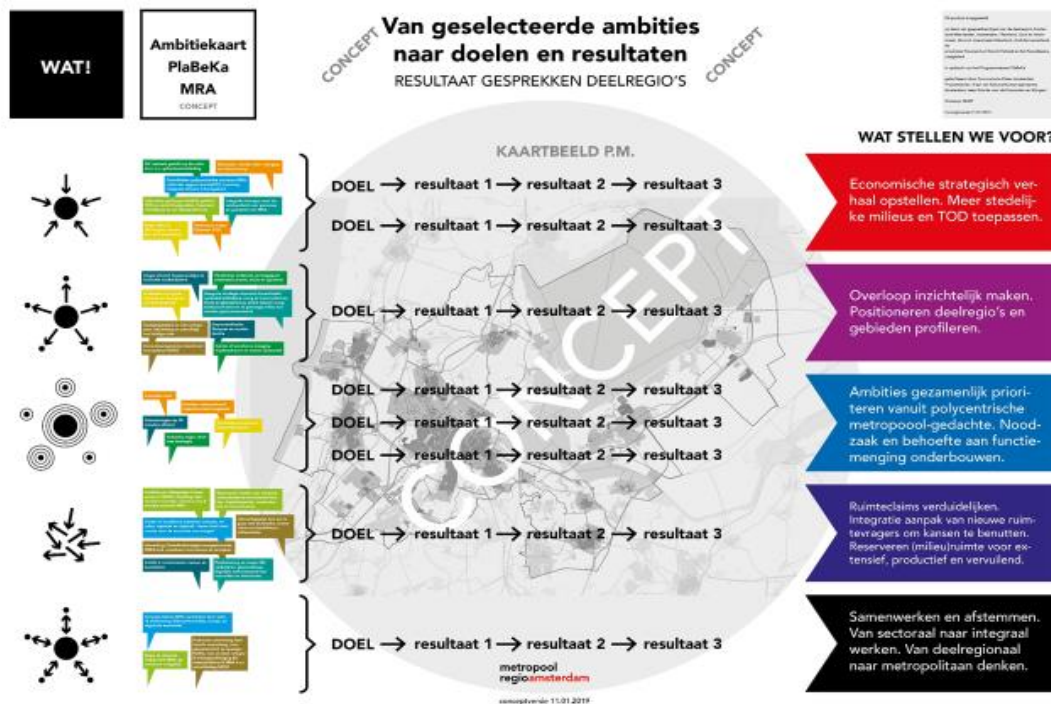
procedures maar ook de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot bijvoorbeeld Greenport. Tevens is het de bedoeling om de nieuwe cijfers van de vraagraming op deelregionaal niveau weer te verbinden aan afspraken. Dit laatste betreft nog een gevoelige kwestie en zal de komende maanden verder moeten worden uitgewerkt.

Ambitiekaarten

Vanuit het besef dat de wereld meer is dan alleen cijfers en scenario's is tevens in de zomer van 2018 gestart met een traject om ambitiekaarten per regio op te stellen. Bedoeling is om tot een economische strategie op regionaal niveau te komen. Inmiddels zijn per regio twee sessies hiertoe gehouden waarbij volgens een bepaalde methodiek wordt getracht de belangrijke economische strategische onderwerpen te benoemen. Vervolgens moet een pallet aan kwesties in de MRA ontstaan die verbindingen kunnen hebben dan wel aanvullend aan elkaar kunnen zijn. Bedoeling is om hiermee tevens meer in staat te zijn om naast kwantitatieve afwegingen ook kwalitatieve aspecten mee te kunnen nemen.

Onderstaand een paar voorbeelden van de methodiek waarlangs de gesprekken met de regio's plaatsvinden.





Procesafpraak

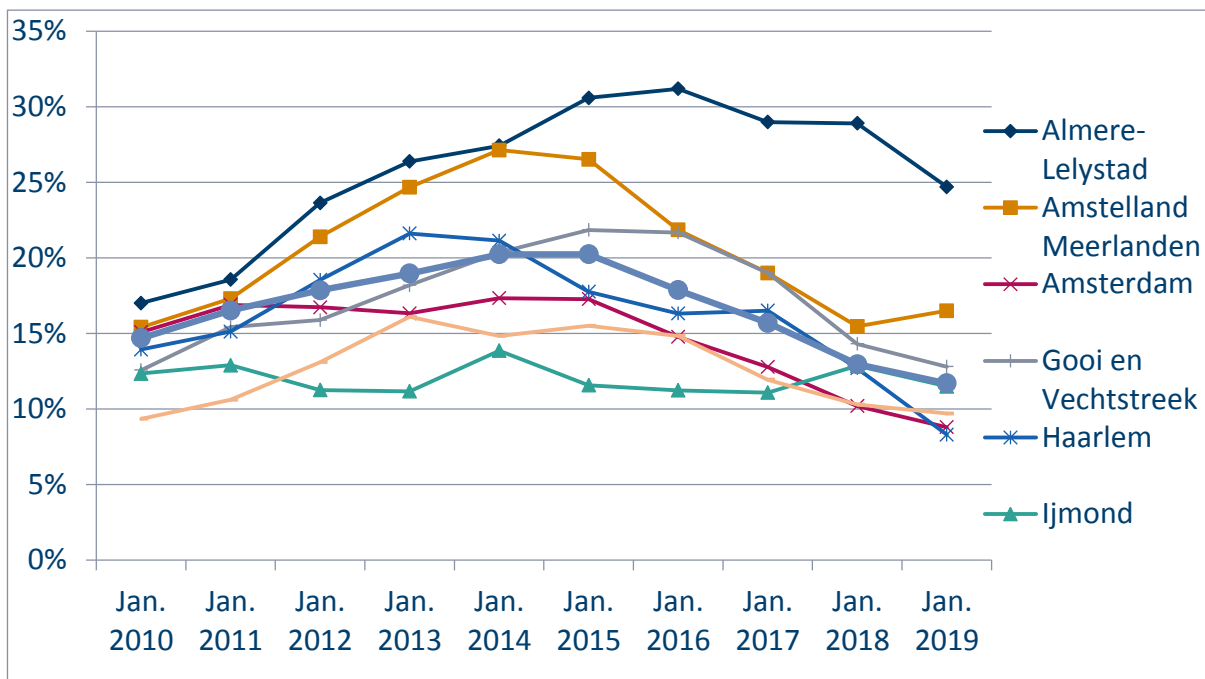
Het doel is om de drie trajecten van vraagraming, herijking bestuurlijke afspraken en ambitiekaarten, welke samen tot de uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1 behoren, vast te stellen in het laatste BO economie voor het aankomende zomerreces.

Monitor Plabeka 2018

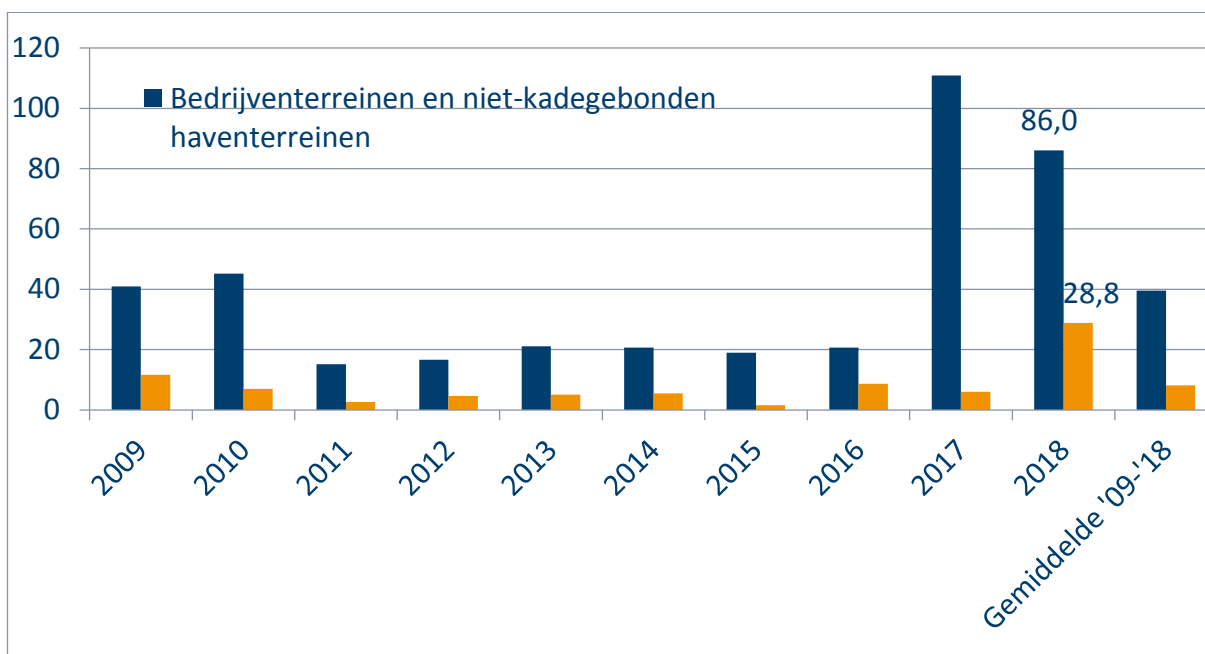
Inmiddels is de monitor voor 2018 in volle gang. Al een paar jaar geleden is de beleidslijn ingezet om dit instrument verder te ontwikkelen. Steeds meer ook vanuit het besef dat economische ontwikkelingen zo snel gaan dat voortdurende monitoring uitermate belangrijk is om goede beslissingen te kunnen nemen.

Onderstaand al wat informatie vanuit deze nieuwe monitor in opbouw.

Leegstandspercentages kantoren per deelregio, 1-1-2010 t/m 1-1-2019, x 1.000 m2 bvo (als % van totale kantorenvorraad)



Uitgifte bedrijventerreinen (incl. zeehaventerreinen) MRA 2009 t/m 2018 (netto ha) – voorlopige cijfers



Oranje= Kadegebonden haventerreinen

Belangrijkste inzichten tot op heden zijn:

Economie

- Banengroei (fulltime) van 4,4%(!) in Almere-Lelystad; overige deelregio's nog onbekend.
- 153 buitenlandse vestigers in MRA

Kantoren

- Groei kantoorgebruik zet door; maar niet in alle deelregio's
- Leegstand neemt af maar niet in alle deelregio's.
- Transformatievolume neemt af.

Bedrijventerreinen

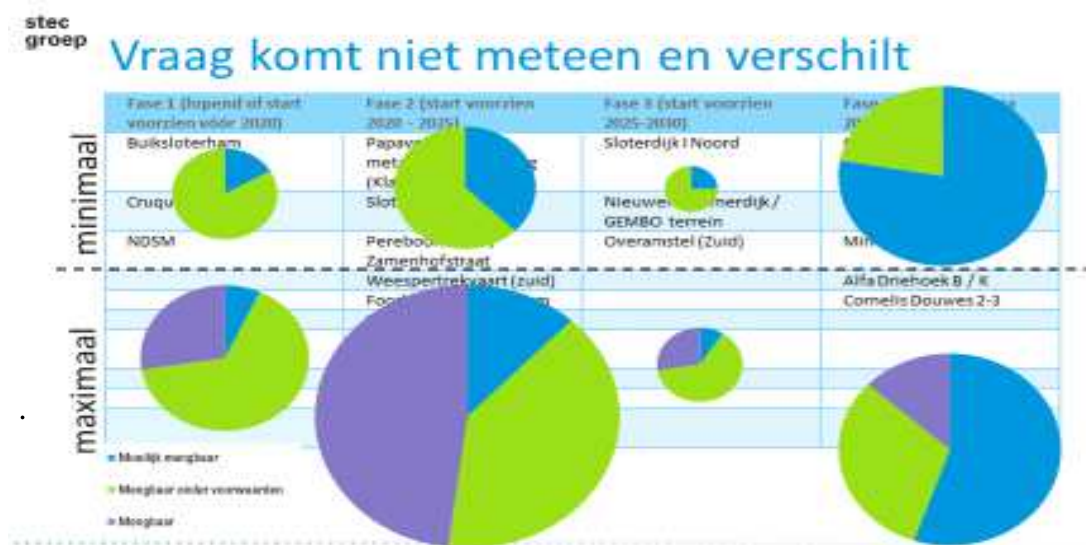
- In totaal 115 ha uitgifte, waarvan een aanzienlijk deel op kadegebonden bedrijventerreinen.
- Ongeveer 45 ha transformatie.

Bedoeling is om ook de Plabeka monitor voor het zomerreces ter kennisname aan te bieden.

Coördinatie bedrijventerreinen

In de bestuurlijke afspraken van Plabeka 3.0 is opgeschreven dat het goed zou zijn om onder de Plabeka regie een werkgroep in te stellen die zich bezig houdt met de coördinatie van herhuisvesting van bedrijven. Inmiddels is deze werkgroep al weer een jaar bezig en is veel informatie verzameld. Er is veel informatie met betrekking tot "latende gebieden". Dit zijn plekken waar bedrijventerreinen op termijn verdwijnen/dan wel gemengd worden met andere functies zoals wonen. Deze terreinen liggen met name in Amsterdam en Zaanstad.

Onderstaand een grafiek waarbij informatie is weergegeven met betrekking tot bedrijventerreinen in Amsterdam die de komende 20 jaar gaan veranderen. Hierbij zijn de terreinen benoemd, het tijdpad waarin veranderingen gaan plaatsvinden en de volumes aan mengbare en moeilijk mengbare terreinen. Tevens een minimale/maximale variant (afhankelijk van economische ontwikkelingen)



Tevens is inzicht op kavelniveau omtrent het type bedrijf en de mate van mengbaarheid met andere functies.

Minervahaven (mercuriushaven)



Komende periode is van belang om de verdere uitwerking te laten plaatsvinden en tevens te kijken welke mogelijke “matches” er te maken zijn naar de regio's. Daarnaast dient deze tamelijk abstracte exercitie verder te worden geoperationaliseerd in concrete uitvoeringsplannen en actielijnen om de “latende” en “ontvangende” gebieden met elkaar te verbinden.

Stedelijke ontwikkelingsopgave en relatie met wonen en mobiliteit

Hetgeen bovenstaand weergegeven is nog maar een fractie van de informatie die inmiddels binnen economie MRA (Plabeka) is verzameld. Steeds duidelijker wordt de noodzaak om de totale stedelijke ontwikkelingsopgaven en de bijbehorende functies als wonen, werken en mobiliteit in samenhang te kunnen bezien. Er zijn gebieden in de MRA waar transformatieopgaven tot gevolg hebben dat de functie werken (deels) wordt ingevuld met de functie wonen. Er zijn inmiddels ook gebieden waar de werkfunctie onder druk staat als gevolg van “de zucht” naar woningen. Tevens wordt vanuit de mobiliteitskant (OV 2040) gewerkt aan verschillende netwerkvarianten die investeringsrichtingen gaan bepalen ten behoeve van OV en infra. Echter, deze zaken kunnen niet los van elkaar worden gezien. Al eerder is aangegeven dat Plabeka in de nieuwe vraagruimte aansluiting heeft gezocht bij de zogenaamde planvariant van het OV toekomstbeeld 2040. Maar hoe verhoudt zich een en ander weer met de verschillende opgaven vanuit wonen in het kader van de versnellingsprojecten maar ook de sleutelgebieden. Vanuit Plabeka bestaat de behoefte om de werkfunctie onder de aandacht te brengen in het verdere denken over de stedelijke ontwikkeling.