



# Actualisatie vraagaming MRA

Auteurs: Joost Hagens en Miles Copping



**BUREAUBUITEN**  
economie & omgeving

**Bureau BUITEN**

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

[info@bureaubuiten.nl](mailto:info@bureaubuiten.nl)

+31 (0)30 - 231 89 45

[www.bureaubuiten.nl](http://www.bureaubuiten.nl)

# Actualisatie vraagraming MRA

**Aangeboden aan:**  
MRA Bureau  
7 april 2019

**Auteurs:**  
Miles Copping  
Joost Hagens



# Management Summary

## Aanleiding

- Veranderingen in de marktomstandigheden – omslag na crisis, voortgaande druk op MRA i.h.b. snelle groei werkgelegenheid Amsterdam – zijn aanleiding om kwantitatieve kaders van Plabeka in de Uitvoeringsstrategie 3.0 (hierna US 3.0) onder de loep te nemen (mede voor Herziening Bestuurlijke Afspraken Light).
- Bovendien heeft de raming voor kantoren in US 3.0 alleen betrekking op kantoren op kantorenlocaties terwijl er ook verspreide kantoorontwikkeling is.
- Transformatie van zowel bedrijventerreinen als kantoren gaat sneller dan verwacht. Het aanbod voor werken loopt daardoor terug. Kan de MRA de economie nog wel accommoderen? Ook is er nieuwe informatie over vervangingsvraag, circulaire economie en datacenters.
- Scenario's in het OV-toekomstbeeld (naamgeving: Plan- en Ambitievariant) laten een hoger groeipad zien dan het hoge scenario wat door Ecorys is gebruikt en dat als onderlegger is gehanteerd in US3.0. Omwille van consistentie met de regionale inbreng in het MIRT-overleg is het van belang om ook binnen Plabeka inzicht te hebben in de effecten van een scenario dat in ordegrrootte vergelijkbaar is met de Planvariant uit het OV-toekomstbeeld.

## Vraagstelling

- Maak op basis van nieuwe werkgelegenheidsscenario's voor Plabeka en de deelregio's vraag-aanbodconfrontaties voor:

- Bedrijventerreinen;
- Kantoren (zowel op als buiten kantorenlocaties);
- Werkgelegenheid in wijken en overige gebieden (informele locaties).
- Zorg dat een scenario in ordegrrootte overeenkomt met de Planvariant van het OV-toekomstbeeld.
- Hanteer aanbodgegevens uit Monitor Plabeka per 1-1-2018.
- Kijk ook naar datacenters, circulaire economie en stadsdistributie.

## Proces

- Keuze vanuit Plabeka voor een beknopt proces: “bureau-exercitie, technische doorrekening”.
- Stem periodiek af met een begeleidingscommissie (is 4x gedaan).
- Raadpleeg experts (sessie met prof. De Groot (VU)).
- Informeer het programmteam.
- Het project is in een beperkte doorlooptijd en met een bescheiden capaciteit uitgewerkt.
- In aanvulling op de kernvragen heeft Bureau BUITEN via een aantal gevoeligheidsanalyses inzicht geboden in mogelijke effecten op de ruimte voor werken in de verschillende deelregio's van de MRA. Resultaten MRA

## Banengroei

- In 0-scenario werkgelegenheidsgroei van +0,7%/jaar; ordegrrootte hiervan is ongeveer gelijk aan de Planvariant uit het OV-toekomstbeeld en bijna het dubbele van de nationale groei in WLO hoog (+0,4%/jaar).
- MRA banengroei in scenario hoog van +1,2%/jaar, dat is ruim meer dan nationaal in WLO hoog.



- In alle scenario's zit een sterkere banengroei in Amsterdam dan gemiddeld in de MRA.

#### *Kantoren*

- Ruimtebehoefte van 1,7 mln. m<sup>2</sup> kantoren in 0-scenario.
- In scenario hoog een ruimtebehoefte van 3,3 mln. m<sup>2</sup>.
- Kwantitatief voldoende aanbod in 0-scenario; in scenario hoog een tekort maar in beide scenario's verschillen tussen deelregio's

#### *Bedrijventerreinen*

- Uitbreidingsvraag van 311 ha tot 2040 in 0-scenario en 622 in scenario hoog.
- Additioneel vervangingsvraag van 258 ha door transformatie.
- Kwantitatief een tekort in scenario hoog; in 0-scenario kwantitatief voldoende hard (plan) aanbod maar het beeld verschilt per deelregio.

#### *Zeehaventerreinen*

- Er is een uitbreidingsvraag voorzien van 48 ha zeehaventerreinen (0-scenario) tot 189 ha zeehaventerrein (scenario hoog).
- Dit is exclusief de ruimtebehoefte voor de circulaire economie, die afzonderlijk is geraamd (zie hieronder).

#### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- De uitbreidingsvraag voor circulaire economie bedraagt 100 (0-scenario) tot 160 ha (scenario hoog).
- Wij gaan uit van een uitbreidingsvraag voor datacenters van 64 ha in 0-scenario en 129 ha in scenario hoog.

## **Resultaten Amsterdam**

### *Banengroei*

- Geraamde banengroei van +1,3%/jaar in 0-scenario en +1,9%/jaar in scenario hoog.
- Jaarlijkse groei overstijgt groei MRA in alle scenario's.
- Banengroei in alle drie scenario's boven Ecorys-hoog.

### *Kantoren*

- In 0-scenario 1,7 mln. m<sup>2</sup> ruimtebehoefte van en in scenario hoog 2,9 mln. m<sup>2</sup> ruimtebehoefte.
- Het kantorenaanbod is niet toereikend om de geraamde kantorenvraag binnen Amsterdam te accommoderen.
- Twee mogelijke scenario's:
  - Amsterdam accommodeert 80% van de geraamde tekorten door ruimte-intensivering;
  - Amsterdam accommodeert 50% van de geraamde tekorten door ruimte-intensivering.
- 80% variant realistisch in 0-scenario, 50% variant meest realistisch in scenario hoog.
- Overloop resterend tekort naar Amstelland-Meerlanden (70%), Almere-Lelystad (15%), Zaanstreek-Waterland (10%) en Haarlem (5%).

### *Bedrijventerreinen*

- Uitbreidingsvraag in 0-scenario 72 ha en in scenario hoog 154 ha (excl. datacenters en circulair).
- Amsterdam kan de geraamde ruimtebehoefte met het (harde) plaanbod niet accommoderen.
- Verwachting: 20% lekt weg naar buiten de MRA (grotere industriële bedrijven).



- Rest gaat naar gebieden waar nog ruimte is (AL, AM, ZW), waarvan merendeel ten zuiden van Noordzeekanaal.

#### *Zeehaventerreinen*

- Amsterdam kan de geraamde ruimtebehoefte in 0-scenario accommoderen; in scenario hoog is er een tekort.

#### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- Aannemelijk dat een deel van de voor de MRA geraamde ruimtebehoefte voor datacenters (64 ha in 0-scenario en 129 ha in scenario hoog) en circulaire economie (100 ha in 0-scenario en 160 ha in scenario hoog) op respectievelijk bedrijventerreinen en zeehaventerreinen in Amsterdam landt.

### **Resultaten Almere-Lelystad**

#### *Banengroei*

- Geraamde banengroei van +0,4%/jaar in 0-scenario en +0,6%/jaar in scenario hoog.
- Sterkere banengroei voorstelbaar en ruimtelijke implicaties opgenomen als gevoeligheidsanalyse.
- Gemiddelde jaarlijkse banengroei onder de gemiddelde banengroei van de MRA maar boven de gemiddelde jaarlijkse banengroei van de MRA exclusief Amsterdam.

#### *Kantoren*

- In 0-scenario een ruimtebehoefte van 7.700 m<sup>2</sup>; in scenario hoog neemt de uitbreidingsvraag, door de sterkere banengroei toe tot 28.100 m<sup>2</sup>.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 71.500 m<sup>2</sup>.

- Door overloop vanuit Amsterdam additionele kantoorbehoefte van 22.100 m<sup>2</sup> (0-scenario) tot maximaal 144.100 m<sup>2</sup> (scenario hoog).
- Voldoende aanbod om de geraamde uitbreidingsvraag plus overloop te faciliteren.

#### *Bedrijventerreinen*

- In 0-scenario een ruimtebehoefte van 47 ha, in scenario hoog 83 ha.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 201 ha.
- Additionele ruimtebehoefte voor 49 tot 75 ha door overloop uit Amsterdam.

#### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- De aanvullende ruimtebehoefte voor datacenters en circulaire economie is naar verwachting beperkt in de deelregio.

#### *Mogelijk snellere groei en beschikbaarheid XXL-kavels*

Op basis van de periode 2008-2017 zijn de groeiverwachtingen voor de deelregio bescheiden. Sinds een paar jaar trekt de groei echter aan en in de periode voor 2008 was de groei in Flevoland substantieel hoger. Mede gelet op de investeringen in Lelystad Airport en Flevokust en de weer aantrekkende bevolkingsgroei is het denkbaar dat groei hoger uitvalt. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat een extra banengroei van +0,5% per jaar leidt tot een **extra** vraag van 118 ha bedrijventerrein en 43.000 m<sup>2</sup> kantoren.



Omdat Flevoland (vrijwel) de enige deelregio is waar de MRA de mogelijkheid heeft XXL-kavels<sup>1</sup> aan te bieden – indicatief: kavels > 20ha – wordt aangeraden aan Almere-Lelystad de ruimte te bieden voor het aanhouden van een dergelijke reservecapaciteit of in Plabeka-verband af te spreken dat in voorkomende gevallen er versneld sprake kan zijn van omzetting van een zacht naar een hard plan.

## Resultaten Amstelland-Meerlanden

### *Banengroei*

- Jaarlijkse banengroei van +0,5% in 0-scenario en +0,9% in scenario hoog.
- De geraamde banengroei voor Amstelland-Meerlanden ligt ongeveer op het niveau van de geraamde groei voor MRA exclusief Amsterdam; AM de sterkste geraamde banengroei buiten Amsterdam.

### *Kantoren*

- De ruimtebehoefte voor kantoren bedraagt bijna 84.000 m<sup>2</sup> in 0-scenario en 263.900 m<sup>2</sup> in scenario hoog.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 490.500 m<sup>2</sup>.
- Aanvullend is er ruimtevraag voor kantoren door overloop vanuit Amsterdam van 103.200 m<sup>2</sup> (0-scenario) tot 672.300 m<sup>2</sup> (scenario hoog).
- Kwantitatief voldoende aanbod in 0-scenario, in scenario hoog een tekort.

### *Bedrijventerreinen*

- In 0-scenario een uitbreidingsvraag van 182 ha en in scenario hoog 325 ha.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 570 ha.
- Aanvullende ruimtebehoefte van 49 ha (scenario laag) tot 79 ha (scenario hoog) door overloop vanuit Amsterdam.
- Harde (plan)aanbod is niet voldoende om; tekort loopt op tot ruim 200 ha in scenario hoog.

### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- Een deel van de voor de MRA geraamde ruimtebehoefte voor datacenters (64 in 0-scenario en 129 in scenario hoog) landt waarschijnlijk in Amstelland-Meerlanden.

### *Mogelijk snellere groei*

- Mede op basis van de internationale aantrekkingskracht van de deelregio (o.a. Schiphol en de 'Enter-NL'-zone) is het denkbaar dat de deelregio zich positiever ontwikkelt dan in het hoge scenario is verondersteld. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat een extra banengroei van +0,5% per jaar leidt tot een extra vraag van honderden ha bedrijventerrein en 200.000 m<sup>2</sup> kantoren.

## Resultaten Gooi en Vechtstreek

### *Banengroei*

- Lichte jaarlijkse banenafname in 0-scenario en constante werkgelegenheid in scenario hoog.

---

<sup>1</sup> Voor gebruikers zoals de Inditex-vestiging bij Lelystad Airport



- De deelregio kent de laagste groeicijfers in de MRA maar de geraamde banengroei ligt hoger dan de maximale geraamde groei door Ecorys.

#### *Kantoren*

- Ruimtebehoefte voor kantoren in Gooi en Vechtstreek neemt in 0-scenario met ongeveer 31.500 m<sup>2</sup> af.
- In scenario hoog neemt de ruimtevrage voor kantoren tot 2040 toe met bijna 13.000 m<sup>2</sup>.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 55.600 m<sup>2</sup>.
- Voldoende aanbod in regio om in de ruimtevrage te voorzien.

#### *Bedrijventerreinen*

- In geen van de scenario's een uitbreidingsvraag.
- Ook in de Ecorys-vraagaming geen uitbreidingsvraag voorzien.
- Wel kent de deelregio een vervangingsvraag van 9 ha.
- Het harde (plan)aanbod is niet voldoende om in deze vervangingsvraag te voorzien.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag overigens naar 22 ha.

#### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- Het is niet aannemelijk dat zich in de deelregio aanvullend op de bovenstaande ruimtebehoefte een ruimtevrage zal voordoen voor circulaire economie en/of datacenters.

#### *Mogelijk snellere groei*

- Gooi en Vechtstreek overweegt beleid om de neerwaartse trend in het aantal banen te keren. Daarom is in een

gevoeligheidsanalyse een extra banengroei van +0,5% per jaar doorgerekend. Dat leidt tot een beperkte extra vrage van enkele ha bedrijventerrein en 13.000 m<sup>2</sup> kantoren.

## **Resultaten Haarlem**

#### *Banengroei*

- In 0-scenario een kleine jaarlijkse afname van de werkgelegenheid; in scenario hoog een jaarlijkse groei van +0,2%.
- Geraamde banengroei ligt hoger dan de maximale geraamde groei door Ecorys.

#### *Kantoren*

- De ruimtebehoefte aan kantoren neemt met -36.600 m<sup>2</sup> af in 0-scenario; in scenario hoog kent Haarlem een verwachte groei (+1.200 m<sup>2</sup>) in de ruimtebehoefte voor kantoren.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag voor kantoren naar 68.500 m<sup>2</sup>.
- Additioneel kent Haarlem een ruimtebehoefte van minimaal 7.400 m<sup>2</sup> (0-scenario) tot maximaal 48.000 m<sup>2</sup> (scenario hoog) door overloop vanuit Amsterdam.
- Haarlem kent in 0-scenario voldoende aanbod om in de vrage te voorzien maar kent een tekort in scenario hoog.

#### *Bedrijventerreinen*

- In geen van de scenario's is een uitbreidingsvraag geraamd voor bedrijventerreinen.
- Ecorys raamde voor de Uitvoeringsstrategie Plabeka een negatieve uitbreidingsvraag (-15 ha tot 2040) voor Haarlem.





- Haarlem kent wel een kleine vervangingsvraag en de deelregio kan daarin voorzien met het harde (plan)aanbod.

#### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- Aanvullend op de bovenstaande ruimtebehoefte wordt voor de deelregio een klein deel van de voor de MRA geraamde ruimtetegroei voor de circulaire economie (100 ha in 0-scenario tot 160 ha in scenario hoog) verwacht.

#### *Mogelijk snellere groei*

- De stad Haarlem ziet, in het verlengde van de groeiende populariteit van de stad als woonplaats, kansen om ook het aantal banen substantiëler te laten toenemen. Daarom is in een gevoeligheidsanalyse een extra banengroei van +0,5% per jaar doorgerekend voor de deelregio. Dat leidt tot een extra vraag van 4 ha bedrijventerrein en 67.000 m<sup>2</sup> kantoren in de deelregio.

### **Resultaten IJmond**

#### *Banengroei*

- Banenafname van -0,1%/jaar in 0-scenario; in scenario hoog groeit de werkgelegenheid met +0,3%/jaar.
- De IJmondse werkgelegenheid in 2040 komt volgens Ecorys hoger uit dan volgens het scenario hoog in het voorliggende rapport.

#### *Kantoren*

- Afname van kantoorgebruik tot 2040 in IJmond in 0-scenario; in scenario hoog is een positieve ruimtevraag (4.700 m<sup>2</sup>).

- Zowel in 0-scenario als in scenario hoog voldoende aanbod om in vraag te voorzien.

#### *Bedrijventerreinen*

- In 0-scenario geen uitbreidingsvraag, in scenario hoog een uitbreidingsvraag van 22 ha.
- IJmond kan met het bestaande harde (plan)aanbod voorzien in de ruimtebehoefte in 0-scenario maar in scenario hoog ontstaat een tekort van 12 ha.

#### *Zeehaventerreinen*

- De berekeningen laten zien dat vernieuwing van de regionale economie zich in theorie binnen de bestaande zeehaven terreinen kan afspelen. Een dergelijk proces vergt echter ook wel wat schuifruimte, die maar beperkt voorhanden is.
- Het harde (plan)aanbod van 19 ha kan wellicht voorzien in de ruimtebehoefte voor circulaire economie die buiten de raming valt (zie hieronder).

#### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- Hoewel er geen uitbreidingsvraag geraamd is voor de IJmondse zeehaventerreinen is het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van de voor de MRA geraamde ruimtevraag voor circulaire bedrijvigheid (100 ha in 0-scenario en 160 ha in scenario hoog) op de zeehaventerreinen in IJmond landt.

### **Resultaten Zaanstreek-Waterland**

#### *Banengroei*

- Banengroei van +0,2%/jaar in 0-scenario tot maximaal +0,4%/jaar in scenario hoog.



- De geraamde banengroei in scenario hoog leidt tot een groter aantal banen in 2040 dan geraamd door Ecorys (hoog).

#### *Kantoren*

- In 0-scenario een ruimtebehoefte van 2.400 m<sup>2</sup> kantoren tot 2040, in scenario hoog neemt de ruimtebehoefte toe tot 22.200 m<sup>2</sup>.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 64.000 m<sup>2</sup>.
- Aanvullend kent Zaanstreek-Waterland, als ontvangende deelregio, een ruimtebehoefte van minimaal 14.700 m<sup>2</sup> (0-scenario) en maximaal 96.000 m<sup>2</sup> (scenario hoog) door overloop vanuit Amsterdam.
- De deelregio heeft voldoende aanbod om in de ruimtevraag in 0-scenario te voorzien maar stuit op een tekort in scenario hoog.

#### *Bedrijventerreinen*

- Voor Zaanstreek-Waterland wordt tot 2040 een ruimtebehoefte geraamd van 11 ha in 0-scenario en 38 in scenario hoog.
- Zaanstreek-Waterland kan daarbovenop een ruimtebehoefte verwachten door overloop: 24 ha in 0-scenario en 38 ha in scenario hoog.
- De deelregio kent voldoende hard (plan)aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien.
- Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 165 ha en ontstaan tot 2040 tekorten.

#### *Zeehaventerreinen*

- Er wordt geen uitbreidingsvraag geraamd voor de zeehaventerreinen in Zaanstreek-Waterland.
- De deelregio kent wel vervangingsvraag door transformatie en de deelregio heeft voldoende harde (plan)aanbod (26 ha) om in deze vraag te voorzien.

#### *Ruimtebehoefte circulaire economie, datacenters*

- Hoewel er geen ruimtevraag geraamd is voor de zeehaventerreinen in de deelregio is het aannemelijk dat een deel van de voor de MRA geraamde ruimtevraag (100 ha in 0-scenario en 160 ha in scenario hoog) op de zeehaventerreinen in Zaanstreek-Waterland landt.

#### *Mogelijk snellere groei*

- Door de toenemende verweving tussen Amsterdam en Zaanstad, mogelijke OV-investeringen op langere termijn en reeds aangekondigde investeringen in Zaanstad zou de banenontwikkeling in de deelregio hoger uit kunnen vallen dan nu is voorzien. Daarom is in een gevoeligheidsanalyse een extra banengroei van +0,5% per jaar doorgerekend voor de deelregio. Dat leidt tot een extra vraag van meer dan 100 ha bedrijventerrein en 22.000 m<sup>2</sup> kantoren in de deelregio.



# Inhoudsopgave

<i>Management Summary</i>	4
<i>Aanleiding en vraag</i>	12
<i>Methodiek</i>	13
<i>Leeswijzer</i>	14
<i>1 Werkgelegenheidsprognoses</i>	15
<i>2 Raming locatievoorkeuren</i>	26
<i>3 Raming kantoren</i>	34
<i>4 Raming bedrijventerreinen</i>	51
<i>5 Terugrekenen overloop naar werkgelegenheid</i>	66
<i>6 Raming zeehaventerreinen</i>	68
<i>7 Ruimtebehoefte circulaire economie</i>	74
<i>8 Ruimtebehoefte datacenters</i>	75
<i>9 Ruimtebehoefte stadslogistiek</i>	77
<i>10 Synthese</i>	78
<i>11 Gevoeligheidsanalyse +0,5%</i>	81



# Aanleiding en vraag

## Aanleiding

- Veranderingen in de marktomstandigheden – omslag na crisis, voortgaande druk op MRA i.h.b. snelle groei werkgelegenheid Amsterdam – zijn aanleiding om kwantitatieve kaders van Plabeka in de Uitvoeringsstrategie 3.0 (hierna US 3.0) onder de loep te nemen (mede voor Herziening Bestuurlijke Afspraken Light).
- Bovendien heeft de raming voor kantoren in US 3.0 alleen betrekking op kantoren op kantorenlocaties terwijl er ook verspreide kantoorontwikkeling is.
- Transformatie van zowel bedrijventerreinen als kantoren gaat sneller dan verwacht. Het aanbod voor werken loopt daardoor terug. Kan de MRA de economie nog wel accommoderen? Ook is er nieuwe informatie over vervangingsvraag, circulaire economie en datacenters.
- Scenario's in het OV-toekomstbeeld (naamgeving: Plan- en Ambitievant) laten een hoger groeipad zien dan het hoge scenario wat door Ecorys is gebruikt en dat als onderlegger is gehanteerd in US3.0. Omwille van consistentie met de regionale inbreng in het MIRT-overleg is het van belang om ook binnen Plabeka inzicht te hebben in de effecten van een scenario dat in orde-grootte vergelijkbaar is met de Planvariant uit het OV-toekomstbeeld.

## Vraagstelling

- Maak op basis van nieuwe werkgelegenheidsscenario's voor Plabeka en de deelregio's vraag-aanbodconfrontaties voor:

- Bedrijventerreinen;
- Kantoren (zowel op als buiten kantorenlocaties);
- Werkgelegenheid in wijken en overige gebieden (informele locaties).

- Zorg dat een scenario in orde-grootte overeenkomt met de Planvariant van het OV-toekomstbeeld.
- Hanteer aanbodgegevens uit Monitor Plabeka per 1-1-2018.
- Kijk ook naar datacenters, circulaire economie en stadsdistributie.

## Proces

- Keuze vanuit Plabeka voor een beknopt proces: “bureau-exercitie, technische doorrekening”.
- Stem periodiek af met een begeleidingscommissie (is 4x gedaan).
- Raadpleeg experts (sessie met prof. De Groot (VU)).
- Informeer het programmteam.
- Het project is in een beperkte doorlooptijd en met een bescheiden capaciteit uitgewerkt.
- In aanvulling op de kernvragen heeft Bureau BUITEN via een aantal gevoeligheidsanalyses inzicht geboden in mogelijke effecten op de ruimte voor werken in de verschillende deelregio's van de MRA.



# Methodiek

- Voor de MRA en de deelregio's zijn drie werkgelegenheidsscenario's ontwikkeld. Er is eerst een 0-scenario gemaakt waarin de verhouding banen/beroepsbevolking constant blijft, rekening houdend met veranderingen in de omvang van de beroepsbevolking op MRA-schaal (o.a. een stijgende participatiegraad). Bij de uitwerking naar deelregio's is aangesloten op de deelregionale werkgelegenheidsontwikkeling in de periode 2008-2017.
  - In de scenario's is aangesloten op de langjarige snelle groei van Amsterdam.
  - Voor bedrijventerreinen en kantoren gewerkt met een 'terrein-/kantoorquotiënten-methodiek' met drie componenten:
    - Werkgelegenheid: B
    - Locatievoorkeur: aandeel van banen naar bedrijventerreinen, respectievelijk kantoren: LV
    - Ruimtegebruik per baan: terrein-/kantoorquotiënten: TQ en KQ.
  - Er is sprake van maatwerk per deelregio, waarbij de feitelijke gegevens als basis voor de uitgangssituatie dienen: de gegevens over banen, ruimtelijke verdeling en ruimtegebruik zijn gebaseerd op micro-data van LISA en de afbakening van werklocaties conform de Monitor Plabeka.
  - Werkgelegenheid 2030/2040 voor MRA is sectoraal in lijn met het scenario 'WLO<sup>2</sup> hoog' van het PBL/CPB met regiospecifieke afwijkingen.
- Voor Amsterdam is de sectorale verdeling maatwerk dat is gebaseerd op de feitelijke ontwikkeling 2008-2017. De groei in Amsterdam en de sectorale verdeling ervan vallen namelijk buiten de scope van de WLO-scenario's.
  - Trends en ontwikkelingen – o.a. populariteit gemengde omgevingen, robotisering, groeiende E-commerce– zijn vertaald in veranderingen in locatievoorkeur en ruimtegebruik per baan.
  - De resulterende ruimtevraag is geconfronteerd met het aanbod volgens Monitor Plabeka en op basis daarvan is een inschatting gemaakt van de overloop vanuit Amsterdam (waar voor zowel kantoren als bedrijventerreinen een tekort ontstaat) naar de overige deelregio's.
  - In dit rapport is tevens een verbijzondering opgenomen van de ruimtevraag van stadslogistiek, circulaire economie en datacenters. Die verbijzondering is gebaseerd op literatuuronderzoek.

---

<sup>2</sup> WLO staat voor de scenario's uit de publicaties Welvaart en LeefOmgeving van PBL en CPB



# Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 presenteert de historische werkgelegenheidsontwikkeling tussen 2008 en 2017 en de werkgelegenheidsprognoses voor de periode tot 2040.
- De huidige en verwachte toekomstige locatievoorkeuren komen in hoofdstuk 2 aan de orde.
- In hoofdstuk 3 wordt (op basis van de werkgelegenheidsprognoses en de ontwikkeling van de locatievoorkeuren) de uitbreidingsvraag voor kantoren geraamd. De uitbreidingsvraag wordt vervolgens afgezet tegen het aanbod en vervolgens is de mogelijke overloop berekend.
- In hoofdstuk 4 wordt (op basis van de werkgelegenheidsprognoses en de ontwikkeling van de locatievoorkeuren) de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen geraamd. De uitbreidingsvraag wordt vervolgens afgezet tegen het aanbod en vervolgens is de mogelijke overloop berekend.
- Hoofdstuk 5 presenteert de banen die gemoeid zijn met de overloop.
- In hoofdstuk 6 wordt (op basis van de werkgelegenheidsprognoses en de ontwikkeling van de locatievoorkeuren) de uitbreidingsvraag voor zeehaventerreinen geraamd. We maken hierbij een kanttekening in het blauwe tekstkader in de volgende kolom.
- De ruimtebehoefte voor de circulaire economie, datacenters en stadslogistiek komt in hoofdstuk 7, 8 en 9 aan de orde.
- Hoofdstuk 10 is een synthesehoofdstuk waarin de verschillende ruimtebehoefteramingen (bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, circulaire economie, datacenters en stadslogistiek) samenkomen.
- Hoofdstuk 11 bevat enkele gevoeligheidsanalyses, waaronder de effecten van een eventuele snellere groei in een aantal deelregio's.

## Zeehaventerreinen: raming indicatief

Opgemerkt wordt dat Bureau BUITEN zich ervan bewust is dat een specifieke zeehavenraming normaliter op goederenstromen wordt gebaseerd, maar een dergelijke raming past qua benodigde capaciteit niet binnen de gemaakte afspraken voor dit project. We hebben er voor gekozen om de bedrijventerreinenraming te splitsen in een regulier en een zeehavendeel, omdat die terreinen qua locatievoorkeur en ruimtegebruik (per baan) wezenlijke verschillen vertonen. In de raming voor de US3.0 zijn ze niet uitgesplitst, maar BUITEN acht het beter dat wel te doen. Het belangrijkste voordeel om dat te doen is dat de raming voor reguliere terreinen niet wordt beïnvloed door die afwijkende LV en TQ's. De raming voor de zeehaventerreinen zelf is indicatief.



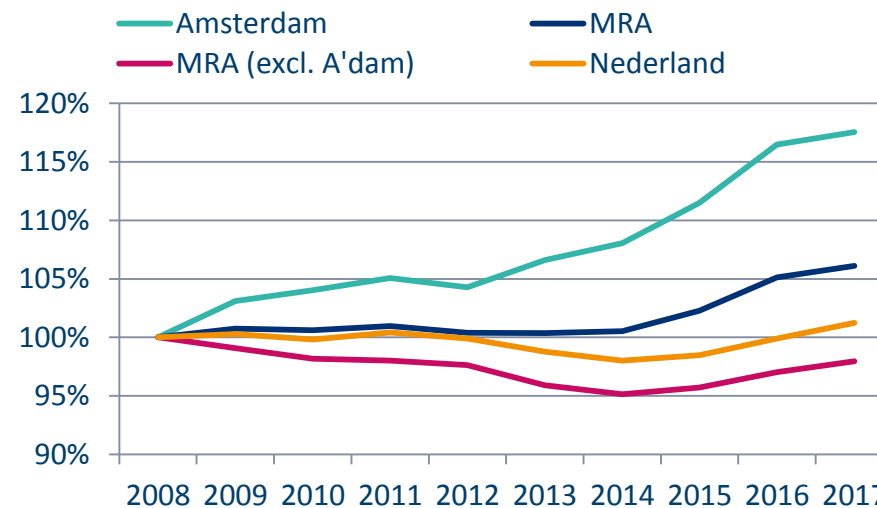
# 1 Werkgelegenheidsprognoses

## Werkgelegenheidsontwikkeling 2008-2017

### Analyse 2008-2017

- Banengroei MRA sterker dan nationale banengroei.
- Amsterdamse banengroei overstijgt banengroei MRA.
- MRA exclusief Amsterdam groeide minder sterk dan nationaal; **Amsterdam was banenmotor van de MRA.**

Figuur 1 Werkgelegenheidsontwikkeling Amsterdam, MRA, MRA exclusief Amsterdam en Nederland, geïndexeerd (2008-2017)



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 1 Absolute werkgelegenheidsontwikkeling MRA, MRA exclusief Amsterdam (2008-2017)

	2017	2040	Ontwikkeling 2017-2040	
			Abs.	Rel/j
<b>MRA</b>	1.092.000	1.158.800	66.700	0,7%
<b>Amsterdam</b>	455.100	534.900	79.800	1,8%
<b>MRA excl. A'dam</b>	636.900	623.800	-13.100	-0,2%



# Werkgelegenheidsprognoses

## MRA, Scenario laag

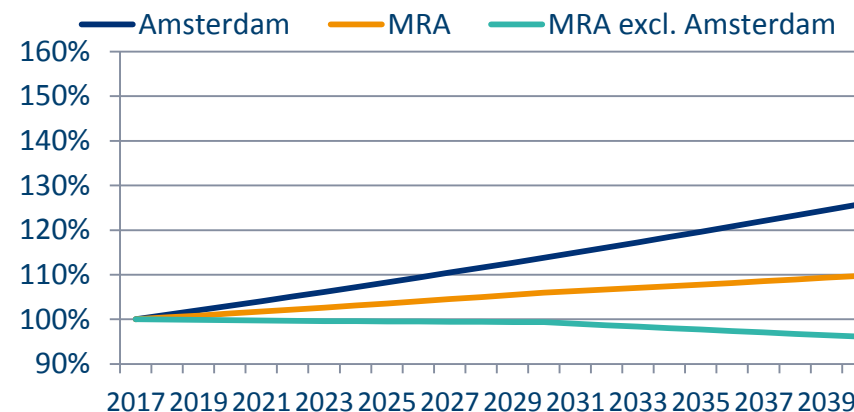
### Veronderstellingen 2017-2040

- Internationaal ongunstig beeld.
- Scenario's Board: kenmerken IA, internationale fragmentatie.
- MRA wel hoger dan NL, maar substantieel lager dan in Hoog.
- Amsterdam wonen en werken, buiten Amsterdam accent wonen.
- Krimp in Haarlem, Gooi en Vechtstreek, IJmond (alle drie trendmatig), maar/en ook in Zaanstreek-Waterland.
- Nauwelijks banengroei in Almere-Lelystad en AM-regio.
- BRP-groei in orde grootte +1,5-2%/jaar, maar vooral in Amsterdam.
- Sectoraal vooral minder uitbundig zakelijke/tech-/ICT-diensten (en over hele linie lager).
- Daling netto inkomende pendel.

### Uitkomsten prognose 2017-2040

- MRA groeit met +0,4%/jaar; dat is ongeveer gelijk aan het nationale hoge WLO-scenario.
- De groei in Amsterdam ligt 0,6%-punt hoger dan in de MRA, overeenkomstig de sterkere groei van Amsterdam ten opzichte van de MRA in het verleden.
- Buiten Amsterdam is er sprake van een werkgelegenheidsafname, maar er zijn verschillen tussen de individuele deelregio's (zie deelregionale pagina's) met kleine groei in o.a. Amstelland-Meerlanden.

Figuur 2 Werkgelegenheidsprognose in scenario laag voor Amsterdam, MRA en MRA exclusief Amsterdam (2017-2040)



Tabel 2 Werkgelegenheidsprognose in Scenario laag voor Amsterdam, MRA en MRA excl. A'dam (2017-2040)

	2017	2040	Ontwikkeling 2017-2040	
			Abs.	Rel/j
<b>MRA</b>	1.164.500	1.277.800	113.300	0,4%
<b>Amsterdam</b>	535.100	672.700	137.600	1,0%
<b>MRA excl. A'dam</b>	629.400	605.100	-24.300	-0,2%





# Werkgelegenheidsprognoses

## MRA, 0-scenario

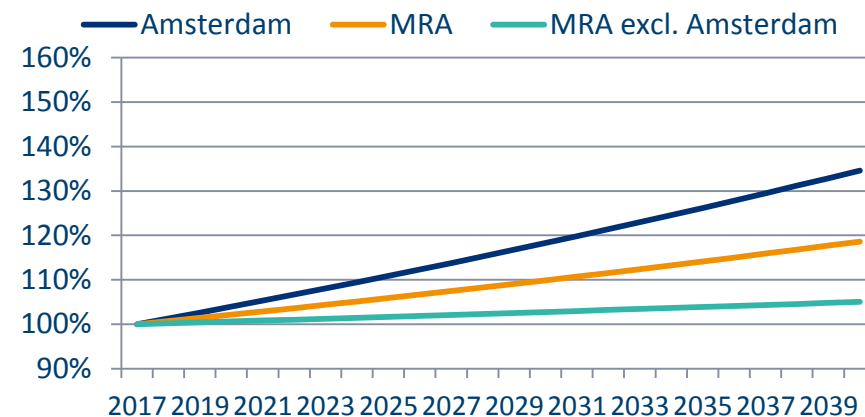
### Veronderstellingen 2017-2040

- Banengroei gekoppeld aan provinciale bevolkingsprognose.
- Ratio banen/werkzame beroepsbevolking blijft gelijk en daarom is dit scenario “haalbaar” met de geraamde bevolkingsgroei van de MRA, dus zonder extra inkomende pendel en/of meer migratie.
- Conform WLO veronderstellen we dat de arbeidsparticipatie toeneemt met +4%-punt tot 2040: ouderen gaan meer werken.
- Netto pendel blijft ongeveer gelijk.

### Uitkomsten prognose 2017-2040

- 0-scenario zelfde orde grootte als Planvariant OV-Toekomstbeeld.
- MRA groeit met +0,7%/jaar; dat is bijna het dubbele van de nationale groei in WLO hoog (+0,4%/jaar tot 2040).
- De groei in Amsterdam ligt 0,6%-punt hoger dan MRA overeenkomstig groei in afgelopen decennium en zelfs decennia.
- De overige deelregio's kennen een groei van gemiddeld +0,2% per jaar met verschillen tussen de individuele deelregio's (zie deelregionale pagina's).

Figuur 3 Werkgelegenheidsprognose in 0-Scenario voor Amsterdam, MRA en MRA exclusief Amsterdam (2017-2040)



Tabel 3 Werkgelegenheidsprognose in 0-scenario voor Amsterdam, MRA en MRA excl. A'dam (2017-2040)

	2017	2040	Ontwikkeling 2017-2040	
			Abs.	Rel/j
<b>MRA</b>	1.164.500	1.381.300	216.800	0,7%
<b>Amsterdam</b>	535.100	720.200	185.100	1,3%
<b>MRA excl. A'dam</b>	629.400	661.100	31.700	0,2%



# Werkgelegenheidsprognoses

## MRA, Scenario hoog

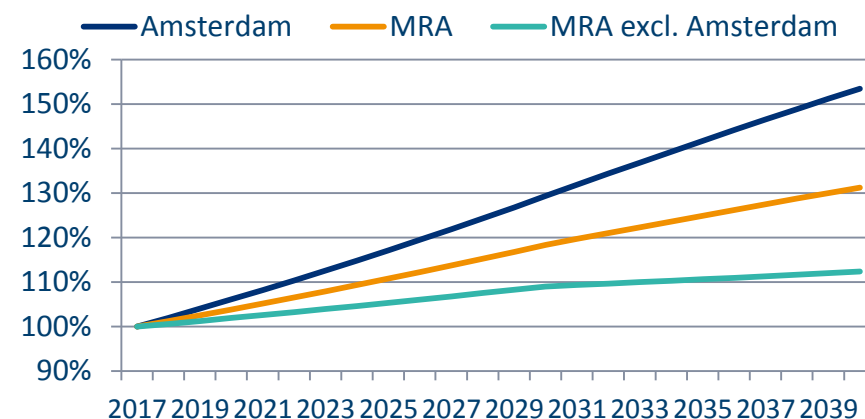
### Veronderstellingen 2017-2040

- Internationaal: groei wereldhandel +, geen (verdere) verbodking EU.
- 'Alle' positieve punten uit scenario's AEB: GG, ER, IA, LL.
- MRA blijft het economisch goed doen (beter dan NL).
- BRP-groei orde grootte +2,5-3% per jaar.
- Binnen MRA voortgaande concentratie Amsterdam en in mindere mate AM: agglomeratiekracht dominante factor.
- Brede groei: specifieke branches industrie, (fin)tech/ICT, kennisdiensten, consumentendiensten, zorg.
- Enige vorm van ruimtelijke uitsortering: circulair, logistiek meer naar havens en MRA-niet-A'dam.
- Netto groei pendel en/of extra buitenlandse migratie (orde grootte: 150.000 extra, +75% van huidige netto pendel).

### Uitkomsten prognose 2017-2040

- MRA banengroei met +1,2%/jaar, ruim meer dan nationaal in WLO hoog.
- Amsterdam groeit sterker dan MRA-gemiddeld maar ook buiten Amsterdam kent de MRA een banengroei. Voor de groeicijfers per deelregio zie de deelregionale pagina's.

Figuur 4 Werkgelegenheidsprognose in Scenario hoog voor Amsterdam, MRA en MRA exclusief Amsterdam (2017-2040)



Tabel 4 Werkgelegenheidsprognose in Scenario hoog voor Amsterdam, MRA en MRA excl. A'dam (2017-2040)

	2017	2040	Ontwikkeling 2017-2040	
			Abs.	Rel/j
<b>MRA</b>	1.164.500	1.528.800	364.200	1,2%
<b>Amsterdam</b>	535.100	821.300	286.200	1,9%
<b>MRA excl. A'dam</b>	629.400	707.500	78.000	0,5%

# Werkgelegenheidsprognoses

## Amsterdam

### Analyse (2008-2017)

- Amsterdam groeide met gemiddeld +1,8%/jaar en zelfs met +2,9%/jaar sinds 2014.
- Zelfs in crisisjaren kende Amsterdam een banengroei.
- Groei Amsterdam ruim hoger dan groei MRA (+0,7%/jaar) en groei Nederland (+0,1%/jaar).
- T.o.v. MRA sterke groei in o.a. ICT, zakelijke dienstverlening, en industrie en nutsbedrijven en overige dienstverlening.

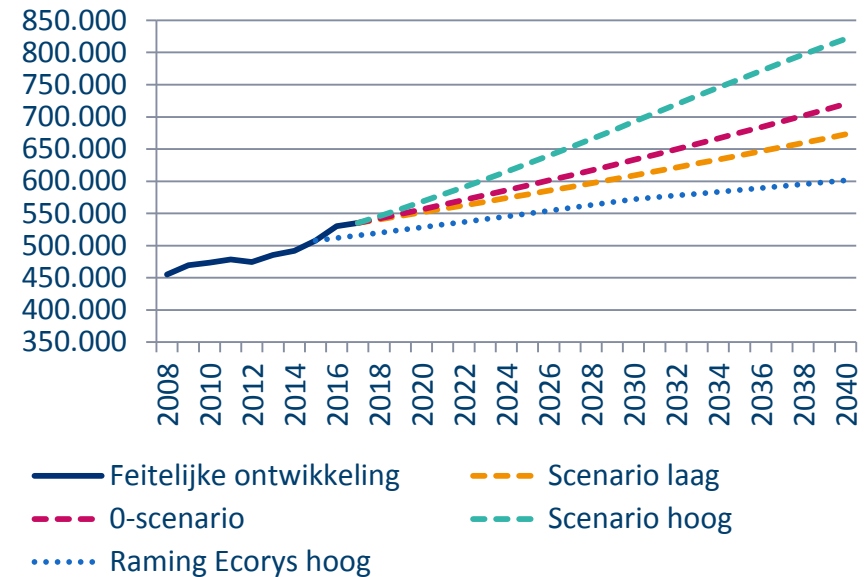
### Veronderstellingen (2017-2040)

- Amsterdam blijft, door onder meer agglomeratievoordelen en de sterke internationale naam, trekker van de banengroei in de MRA.

### Uitkomsten prognose (2017-2040)

- Maximale banengroei van 286.000 banen tot 2040.
- Jaarlijkse groei overstijgt MRA in alle scenario's.
- In scenario laag (+1,0) ligt de banengroei hoger dan in Ecorys hoog (+0,8%).
- Banengroei in de drie scenario's boven Ecorys hoog.
- Belangrijke notie: door ruimtetekorten voor kantoren en bedrijventerreinen in Amsterdam zal een deel van de geraamde werkgelegenheid overlopen naar andere deelregio's. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

Figuur 5 Werkgelegenheidsontwikkeling (2008-2017) en -scenario's (2017-2040) voor Amsterdam



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 5 Uitkomsten werkgelegenheidsscenario's voor Amsterdam (2017-2040)

Scenario	Ontwikkeling 2017-2040	
	Abs.	Rel/j
<b>Scenario laag</b>	137.600	+1,0%
<b>0-Scenario</b>	185.100	+1,3%
<b>Scenario hoog</b>	286.200	+1,9%



# Werkgelegenheidsprognoses

## Almere-Lelystad

### Analyse (2008-2017)

- Almere-Lelystad groeide gemiddelde met +0,1%/jaar, kende in crisisjaren een banenafname; liet vanaf 2014 een gemiddelde groei van +0,4%/jaar zien.
- Banengroei Almere-Lelystad blijft achter t.o.v. banengroei MRA in periode 2008-2017 (+0,7%).

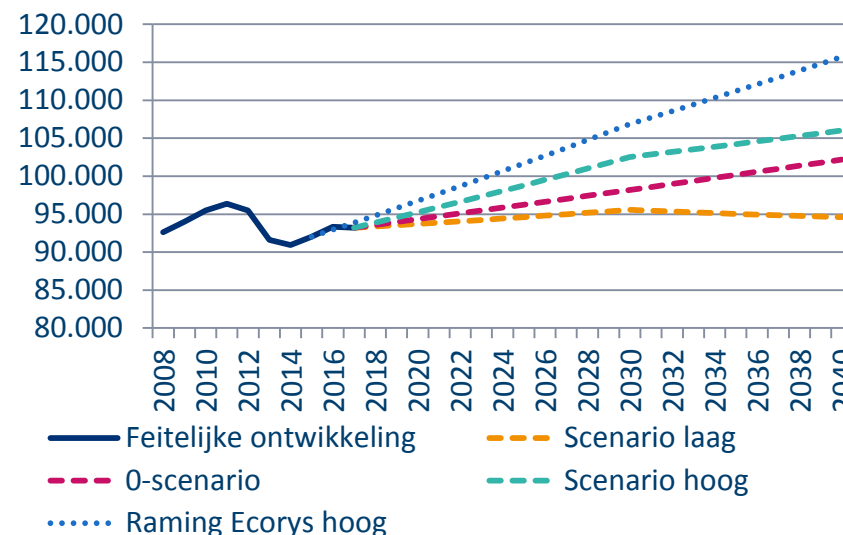
### Veronderstellingen (2017-2040)

- Sterke banenconcentratie in Amsterdam laat banengroei in deelregio afvlakken.
- Bevolkingsgroei en werkgelegenheidskansen gerelateerd aan de opening Lelystad Airport vertalen zich tot aantrekkende banengroei in scenario hoog.

### Uitkomsten prognose (2017-2040)

- Maximale banengroei van bijna +13.000 banen tot 2040.
- Gemiddelde jaarlijkse banengroei ligt in alle scenario's onder de gemiddelde banengroei van de MRA maar boven de gemiddelde jaarlijkse banengroei van de MRA exclusief Amsterdam.
- De door Ecorys geraamde jaarlijkse maximale werkgelegenheidsgroei ligt boven de groei in scenario hoog.
- Een hogere banengroei is voorstelbaar. Zie gevoeligheidsanalyses.
- Belangrijke notie: de geraamde autonome groei op deze slide is exclusief werkgelegenheid gerelateerd aan overloop vanuit Amsterdam. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

Figuur 6 Werkgelegenheidsontwikkeling (2008-2017) en -scenario's (2017-2040) voor Almere-Lelystad



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 6 Uitkomsten werkgelegenheidsscenario's voor Almere-Lelystad (2017-2040)

Scenario	Ontwikkeling 2017-2040	
	Abs.	Rel/j
<b>Scenario laag</b>	1.400	+0,1%
<b>0-Scenario</b>	9.000	+0,4%
<b>Scenario hoog</b>	12.800	+0,6%



# Werkgelegenheidsprognoses Amstelland-Meerlanden

## Analyse (2008-2017)

- Het aantal banen in Amstelland-Meerlanden groeide met gemiddeld +0,5%/jaar tussen 2008 en 2017 en zelfs met +2,3%/jaar vanaf 2014.
- De groei van de regio ligt onder het MRA-gemiddelde (+0,7%/jaar) maar boven groei van de MRA exclusief Amsterdam.

## Veronderstellingen (2017-2040)

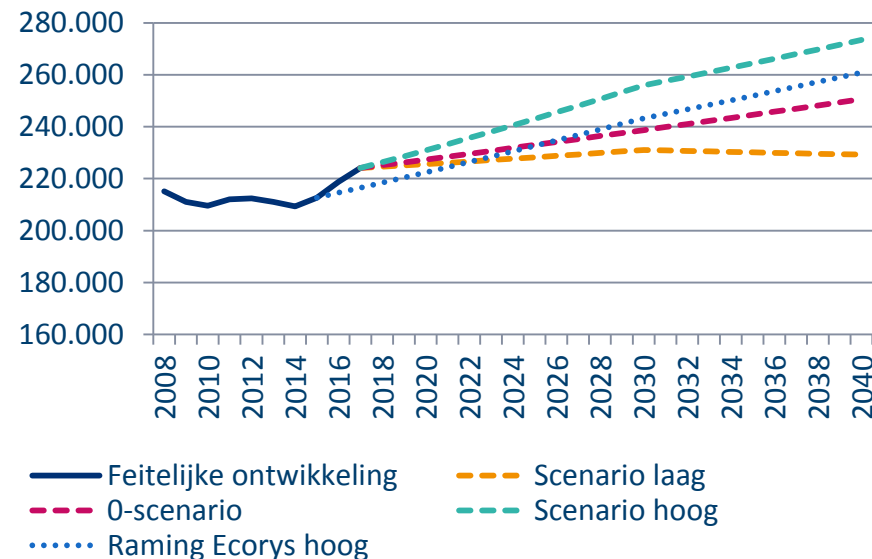
- Sterkere internationale bereikbaarheid en nabijheid Amsterdam zorgen voor groeiende bedrijvigheid en werkgelegenheid in Amstelland-Meerlanden.
- In scenario laag is de banengroei beperkt door de sterke banenconcentratie in Amsterdam.

## Uitkomsten prognose (2017-2040)

- Maximale verwachte banengroei tot 2040 is ruim +49.000 banen.
- De geraamde banengroei voor Amstelland-Meerlanden ligt ongeveer op het niveau van de geraamde groei voor MRA exclusief Amsterdam; daarmee kent AM de sterkste geraamde banengroei buiten Amsterdam.
- Het aantal banen in 2040 in Amstelland-Meerlanden komt in scenario hoog hoger uit dan in de hoge raming van Ecorys.
- Het is denkbaar dat de groei in de AM-regio dichterbij het Amsterdamse niveau uitkomt dan wat nu in het hoge scenario

zit. De ruimtelijke gevolgen van een mogelijke sterkere banengroei is berekend als gevoeligheidsanalyse. Zie hoofdstuk 11.

Figuur 7 Werkgelegenheidsontwikkeling (2008-2017) en -scenario's (2017-2040) voor Amstelland-Meerlanden



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 7 Uitkomsten werkgelegenheidsscenario's voor Amstelland-Meerlanden (2017-2040)

Scenario	Ontwikkeling 2017-2040	
	Abs.	Rel/j
<b>Scenario laag</b>	5.200	+0,1%
<b>0-Scenario</b>	26.500	+0,5%
<b>Scenario hoog</b>	49.400	+0,9%



# Werkgelegenheidsprognoses

## Gooi en Vechtstreek

### Analyse (2008-2017)

- Gooi en Vechtstreek kende een banenafname van -1,3%/jaar tussen 2008 en 2017; ook vanaf 2014 nog een afname van gemiddeld -0,6%/jaar.
- Deze deelregio kent daarmee sterkste banenafname in de MRA.

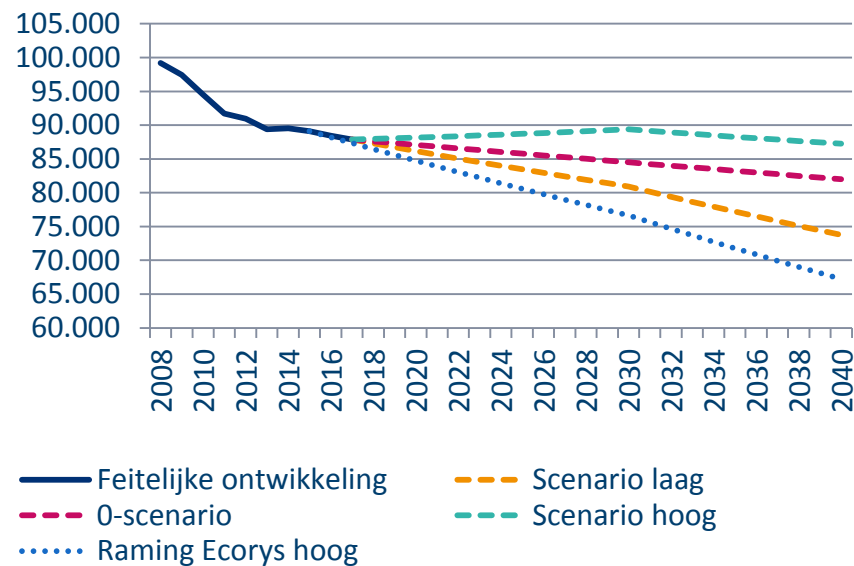
### Veronderstellingen (2017-2040)

- Gooi en Vechtstreek ontwikkelt zich in toenemende mate als een forensenregio met aantrekkelijke woonwerkmilieus.
- Werkgelegenheidsafname vlakt af naar het niveau van werkgelegenheid dat nodig is om de koopkrachtige regio van regioverzorgende bedrijvigheid te voorzien.

### Uitkomsten prognose (2017-2040)

- Stabiele werkgelegenheid in scenario hoog en maximaal een afname van -14.000 banen tot 2040 in scenario laag.
- De deelregio kent daarmee de laagste groeicijfers in de MRA maar de geraamde banengroei ligt in alle scenario's hoger dan de maximale geraamde groei door Ecorys.
- In de regio wordt overwogen om beleid te ontwikkelen waarmee de daling van de werkgelegenheid wordt gekeerd. De ruimtelijke gevolgen van een mogelijke sterkere banengroei is berekend als gevoeligheidsanalyse. Zie hoofdstuk 11.

Figuur 8 Werkgelegenheidsontwikkeling (2008-2017) en -scenario's (2017-2040) voor Gooi en Vechtstreek



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 8 Uitkomsten werkgelegenheidsscenario's voor Gooi en Vechtstreek (2017-2040)

Scenario	Ontwikkeling 2017-2040	
	Abs.	Rel/j
<b>Scenario laag</b>	-14.100	-0,8%
<b>0-Scenario</b>	-5.900	-0,3%
<b>Scenario hoog</b>	-600	+0,0%



# Werkgelegenheidsprognoses

## Haarlem

### Analyse (2008-2017)

- De deelregio Haarlem kende een banenafname van -0,9% /jaar in de periode 2008-2017; vanaf 2014 is het aantal banen stabiel.
- De MRA kende (ook exclusief Amsterdam) een sterkere banengroei dan Haarlem in beide perioden.

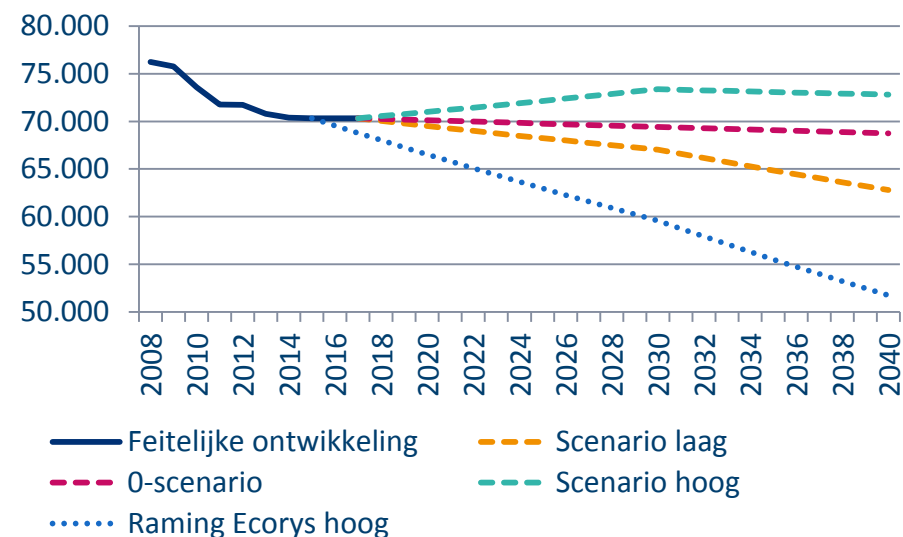
### Veronderstellingen (2017-2040)

- Haarlem is met haar aantrekkelijke binnenstad en koopkrachtige achterland een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven. Deze kansen vertalen zich in een lichte banengroei in scenario hoog.
- Ondanks de goede economische kaarten kende Haarlem de afgelopen jaren een banenafname. In scenario laag blijft Haarlem voor haar werkgelegenheid leunen op Amsterdam.

### Uitkomsten prognose (2017-2040)

- Maximale banengroei van +2.500 banen tot 2040.
- Ecorys Hoog gaat uit van een sterkere werkgelegenheidsafname dan scenario laag in het voorliggende rapport.
- De stad Haarlem ziet, in het verlengde van de groeiende populariteit van de stad als woonplaats, kansen om ook het aantal banen substantiëler te laten toenemen. De ruimtelijke gevolgen van een mogelijke sterkere banengroei is berekend als gevoeligheidsanalyse. Zie hoofdstuk 11.

Figuur 9 Werkgelegenheidsontwikkeling (2008-2017) en -scenario's (2017-2040) voor Haarlem



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 9 Uitkomsten werkgelegenheidsscenario's voor Haarlem (2017-2040)

Scenario	Ontwikkeling 2017-2040	
	Abs.	Rel/j
<b>Scenario laag</b>	-7.500	-0,5%
<b>0-Scenario</b>	-1.600	-0,1%
<b>Scenario hoog</b>	2.500	+0,2%



# Werkgelegenheidsprognoses

## IJmond

### Analyse (2008-2017)

- De werkgelegenheid in IJmond nam tussen 2008 en 2017 jaarlijkse met gemiddeld -1,2% af; vanaf 2014 kent de deelregio een jaarlijkse banengroei van +0,2%.
- De werkgelegenheidsontwikkeling van IJmond blijft daarmee achter bij de banengroei van de MRA (+0,7%/jaar tussen 2008 en 2017).

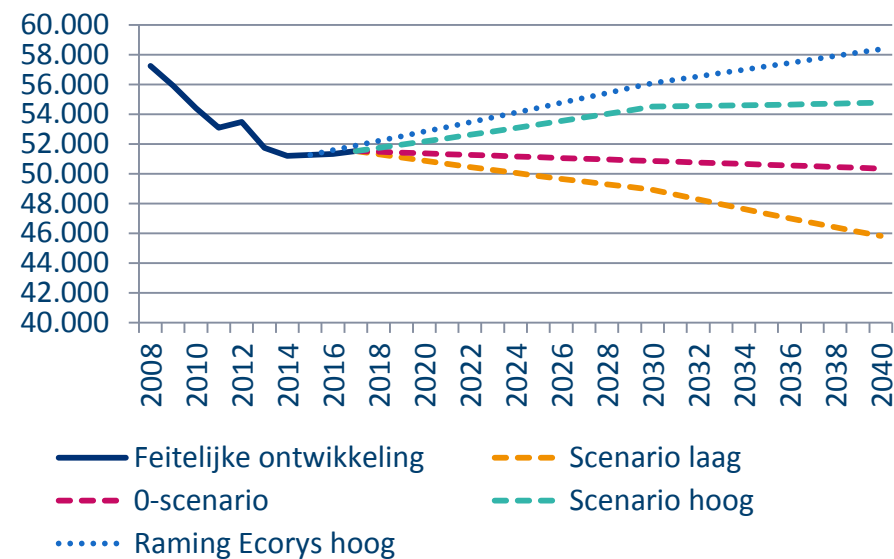
### Veronderstellingen (2017-2040)

- IJmond kent met haar haventerreinen unieke milieus die de groei van de MRA als geheel mede faciliteren; dit vertaalt zich in een lichte werkgelegenheidsgroei in scenario hoog.
- De deelregio is groot in de industrie en deze sector krimpt nationaal gezien in banen, waardoor in scenario laag een banenafname in IJmond verwacht wordt.

### Uitkomsten prognose (2017-2040)

- Tot 2040 groeit het aantal banen in IJmond maximaal met ongeveer +3.250 banen.
- De geraamde groeicijfers voor IJmond liggen onder de groeicijfers voor de MRA totaal en de MRA exclusief Amsterdam.
- De IJmondse werkgelegenheid in 2040 komt volgens Ecorys hoger uit dan volgens het scenario hoog in het voorliggende rapport.

Figuur 10 Werkgelegenheidsontwikkeling (2008-2017) en -scenario's (2017-2040) voor IJmond



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 10 Uitkomsten werkgelegenheidsscenario's voor IJmond (2017-2040)

Scenario	Ontwikkeling 2017-2040	
	Abs.	Rel/j
<b>Scenario laag</b>	-5.700	-0,5%
<b>0-Scenario</b>	-1.200	-0,1%
<b>Scenario hoog</b>	3.300	+0,3%





# Werkgelegenheidsprognoses

## Zaanstreek-Waterland

### Analyse (2008-2017)

- Over de periode 2008-2017 bleef de werkgelegenheid in Zaanstreek-Waterland constant maar binnen dit tijdvak waren er periodes van banengroei en -afname.
- Vanaf 2014 is het aantal banen in de deelregio gemiddeld met +0,7%/jaar gegroeid.
- De MRA als geheel heeft in beide perioden een sterkere werkgelegenheidsontwikkeling laten zien.

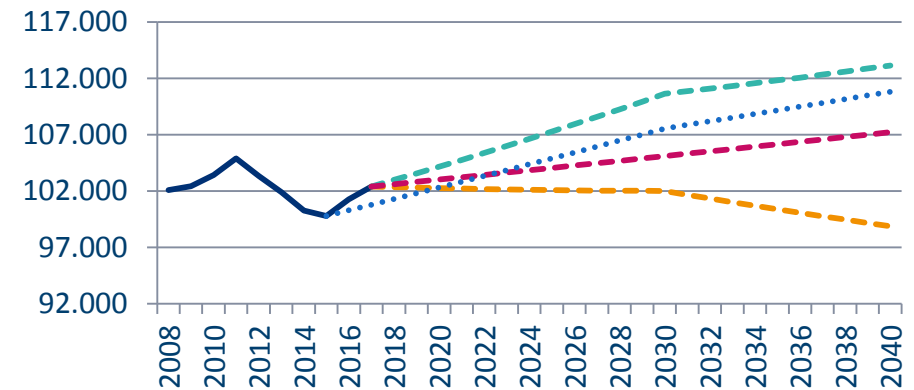
### Veronderstellingen (2017-2040)

- De werkgelegenheidsgroei van Zaanstreek-Waterland bleef in de afgelopen jaren achter bij de groei van de MRA, dit vertaalt zich in een kleine werkgelegenheidsafname in scenario laag.
- In scenario hoog gaan we uit van een optimale aansluiting van Zaanstreek-Waterland op Amsterdam.

### Uitkomsten prognose (2017-2040)

- Het aantal banen in Zaanstreek-Waterland groeit tot 2040 met maximaal +10.700 banen.
- De banengroei van de deelregio ligt in alle scenario's ongeveer op het gemiddelde van de MRA exclusief Amsterdam.
- De geraamde banengroei in scenario hoog leidt tot een groter aantal banen in 2040 dan geraamd door Ecorys (hoog).
- De Zaan-IJ-ontwikkeling en mogelijke nieuwe (OV-)infra kunnen tot een sterkere groei in met name Zaanstad leiden. Hiertoe is een gevoeligheidsanalyse berekend; zie hoofdstuk 11.

Figuur 11 Werkgelegenheidsontwikkeling (2008-2017) en -scenario's (2017-2040) voor Zaanstreek-Waterland



Bron: Lisa, fulltime banen

Tabel 11 Uitkomsten werkgelegenheidsscenario's voor Zaanstreek-Waterland (2017-2040)

Scenario	Ontwikkeling 2017-2040	
	Abs.	Rel/j
<b>Scenario laag</b>	-3.500	-0,2%
<b>O-Scenario</b>	4.800	+0,2%
<b>Scenario hoog</b>	10.700	+0,4%



## 2 Raming locatievoorkeuren

### *Algemeen*

- De ontwikkeling van de locatievoorkeuren is gebaseerd op de feitelijke situatie per deelregio en per sector in 2017.
- Aannames omtrent ontwikkeling:
  - Voor Amsterdam, lichte afname van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen voor sectoren industrie en nutsbedrijven, bouw, ICT, zakelijke dienstverlening en openbaar bestuur door de verbeterde mengbaarheid en toenemende voorkeur voor gemengde locaties.
  - Gelijkblijvende locatievoorkeur (per sector, per deelregio) voor kantoren; door verschillende groeicijfers per sector kan de gewogen gemiddelde locatievoorkeur voor kantoren wel veranderen.



# Raming locatievoorkeuren Amsterdam

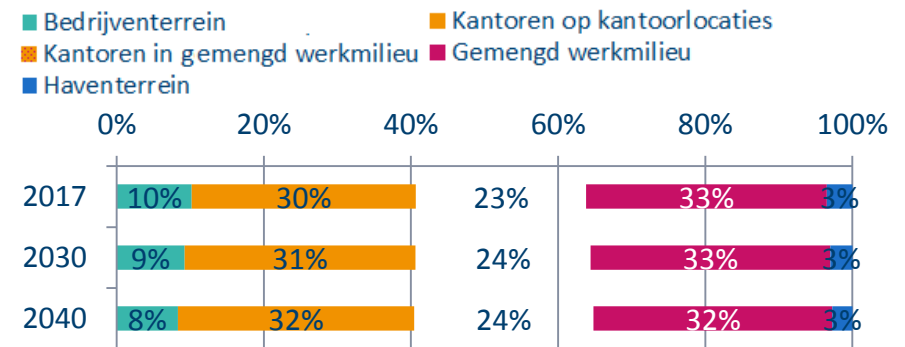
## Analyse (2017)

- Amsterdam heeft een relatief hoge locatievoorkeur voor kantoren (53%) t.o.v. MRA (39%) en een relatief lage locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (10%) t.o.v. MRA (20%).
- Een groot deel van de kantoorbanen bevindt zich in gemengde werkmilieus.
- Ongeveer 3% van de werkgelegenheid van Amsterdam landt in 2017 op haventerreinen.

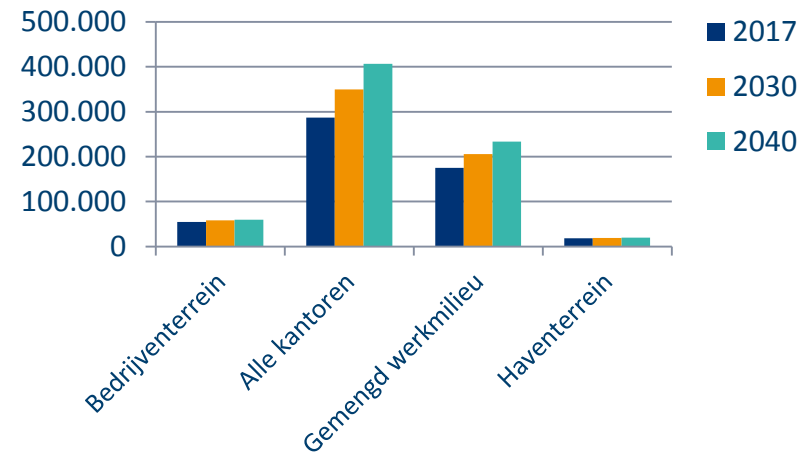
## Uitkomsten ontwikkeling locatievoorkeuren in 0-scenario (2017-2040)

- Toenemende locatievoorkeur voor kantoren door sterke banengroei kantoorhoudende sectoren.
- Afnemende locatievoorkeur voor bedrijventerreinen en gemengde werkmilieus (exclusief kantoren); inclusief kantoren in gemengde werkmilieus blijft de locatievoorkeur voor gemengde werkmilieus ongeveer constant.
- Banengroei in alle locatietypen, maar vooral in kantoren.

Figuur 11 Ontwikkeling locatievoorkeuren in Amsterdam (0-scenario)



Figuur 12 Ontwikkeling banen per locatietype in Amsterdam (0-scenario)



# Raming locatievoorkeuren

## Almere-Lelystad

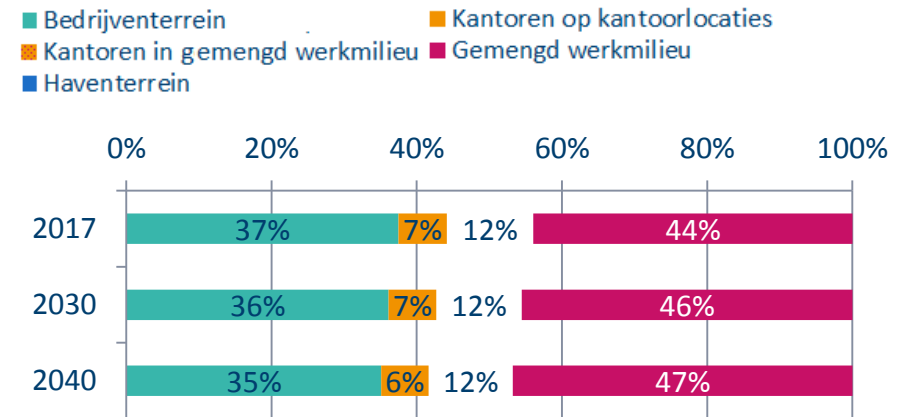
### Analyse (2017)

- Almere-Lelystad kent een relatief hoge locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (37%) t.o.v. MRA (20%) en een relatief lage locatievoorkeur voor kantoren (19%) t.o.v. MRA (39%).
- Het merendeel van de kantoorbanen van Almere-Lelystad bevindt zich in gemengde werkmilieus.

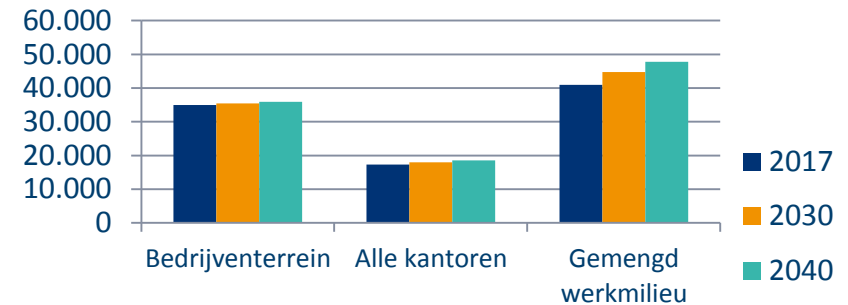
### Uitkomsten ontwikkeling locatievoorkeuren in 0-scenario (2017-2040)

- Een groeiend aandeel van de werkgelegenheid bevindt zich in gemengde werkmilieus (exclusief kantoren).
- Banengroei in alle locatietypen met sterkste groei in gemengde werkmilieus.

Figuur 13 Ontwikkeling locatievoorkeuren in Almere-Lelystad (0-scenario)



Figuur 14 Ontwikkeling banen per locatietype in Almere-Lelystad (0-scenario)



# Raming locatievoorkeuren Amstelland-Meerlanden

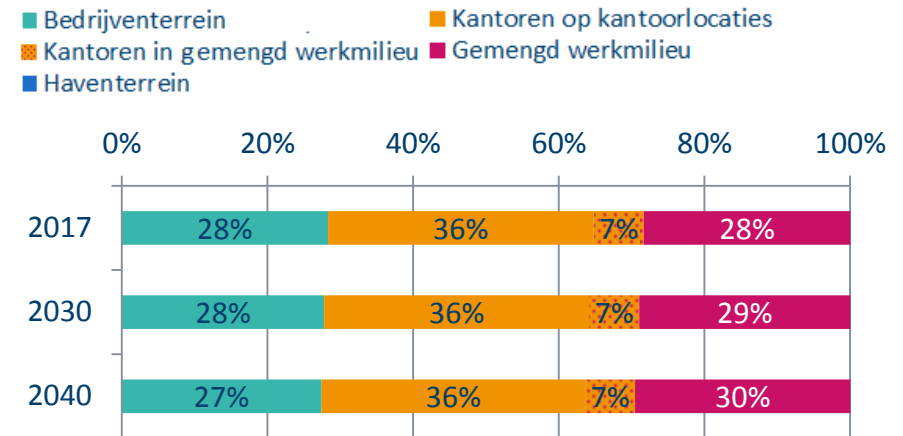
## Analyse (2017)

- Zowel bedrijventerreinen als kantoren kennen in Amstelland-Meerlanden t.o.v. de MRA relatief veel banen.
- De kantoorbanen van Amstelland-Meerlanden concentreren zich op kantoorlocaties.

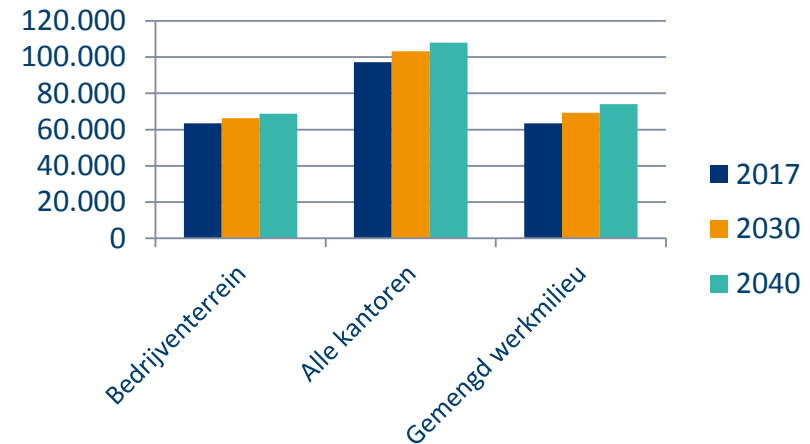
## Uitkomsten ontwikkeling locatievoorkeuren in scenario hoog (2017-2040)

- Gewogen gemiddelde locatievoorkeuren veranderen nauwelijks.
- Banengroei in alle locatietypen met grootste banengroei in kantoren.

Figuur 15 Ontwikkeling locatievoorkeuren in Amstelland-Meerlanden (0-scenario)



Figuur 16 Ontwikkeling banen per locatietype in Amstelland-Meerlanden (0-scenario)



# Raming locatievoorkeuren

## Gooi en Vechtstreek

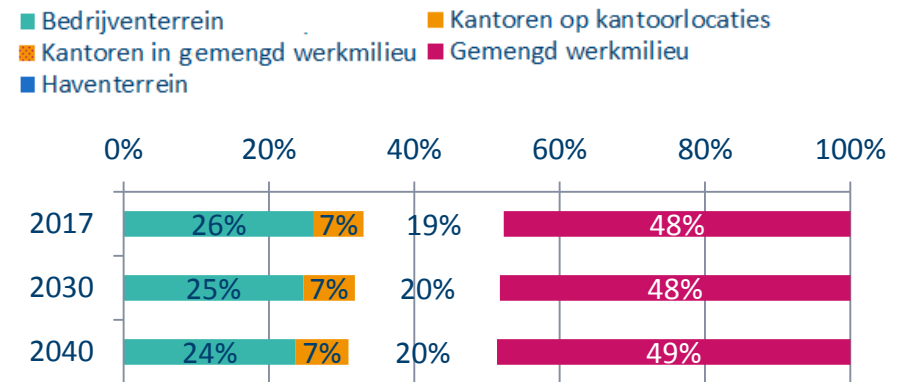
### Analyse (2017)

- Gooi en Vechtstreek kent een relatief hoge locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (26%) t.o.v. MRA (20%) en een relatief lage locatievoorkeur voor kantoren (26%) t.o.v. MRA (39%).
- Het grootste deel van de kantorenbanen van de deelregio is gesitueerd in gemengde werkmilieus.

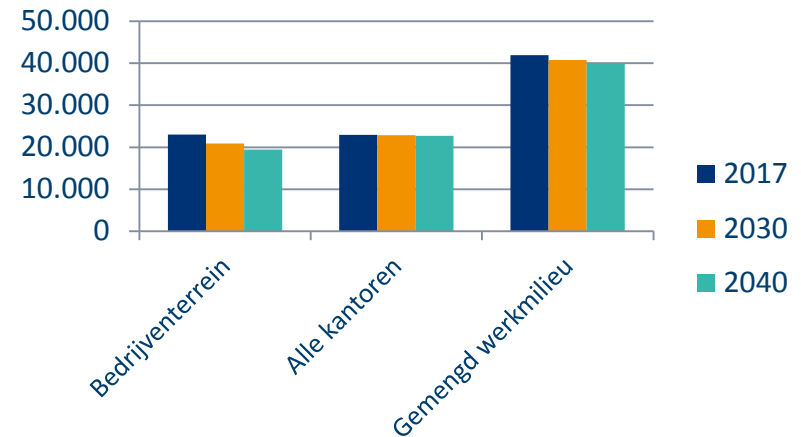
### Uitkomsten ontwikkeling locatievoorkeuren in scenario hoog (2017-2040)

- Nauwelijks veranderingen in gewogen gemiddelde locatievoorkeuren.
- Voorafname aantal banen op bedrijventerreinen; in de overige locatietypen blijft het aantal banen ongeveer gelijk.

Figuur 17 Ontwikkeling locatievoorkeuren in Gooi en Vechtstreek (0-scenario)



Figuur 18 Ontwikkeling banen per locatietype in Gooi en Vechtstreek (0-scenario)



# Raming locatievoorkeuren

## Haarlem

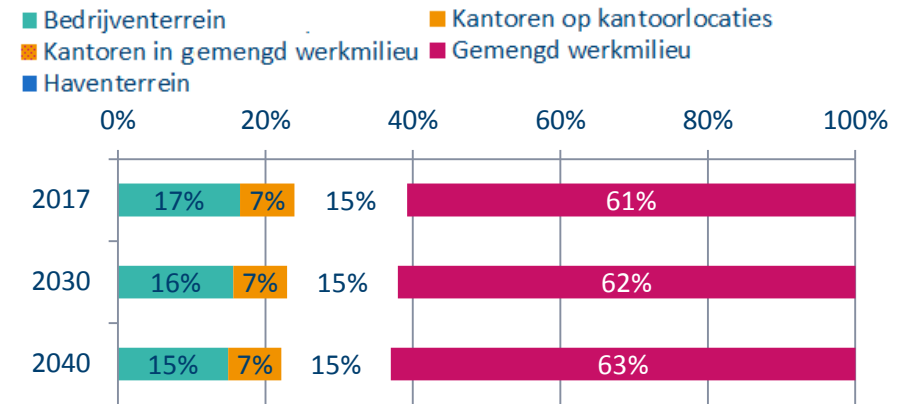
### Analyse (2017)

- Haarlem kent relatief weinig kantoorbanen (22%) ten opzichte van de MRA (39%) en veel banen in gemengde werkmilieus.
- Haarlem kent meer kantoorbanen in gemengde werkmilieus dan op formele kantoorlocaties.

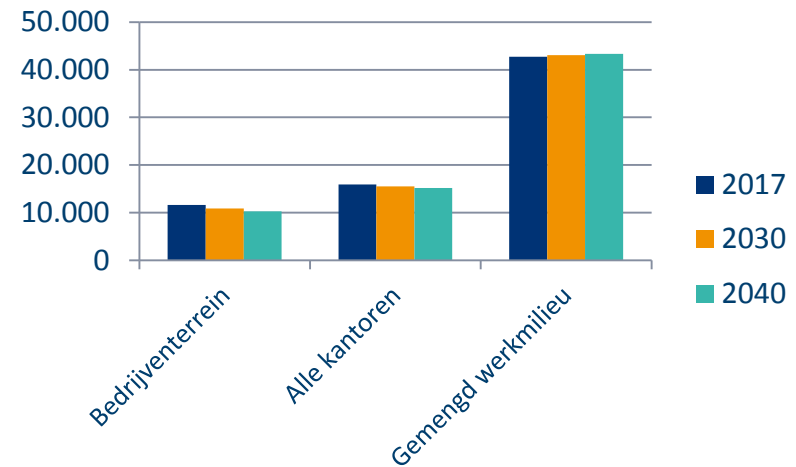
### Uitkomsten ontwikkeling locatievoorkeuren in 0-scenario (2017-2040)

- Kleine afname locatievoorkeur bedrijventerreinen.
- Kleine banengroei in gemengd werkmilieu; in de overige locatietypen blijft het aantal banen gelijk.

Figuur 19 Ontwikkeling locatievoorkeuren in Haarlem (0-scenario)



Figuur 20 Ontwikkeling banen per locatietype in Haarlem (0-scenario)



# Raming locatievoorkeuren

## IJmond

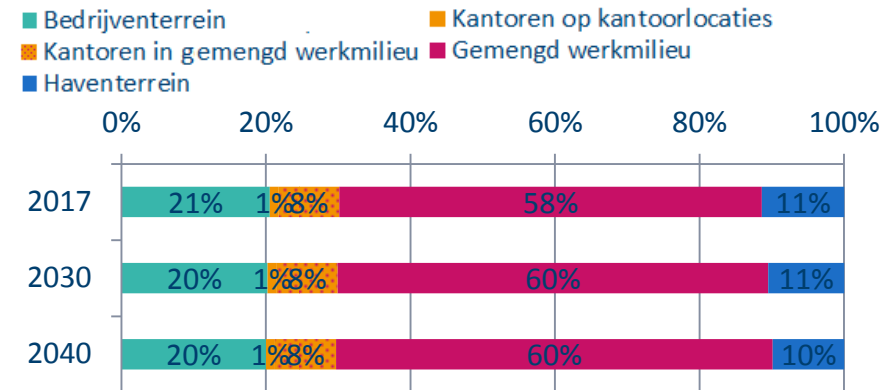
### Analyse (2017)

- In IJmond kent relatief t.o.v. de MRA veel werkgelegenheid op bedrijventerreinen.
- Ook de locatievoorkeur voor haventerreinen (11%) ligt hoger dan in de MRA gemiddeld (2%) in 2017.
- Bijna alle kantoorbanen bevinden zich in gemengde werkmilieus.

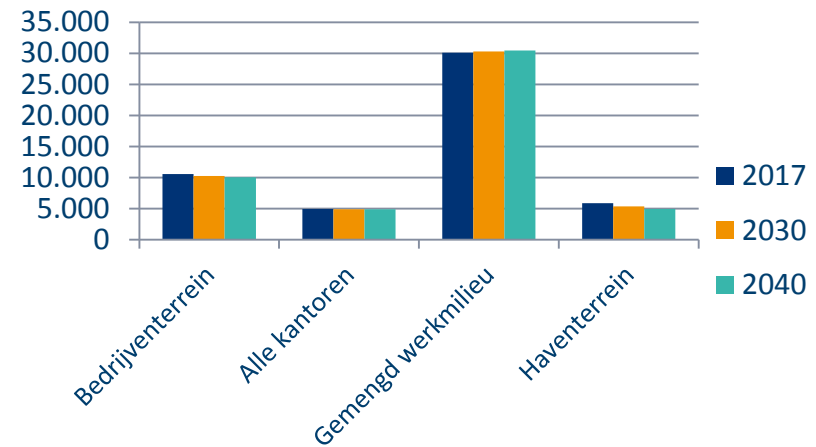
### Uitkomsten ontwikkeling locatievoorkeuren in scenario hoog (2017-2040)

- Banengroei in gemengd, min of meer constant in andere locatietypen.

Figuur 21 Ontwikkeling locatievoorkeuren in IJmond (0-scenario)



Figuur 22 Ontwikkeling banen per locatietype in IJmond (0-scenario)





# Raming locatievoorkeuren Zaanstreek-Waterland

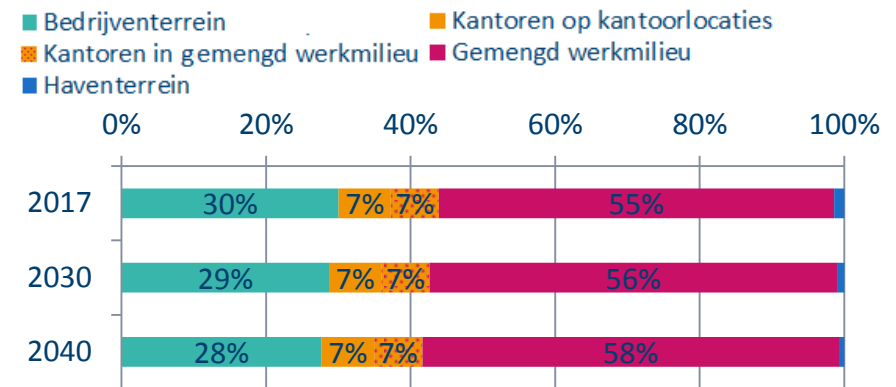
## Analyse (2017)

- Zaanstreek-Waterland kent in 2017 relatief veel bedrijventerreinbanen (30% t.o.v. 23% in de MRA) en relatief weinig kantoorbanen (14% t.o.v. 39% in de MRA).
- Kantoorbanen zijn evenredig verdeeld tussen kantoorlocaties en gemengde werkmilieus.

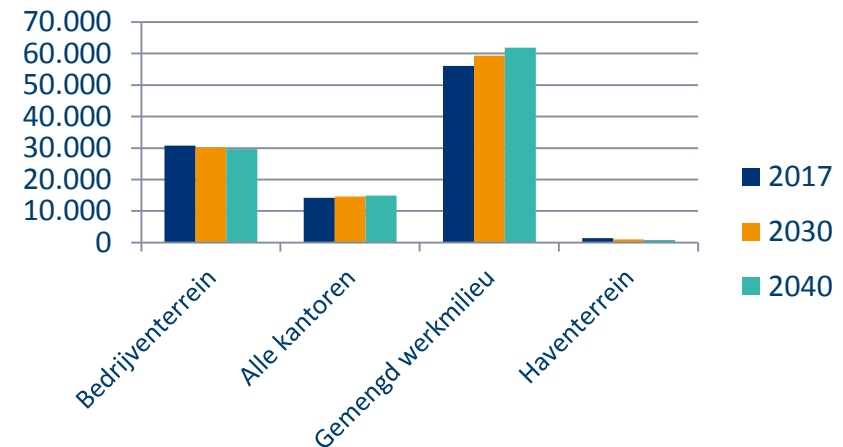
## Uitkomsten ontwikkeling locatievoorkeuren in scenario hoog (2017-2040)

- Een lichte absolute stijging in alle locatietypen en met name in gemengd.

Figuur 23 Ontwikkeling locatievoorkeuren in Zaanstreek-Waterland (0-scenario)



Figuur 24 Ontwikkeling banen per locatietype in Zaanstreek-Waterland (0-scenario)



### 3 Raming kantoren

#### Veronderstellingen kantoorquotiënt (2017-2040)

- Overeenkomstig met de PBL publicatie “De Toekomst van Kantoren” gaan wij uit van een afnemend kantoorquotiënt.
- We veronderstellen dat het kantoorquotiënt (mede door de ruimtedruk) in Amsterdam sterker afneemt dan elders in de MRA: tot 2030 neemt het kantoorquotiënt met -3,5% af tot 18,1 en tussen 2030 en 2040 met -3% naar 17,5 in 2040.
- In de overige deelregio's neemt het kantoorquotiënt af met -2,5% tot 2030 en met -2,0% in de periode 2030-2040.

#### Belangrijke notie ruimtebehoefte kantoren

- De gepresenteerde ruimtebehoefte op pagina's 34 t/m 40 betreft de endogeen geraamde uitbreidingsruimtebehoefte.
- De ruimtebehoefte voor overloop zorgt voor een additionele ruimtebehoefte voor Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Haarlem en Zaanstreek-Waterland. Zie daarvoor pagina 45.



# Raming kantoren

## Amsterdam

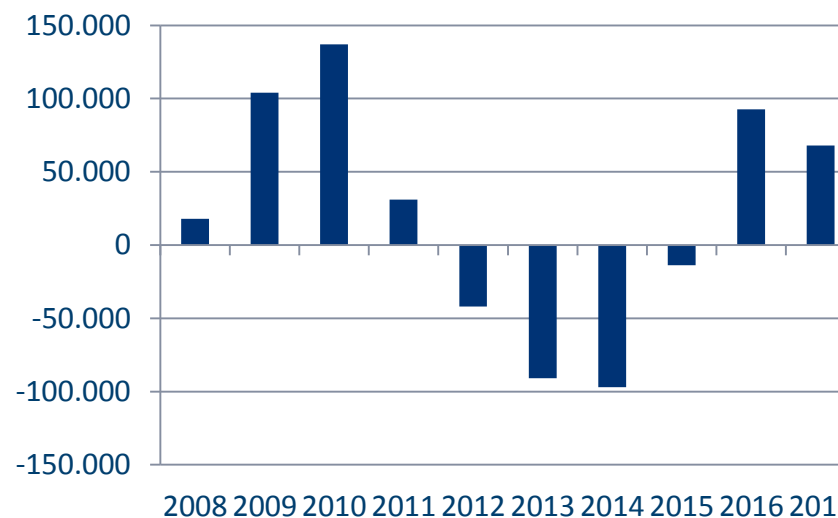
### Analyse

- Amsterdam kent een kantoorgebruik van 5,4 mln. m<sup>2</sup> met een relatief laag kantoorquotiënt van 18,6.
- Van 2008 t/m 2017 nam het kantoorgebruik in Amsterdam met gemiddeld +20.700 m<sup>2</sup> per jaar toe met een afname in kantoorgebruik in de crisisjaren.

### Resultaten behoefteraming (2017-2040)

- In de periode tot 2040 kent Amsterdam in 0-scenario een ruimtebehoefte van 1,8 mln. m<sup>2</sup> of 76.500 m<sup>2</sup> per jaar.
- Dit groeicijfers ligt ongeveer op het niveau van 2016 en 2017 en boven het langjarige gemiddelde jaarlijkse uitgifte; de geraamde groei ligt bovendien ruim hoger dan de verwachte maximale groei van Ecorys (15.000 m<sup>2</sup>/jaar tot 2030).
- Bij een werkgelegenheidsgroei van 1,9% per jaar (in scenario hoog) neemt de jaarlijkse ruimtevrage toe tot 128.000 m<sup>2</sup>.
- *Amsterdam kan de geraamde groei in 0-scenario en scenario hoog met de huidige harde plannen niet volledig accommoderen binnen de deelregio: naar verwachting zal een deel van de geraamde vraag voor Amsterdam overlopen naar overige deelregio's in de MRA. Zie hiervoor pagina 45.*

Figuur 25 Ontwikkeling kantoorgebruik in m<sup>2</sup> in Amsterdam (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 12 Geraamde ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m<sup>2</sup> in Amsterdam

Scenario	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	m <sup>2</sup> /j
<b>Scenario laag</b>	1.225.100	53.300
<b>0-Scenario</b>	1.760.400	76.500
<b>Scenario hoog</b>	2.994.300	128.000



# Raming kantoren

## Almere-Lelystad

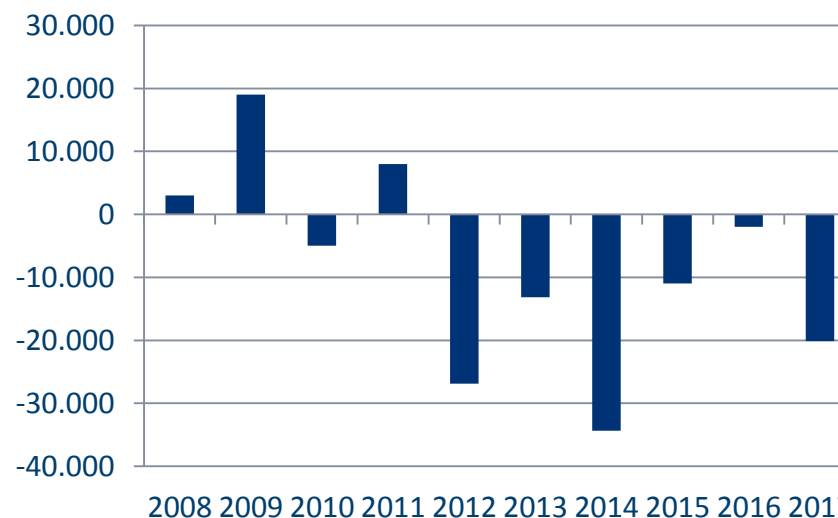
### Analyse

- Het kantoorquotiënt van Almere-Lelystad is 21,6 en de regio kent 373.200 m<sup>2</sup> kantoorgebruik.
- In de periode 2008 t/m 2017 nam het kantoorgebruik in Almere-Lelystad gemiddeld met -8.200 m<sup>2</sup> per jaar af.

### Resultaten behoefteraming (2017-2040)

- In 0-scenario kent Almere-Lelystad tot 2040 een ruimtebehoefte van 7.700 m<sup>2</sup>, of ongeveer 300 m<sup>2</sup> per jaar.
- De geraamde jaarlijkse uitbreidingsvraag ligt daarmee hoger dan de gerealiseerde jaarlijkse uitbreidingsvraag sinds 2008, een periode van economische neergang, maar lager dan de geraamde jaarlijkse uitgifte van Ecorys (2.100 m<sup>2</sup>/jaar tot 2030).
- In scenario hoog neemt de uitbreidingsvraag, door de sterkere banengroei toe tot 1.200 m<sup>2</sup>/jaar.
- In de bijlage is bovendien een gevoeligheidsanalyse opgenomen die de ruimtelijke implicaties van een nog sterkere groei doorberekenen.
- Door overloop vanuit Amsterdam kent Almere-Lelystad als ontvangende deelregio een additionele ruimtevraag van minimaal 22.100 m<sup>2</sup> tot 2040 in 0-scenario. Zie hiervoor pagina 48.

Figuur 26 Ontwikkeling kantoorgebruik in m<sup>2</sup> in Almere-Lelystad (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 13 Geraamde ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m<sup>2</sup> in Almere-Lelystad

Scenario	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	m <sup>2</sup> /j
<b>Scenario laag</b>	-24.500	-1.100
<b>0-Scenario</b>	7.700	300
<b>Scenario hoog</b>	28.100	1.200



# Raming kantoren

## Amstelland-Meerlanden

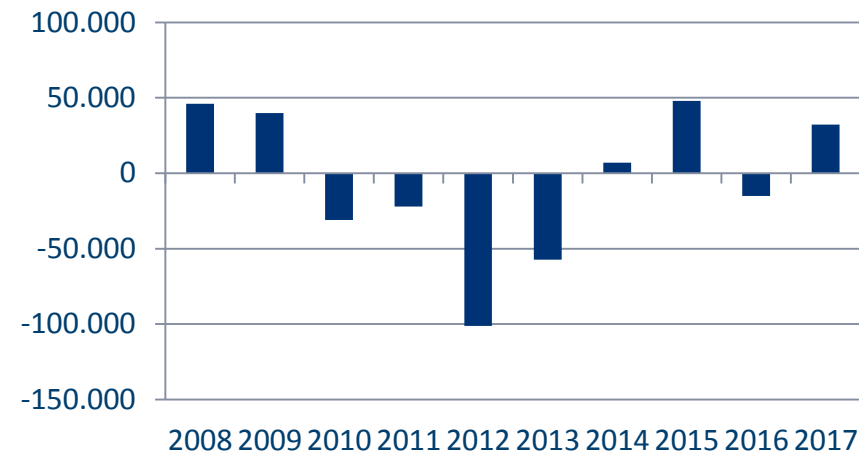
### Analyse

- De deelregio Amstelland-Meerlanden kent met een kantoorquotiënt van 17,1 het laagste kantoorquotiënt van de MRA.
- Er is in 2017 circa 1,7 mln. m<sup>2</sup> kantoren in gebruik.
- Amstelland-Meerlanden kende een gemiddelde jaarlijkse kantoorgebruikafname van -5.300 m<sup>2</sup> met de sterkste afname in 2012.

### Resultaten behoefteraming (2017-2040)

- De ruimtebehoefte voor kantoren in Amstelland-Meerlanden bedraagt tot 2040 bijna 84.000 m<sup>2</sup> in 0-scenario.
- De geraamde jaarlijkse uitbreidingsvraag ligt daarmee hoger dan de gerealiseerde jaarlijkse groei in kantoorgebruik sinds 2008.
- Ecorys raamde tot 2030 een jaarlijkse uitbreidingsvraag van 12.000 m<sup>2</sup>; deze groei komt overeen met scenario hoog. In hoofdstuk 11 zijn als gevoeligheidsanalyse de ruimtelijke implicatie doorberekend van een nog sterkere banengroei voor Amstelland-Meerlanden.
- Additioneel aan de hier getoonde uitbreidingsvraag kent Amstelland-Meerlanden, als ontvangende deelregio, een ruimtevraag van minimaal 103.200 m<sup>2</sup> tot 2040 in 0-scenario door overloop vanuit Amsterdam. Zie hiervoor pagina 48.

Figuur 27 Ontwikkeling kantoorgebruik in m<sup>2</sup> in Amstelland-Meerlanden (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 14 Geraamde ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m<sup>2</sup> in Amstelland-Meerlanden

Scenario	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	m <sup>2</sup> /j
<b>Scenario laag</b>	-75.400	-3.300
<b>0-Scenario</b>	83.900	3.600
<b>Scenario hoog</b>	263.900	11.500

# Raming kantoren

## Gooi en Vechtstreek

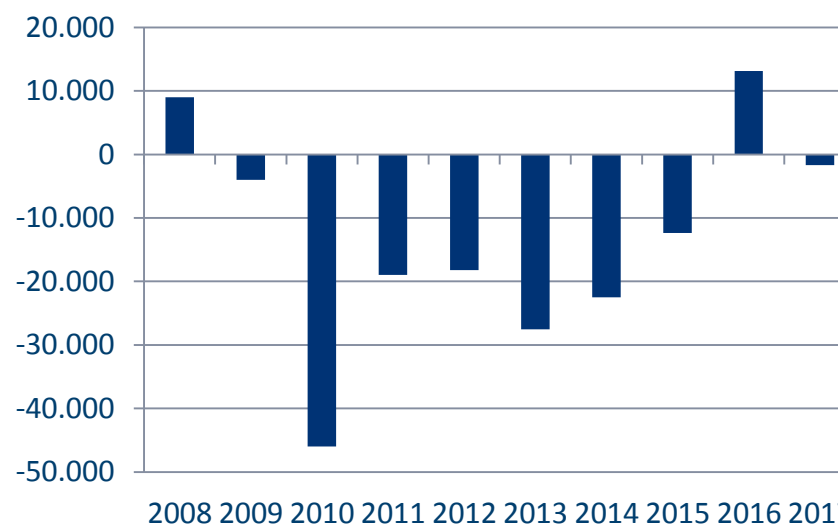
### Analyse

- Met een kantoorquotiënt van 25,4 kent Gooi en Vechtstreek het hoogste kantoorquotiënt van alle deelregio's in de MRA.
- Gooi en Vechtstreek kent een kantoorgebruik van 582.300 m<sup>2</sup>.
- Het kantoorgebruik in Gooi en Vechtstreek kent in Gooi en Vechtstreek sinds 2008 een gemiddelde jaarlijkse afname van bijna -13.000 m<sup>2</sup>.

### Resultaten behoefte-raming (2017-2040)

- Tot 2040 neemt de ruimtebehoefte voor kantoren in Gooi en Vechtstreek in het 0-scenario met ongeveer 31.500 m<sup>2</sup> af.
- Het 0-scenario gaat daarmee uit van een positievere (lees: minder negatieve) ontwikkeling dan de gerealiseerde ruimtebehoefte in de afgelopen 10 jaar.
- Ecorys raamde geen kantoorbehoefte voor Gooi en Vechtstreek in haar scenario's.
- In scenario hoog, dat uitgaat van een gelijkblijvende werkgelegenheid, neemt de ruimtevraag voor kantoren tot 2040 toe met bijna 13.000 m<sup>2</sup>.
- In hoofdstuk 11 zijn als gevoeligheidsanalyse de ruimtelijke implicatie doorberekend van een nog sterkere banengroei.

Figuur 28 Ontwikkeling kantoorgebruik in m<sup>2</sup> in Gooi en Vechtstreek (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 15 Geraamde ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m<sup>2</sup> in Gooi en Vechtstreek

Scenario	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	m <sup>2</sup> /j
Scenario laag	-93.600	-4.100
0-Scenario	-31.500	-1.400
Scenario hoog	12.800	600



# Raming kantoren

## Haarlem

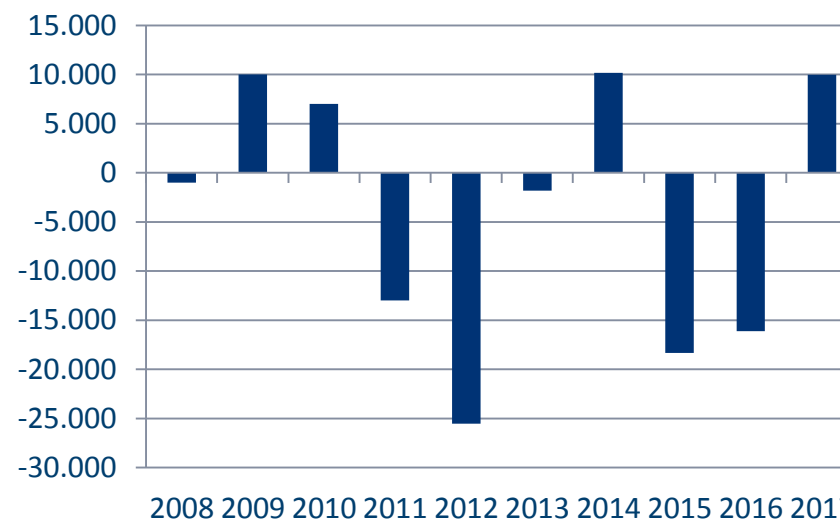
### Analyse

- Haarlem kent een relatief hoog kantoorquotiënt (25,1) en ruim 400.000 m<sup>2</sup> kantorengebruik.
- In Haarlem nam het kantoorgebruik in de periode 2008 t/m 2017 gemiddeld met -4.000 m<sup>2</sup> per jaar af.

### Resultaten behoefteraming (2017-2040)

- De ruimtebehoefte voor kantoren neemt tot 2040 met -36.600 m<sup>2</sup> af in 0-scenario oftewel, -1.600 m<sup>2</sup> per jaar.
- De ruimtevraag in 0-scenario ligt daarmee hoger dan de gerealiseerde ruimtevraag in de afgelopen jaren maar lager dan de geraamde jaarlijkse groei volgens Ecorys (400 m<sup>2</sup>/jaar tot 2030).
- In scenario hoog kent Haarlem een verwachte groei in de ruimtebehoefte voor kantoren tot 2040.
- Additioneel aan de hier geraamde ruimtebehoefte kent Haarlem, als ontvangende deelregio, een ruimtebehoefte van maximaal 18.400 m<sup>2</sup> tot 2040 in 0-scenario door overloop vanuit Amsterdam. Zie hiervoor pagina 48.

Figuur 29 Ontwikkeling kantoorgebruik in m<sup>2</sup> in Haarlem (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 16 Geraamde ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m<sup>2</sup> in Haarlem

Scenario	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	m <sup>2</sup> /j
Scenario laag	-77.300	-3.400
0-Scenario	-36.600	-1.600
Scenario hoog	1.200	100

# Raming kantoren

## IJmond

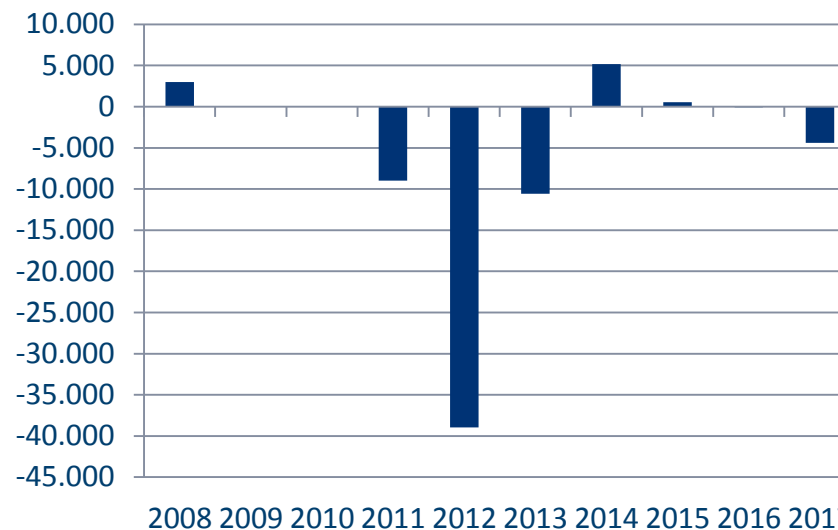
### Analyse

- Het kantoorquotiënt van IJmond is op basis van de beschikbare data niet berekenbaar en daarom vastgesteld op het gemiddelde van de MRA (19,6).
- Er is in IJmond ongeveer 97.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in gebruik.
- Het kantoorgebruik neemt sinds 2008 met gemiddeld -5.400 m<sup>2</sup>/jaar af.

### Resultaten behoefteaming (2017-2040)

- 0-scenario gaat uit van een afname van -5.800 m<sup>2</sup> kantoorgebruik tot 2040 in IJmond.
- Het kantoorgebruik nam sinds 2008 jaarlijkse sterker af dan geraamd voor de periode tot 2040.
- Ecorys raamde geen ruimtebehoefte voor de deelregio IJmond.
- Door een sterkere werkgelegenheidsgroei kent IJmond in scenario hoog een positieve ruimtevrage voor kantoren tot 2040.

Figuur 30 Ontwikkeling kantoorgebruik in m<sup>2</sup> in IJmond (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 17 Geraamde ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m<sup>2</sup> in IJmond

Scenario	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	m <sup>2</sup> /j
Scenario laag	-15.200	-700
0-scenario	-5.800	-300
Scenario hoog	4.700	200





# Raming kantoren

## Zaanstreek-Waterland

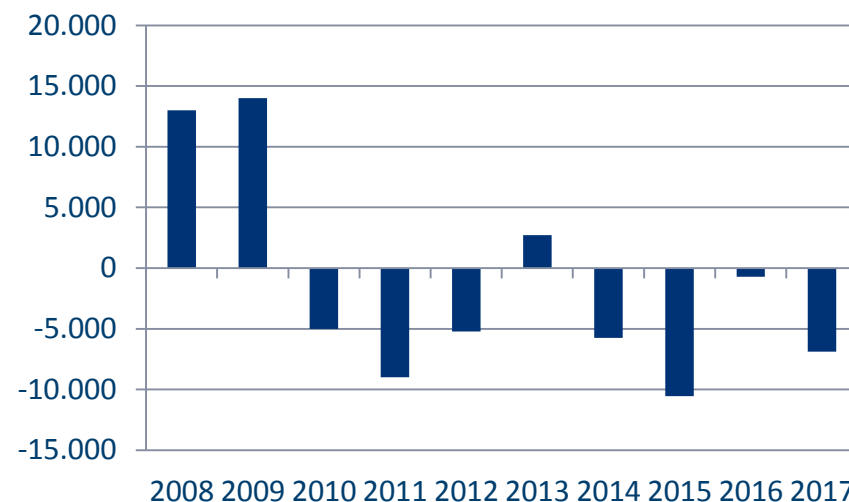
### Analyse

- Het kantoorquotiënt van Zaanstreek-Waterland ligt met 21,9 boven het gemiddelde van de MRA.
- Het kantoorgebruik van Zaanstreek-Waterland bedraagt ongeveer 310.000 m<sup>2</sup> en daalde in de periode 2008 t/m 2017 met gemiddeld -1.300 m<sup>2</sup> per jaar.

### Resultaten behoefteraming (2017-2040)

- In Zaanstreek-Waterland is er in 0-scenario een ruimtebehoefte van 2.400 m<sup>2</sup> kantoren tot 2040, oftewel een uitbreidingsvraag van 100 m<sup>2</sup> per jaar.
- Dit groeicijfers ligt boven de gemiddelde jaarlijkse groei in ruimtegebruik in de periode 2008-2017.
- In scenario hoog neemt de jaarlijkse ruimtebehoefte tot 2040 toe tot 1.000 m<sup>2</sup>
- *Aanvullend op de geraamde endogene groei op deze slide kent Zaanstreek-Waterland, als ontvangende deelregio, een ruimtebehoefte van minimaal 14.700 m<sup>2</sup> (0-scenario) door overloop vanuit Amsterdam. Zie hiervoor pagina 48.*

Figuur 31 Ontwikkeling kantoorgebruik in m<sup>2</sup> in Zaanstreek-Waterland (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 18 Geraamde ontwikkeling ruimtebehoefte kantoren in m<sup>2</sup> in Zaanstreek-Waterland

	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	m <sup>2</sup> /j
<b>Scenario laag</b>	-23.800	-1.000
<b>0-scenario</b>	2.400	100
<b>Scenario hoog</b>	22.200	1.000



# Raming kantoren

## Vraag-aanbodconfrontatie kantoren

- In tabellen 19, 20 en 21 is de deelregionaal geraamde uitbreidingsvraag voor kantoren tot 2040 afgezet tegenover het aanbod.
- Het aanbod tot 2040 is hierbij een functie van:
  - Huidige leegstandsvolume
  - Transformatieplannen
  - Planvoorraad (hard)

### Uitkomsten per deelregio

- Het kantorenaanbod in **Amsterdam** (630.100 m<sup>2</sup> leegstand plus 393.500 m<sup>2</sup> harde planvoorraad) is in geen van de scenario's toereikend om de geraamde kantorenvraag binnen de deelregio te accommoderen; in 0-scenario wordt in 2040 een tekort voorzien van -736.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte, oplopend tot 1.920.700 m<sup>2</sup> in scenario hoog.
- **Almere-Lelystad** kan met een huidige leegstandsvolume van 163.100 m<sup>2</sup> plus 85.000 m<sup>2</sup> planvoorraad minus 46.800 m<sup>2</sup>

transformatieplannen de geraamde ruimtevrage in alle scenario's faciliteren.

- In **Amstelland-Meerlanden** is met een leegstandsvolume van 294.400 m<sup>2</sup>, een harde planvoorraad van 306.500 m<sup>2</sup> minus een transformatievolume van 285.100 m<sup>2</sup> tot 2040 voldoende kantoorruimte beschikbaar om de endogeen geraamde kantoorbehoefte in alle scenario's te faciliteren.
- Het kantorenaanbod in **Gooi en Vechtstreek** (96.700 m<sup>2</sup> leegstand minus 6.000 m<sup>2</sup> transformatie plus 95.000 m<sup>2</sup> harde planvoorraad) is tot 2040 ruim voldoende om in de uitbreidingsvraag te voorzien.
- Met een huidige kantorenleegstand van 49.800 m<sup>2</sup>, een planvoorraad van 38.000 m<sup>2</sup> minus 81.300 m<sup>2</sup> transformatieplannen kan **Haarlem** voorzien in de endogeen geraamde uitbreidingsvraag.
- De huidige kantorenleegstand in **IJmond** (20.400 m<sup>2</sup>) is kwantitatief voldoende om in de uitbreidingsvraag te voorzien.
- **Zaanstreek-Waterland** kan met 35.700 m<sup>2</sup> kantorenleegstand minus 13.000 m<sup>2</sup> transformatieplannen plus 38.000 m<sup>2</sup> harde planvoorraad de geraamde uitbreidingsvraag in alle scenario's faciliteren.



# Raming kantoren

Tabel 19 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren per deelregio in scenario laag

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in m <sup>2</sup> )	Leegstand per 1-1-2018 (in m <sup>2</sup> )	Transformatieplannen (in m <sup>2</sup> )	Planvoorraad (hard) (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 (in m <sup>2</sup> )
	A	B	C	D	E=B+D-C-D
Almere-Lelystad	-24.500	163.100	46.800	85.000	225.800
Amstelland-Meerlanden	-75.400	294.400	285.100	306.500	391.200
Amsterdam	1.225.100	630.100	0	393.500	-201.500
Gooi en Vechtstreek	-93.600	96.700	6.000	95.000	279.400
Haarlem	-77.300	49.800	81.300	38.000	83.800
IJmond	-15.200	20.400	0	0	35.700
Zaanstreek-Waterland	-23.800	35.700	13.000	38.000	84.500
<b>MRA</b>	<b>915.300</b>	<b>1.290.400</b>	<b>432.100</b>	<b>956.000</b>	<b>898.900</b>

Bronvermelding vervangingsvraag tot 2040

- Monitor Plabeka 2017-2018;
- Voor Amsterdam: navraag gemeente (netto geen transformatie);
- Voor AM: Rapport Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden (285.053 m<sup>2</sup>).



# Raming kantoren

Tabel 20 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren per deelregio in 0-scenario

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in m <sup>2</sup> )	Leegstand per 1-1-2018 (in m <sup>2</sup> )	Transformatieplannen (in m <sup>2</sup> )	Planvoorraad (hard) (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 (in m <sup>2</sup> )
	A	B	C	D	E=B+D-C-D
Almere-Lelystad	7.700	163.100	46.800	85.000	193.600
Amstelland-Meerlanden	83.900	294.400	285.100	306.500	232.000
Amsterdam	1.760.400	630.100	0	393.500	-736.800
Gooi en Vechtstreek	-31.500	96.700	6.000	95.000	217.300
Haarlem	-36.600	49.800	81.300	38.000	43.100
IJmond	-5.800	20.400	0	0	26.200
Zaanstreek-Waterland	2.400	35.700	13.000	38.000	58.300
<b>MRA</b>	<b>1.780.500</b>	<b>1.290.400</b>	<b>432.100</b>	<b>956.000</b>	<b>33.700</b>

Bronvermelding vervangingsvraag tot 2040

- Monitor Plabeka 2017-2018;
- Voor Amsterdam: navraag gemeente (netto geen transformatie);
- Voor AM: Rapport Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden (285.053 m<sup>2</sup>).



# Raming kantoren

Tabel 21 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren per deelregio in scenario hoog

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in m <sup>2</sup> )	Leegstand per 1-1-2018 (in m <sup>2</sup> )	Transformatieplannen (in m <sup>2</sup> )	Planvoorraad (hard) (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 (in m <sup>2</sup> )
	A	B	C	D	E=B+D-C-D
Almere-Lelystad	28.100	163.100	46.800	85.000	<b>173.300</b>
Amstelland-Meerlanden	263.900	294.400	285.100	306.500	<b>52.000</b>
Amsterdam	2.944.300	630.100	0	393.500	<b>-1.920.700</b>
Gooi en Vechtstreek	12.800	96.700	6.000	95.000	<b>173.000</b>
Haarlem	1.200	49.800	81.300	38.000	<b>5.300</b>
IJmond	4.700	20.400	0	0	<b>15.700</b>
Zaanstreek-Waterland	22.200	35.700	13.000	38.000	<b>38.600</b>
<b>MRA</b>	<b>3.277.100</b>	<b>1.290.400</b>	<b>432.100</b>	<b>956.000</b>	<b>-1.462.900</b>

Bronvermelding vervangingsvraag tot 2040

- Monitor Plabeka 2017-2018;
- Voor Amsterdam: navraag gemeente (netto geen transformatie);
- Voor AM: Rapport Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden (285.053 m<sup>2</sup>).



# Raming kantoren

## Overloop kantoren

### Analyse

- De vraag-aanbodconfrontatie kantoren laat voor Amsterdam tekorten zien van respectievelijk 0,7 mln. (0-scenario) en 1,9 mln. m<sup>2</sup> (scenario hoog).

### Argumentatie verdeling overloop vanuit Amsterdam

- Twee scenario's voorstelbaar aangaande de geraamde tekorten voor Amsterdam
  - Amsterdam kan 80% van de geraamde tekorten accommoderen door ruimte-intensivering
  - Amsterdam kan 50% van de geraamde tekorten accommoderen door ruimte-intensivering
- Overloop resterend tekort naar Amstelland-Meerlanden (70%), Almere-Lelystad (15%), Zaanstreek-Waterland (10%) en Haarlem (5%):
  - Amstelland-Meerlanden kent gunstig ligging nabij luchthaven, kerncorridor Hoofddorp-Schiphol-Zuidas (Enter NL) en Nieuwe Kern
  - Almere-Lelystad door groei van bevolking, ontwikkeling luchthaven
  - Zaanstreek-Waterland, de achtertuin van Amsterdam boven Noordzeekanaal
  - Haarlem is aantrekkelijke vestigingslocatie voor kantoorgebruikers door stadscentrum en OV-bereikbaarheid

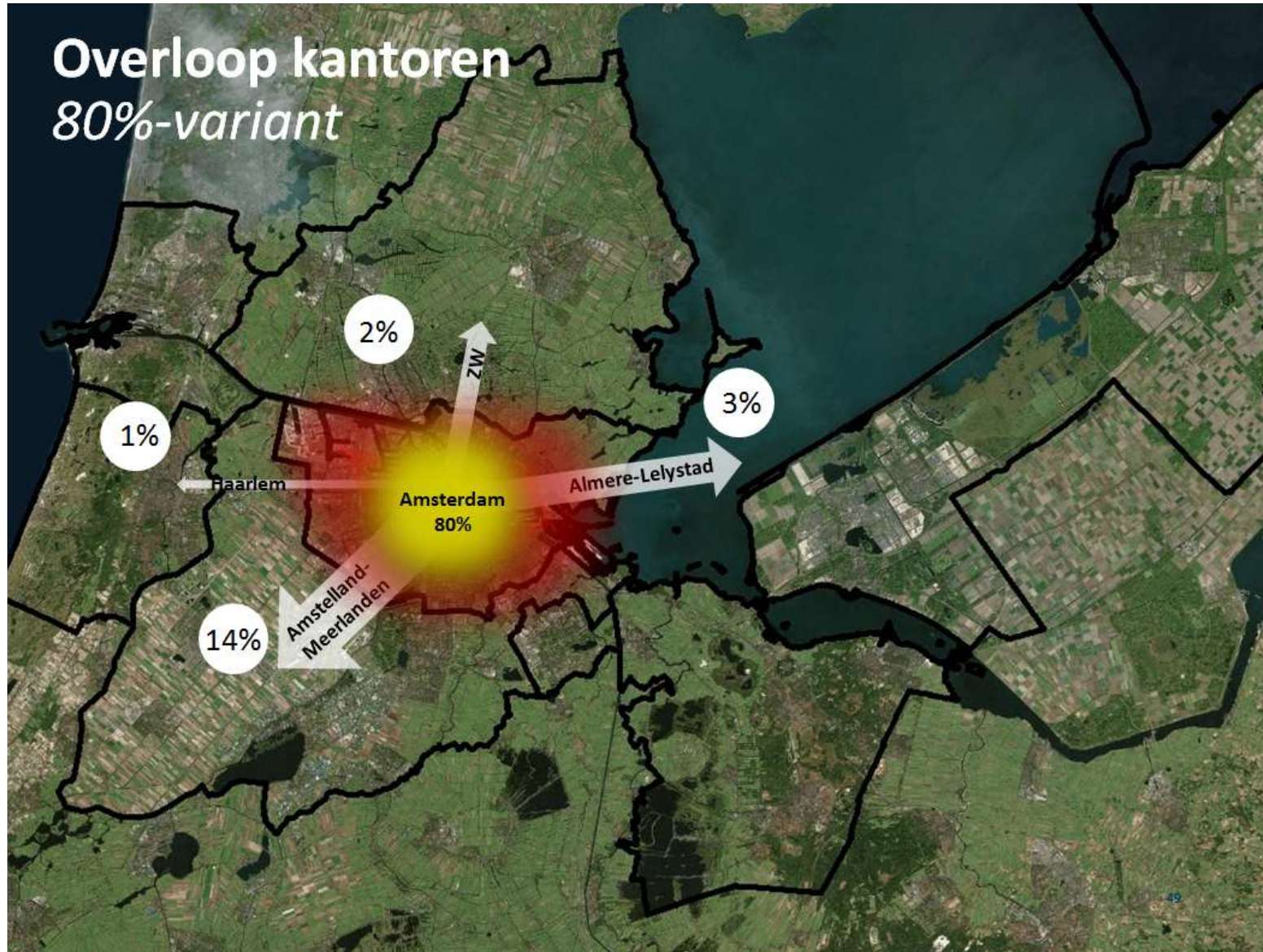
- De relatieve verdeling van de overloop naar de overige deelregio's is in beide varianten gelijk.

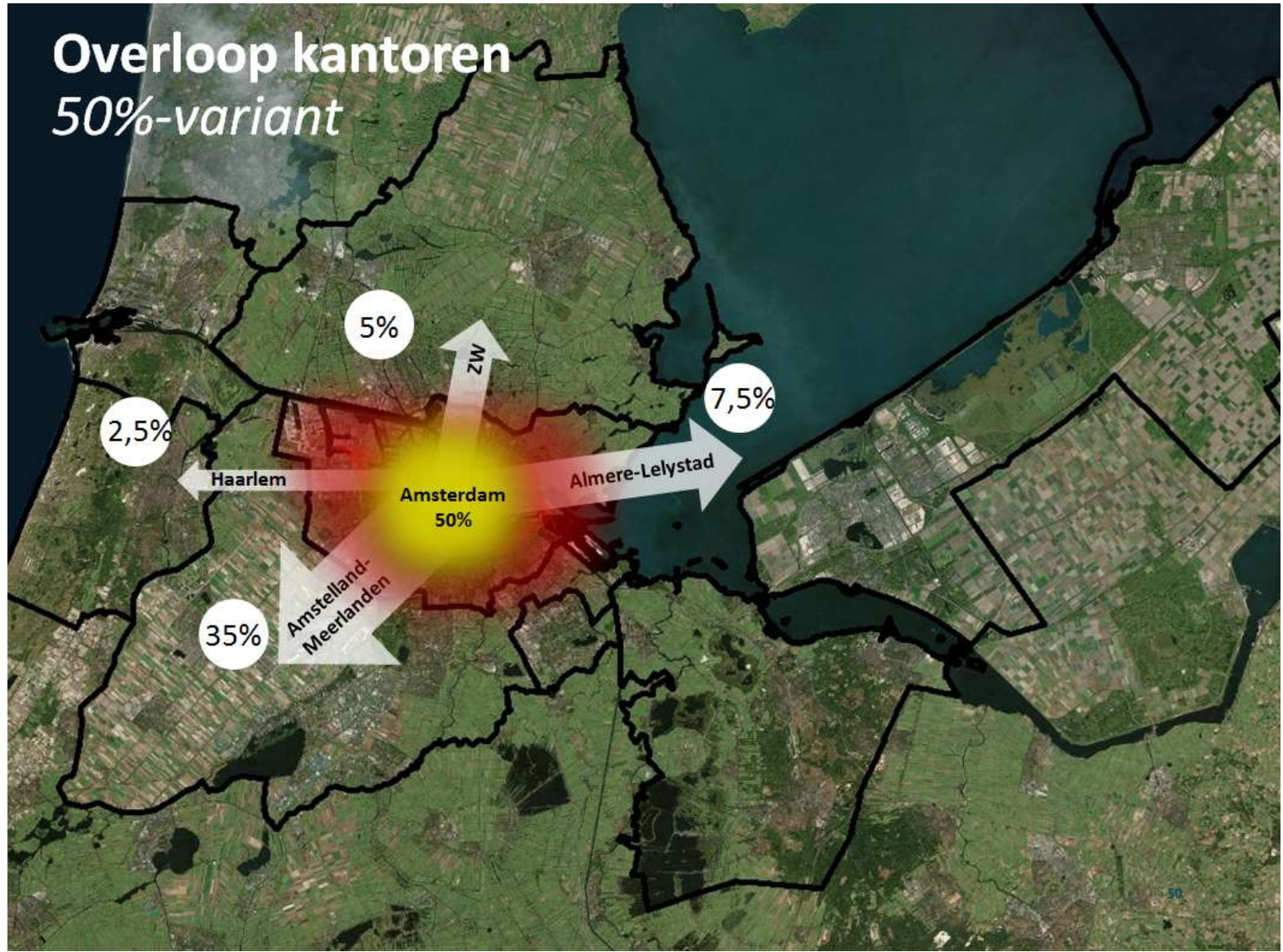
### Uitkomsten overloop kantoren

- Pagina 48 toont de vraag-aanbodconfrontatie na overloop voor vier scenario's (van linksboven met de klok mee: 0-scenario/80%, scenario hoog/80%, scenario hoog/50% en 0-scenario/50%).
- Kantorendruk is zowel in Amsterdam als in de ontvangende deelregio's hoger in scenario hoog dan in 0-scenario.
- In 0-scenario moet Amsterdam bijna 600.000 m<sup>2</sup> additionele kantooruimte creëren om 80% het geraamde tekort te kunnen faciliteren: dit lijkt, zeker met bestaande zachte planvoorraden (770.000 m<sup>2</sup>) in Amsterdam realistisch.
- De ontvangende deelregio's hebben kwantitatief voldoende kantoren beschikbaar om de resterende 20% van het geraamde tekort in Amsterdam in 0-scenario te faciliteren.
- In scenario hoog is het kantorentekort in Amsterdam aanzienlijk groter en moet ruim 1,5 mln. m<sup>2</sup> extra kantooruimte worden gerealiseerd om 80% van de geraamde tekorten te kunnen faciliteren; het is aannemelijker dat Amsterdam dan slechts 50% (0,9 mln. m<sup>2</sup>) zelf kan faciliteren.
- Er ontstaan bij een overloop van 50% in scenario hoog kwantitatieve tekorten in de deelregio's Amstelland-Meerlanden, Haarlem en Zaanstreek-Waterland.
- Overloop van kantoren is zeker niet enkel een kwantitatief vraagstuk: de ontvangende deelregio's staan voor de opgave om geschikte kwalitatieve kantoormilieu's te creëren die aansluiten op de wensen van de moderne kantoorgebruiker uit Amsterdam (milieu's met een duidelijke identiteit, levendigheid en goede OV-bereikbaarheid).



# Overloop kantoren 80%-variant







Figuur 32 Vraag-aanbodconfrontatie na overloop

# Overloop kantoren: 2 varianten \* 2 scenario's

80%-variant

	Saldo tot 2040 (in m <sup>2</sup> )	Overloop (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 incl overloop (in m <sup>2</sup> )
AL	193.600	22.100	<b>171.500</b>
AM	232.000	103.200	<b>128.900</b>
A'dam	-736.800	-147.400	<b>-589.400</b>
G+V	217.300	0	<b>217.300</b>
H	43.100	7.400	<b>35.700</b>
IJ	26.200	0	<b>26.200</b>
ZW	58.300	14.700	<b>43.600</b>
<b>MRA</b>	<b>33.700</b>	<b>0</b>	<b>33.700</b>

	Saldo tot 2040 (in m <sup>2</sup> )	Overloop (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 incl overloop (in m <sup>2</sup> )
AL	173.300	57.600	<b>115.700</b>
AM	52.000	268.900	<b>-216.900</b>
A'dam	-1.920.800	-384.100	<b>-1.536.600</b>
G+V	173.00	0	<b>173.000</b>
H	5.300	19.200	<b>-13.900</b>
IJ	15.700	0	<b>15.700</b>
ZW	38.600	38.400	<b>150</b>
<b>MRA</b>	<b>-1.462.900</b>	<b>0</b>	<b>-1.462.900</b>

0-scenario

Scenario hoog

	Saldo tot 2040 (in m <sup>2</sup> )	Overloop (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 incl overloop (in m <sup>2</sup> )
AL	193.600	55.300	<b>138.400</b>
AM	232.000	257.900	<b>-25.900</b>
A'dam	-736.800	-368.400	<b>-368.400</b>
G+V	217.300	0	<b>217.200</b>
H	43.100	18.400	<b>24.700</b>
IJ	26.200	0	<b>26.200</b>
ZW	58.300	36.800	<b>21.500</b>
<b>MRA</b>	<b>33.700</b>	<b>0</b>	<b>33.700</b>

	Saldo tot 2040 (in m <sup>2</sup> )	Overloop (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 incl overloop (in m <sup>2</sup> )
AL	173.300	144.100	<b>29.200</b>
AM	52.000	672.300	<b>-620.300</b>
A'dam	-1.920.800	-960.400	<b>-960.400</b>
G+V	173.00	0	<b>173.00</b>
H	5.300	48.000	<b>-42.700</b>
IJ	15.700	0	<b>15.700</b>
ZW	38.600	96.000	<b>-57.500</b>
<b>MRA</b>	<b>-1.462.900</b>	<b>0</b>	<b>-1.462.900</b>

50%-variant



# Raming kantoren

## *Vergelijking met Enter NL*

- De Enter NL studie raamde voor de Schipholkerncorridor tot 2030 een marktruimte van 0,3 tot 1,5 mln. m<sup>2</sup> kantoorruimte.
- We gaan er vanuit dat 80% van deze marktruimte in Amsterdam landt en de overige 20% in Amstelland-Meerlanden.
- Met bovenstaande veronderstelling kent Amsterdam tot 2030 marktruimte voor minimaal 240.000 m<sup>2</sup> en maximaal 1,2 mln. m<sup>2</sup> extra kantoorruimte en Amstelland-Meerlanden 60.000 m<sup>2</sup> tot 300.000 m<sup>2</sup>.
- De Marktruimte in de Enter NL studie is niet geheel vergelijkbaar met de voorliggende raming omdat zowel de geografische scope als de tijdshorizon in beide rapporten verschillen.
- Dit in acht nemend is de minimale Amsterdamse marktruimte volgens de Enter NL studie ongeveer 40% van de marktruimte tot 2040 geraamd in 0-scenario (80%-variant); de maximale Amsterdamse marktruimte volgens de Enter NL studie is ongeveer 120% van de marktruimte geraamd in het scenario hoog (50%-variant).
- Amstelland-Meerlanden kan in het 0-scenario in de voorliggende raming in de ruimtevrage voorzien; de Enter NL studie berekende marktruimte voor 60.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorplannen; in scenario hoog kent Amstelland-Meerlanden een marktruimte van 620.300 m<sup>2</sup> tot 2040 terwijl Enter NL een marktruimte berekent van 300.000 m<sup>2</sup>.



## 4 Raming bedrijventerreinen

- De terreinquotiënten en kantoorquotiënten zijn deelregionaal geijkt.
- Het terreinquotiënten neemt toe in industrie en nutsbedrijven, bouw, groothandel en vervoer en opslag (alle +0,3%/jaar) door o.a. robotisering/automatisering.



# Raming bedrijventerreinen

## Amsterdam

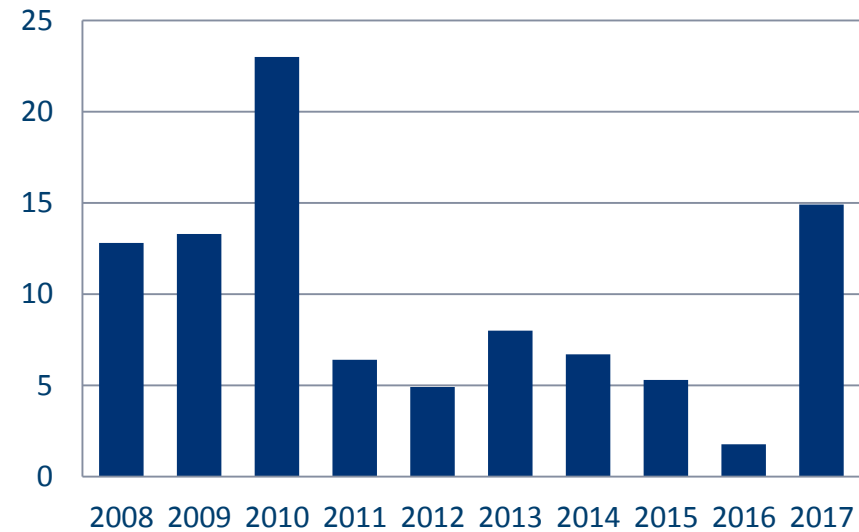
### Analyse

- Amsterdam kent 615 ha netto uitgegeven bedrijventerrein en een terreinquotiënt van 113.
- In de periode 2008-2017 bedroeg de jaarlijkse gemiddelde uitgifte 9,7 ha.

### Uitkomsten behoefteaming (2017-2040)

- De uitbreidingsvraag tot 2040 is in 0-scenario 72 ha of 3 ha per jaar en ligt daarmee lager de uitgifte in de periode 2008-2017.
- Ecorys raamde een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van maximaal 6,7 ha tot 2030.
- De ruimtebehoefte neemt in scenario hoog toe tot 154 ha tot 2040 oftewel 6,7 ha per jaar.
- Belangrijke notie: een deel van de geraamde ruimtebehoefte in Amsterdam kan niet binnen de deelregio Amsterdam worden gefaciliteerd en zal leiden tot overloop naar andere deelregio's. Zie hiervoor pagina 62.
- Bovenop de hier gepresenteerde groeicijfers kent Amsterdam ruimtevrage van datacenters. Zie hiervoor pagina 74.

Figuur 33 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in Amsterdam (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 22 Geraamde ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto ha in Amsterdam (2017-2040)

	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	ha/j
<b>Scenario laag</b>	31	1,3
<b>0-scenario</b>	72	3,1
<b>Scenario hoog</b>	154	6,7



# Raming bedrijventerreinen

## Almere-Lelystad

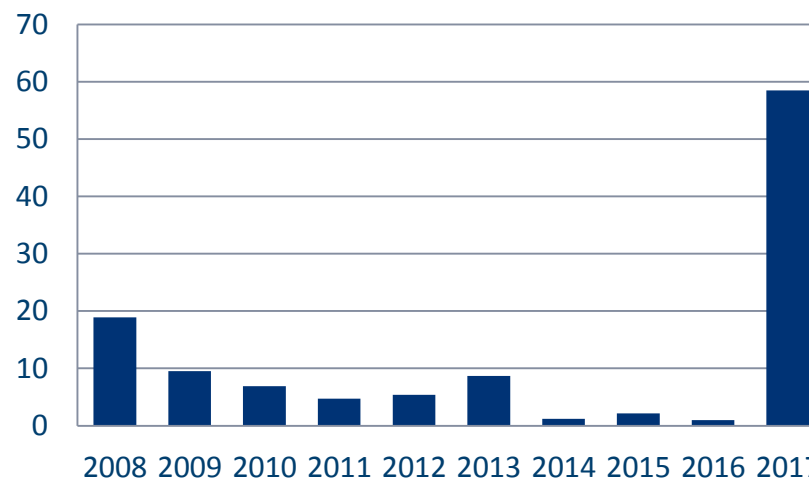
### Analyse

- Almere-Lelystad kent in 2017 circa 810 hectare netto uitgegeven bedrijventerreinen en een terreinquotiënt van 232.
- In de afgelopen 10 jaar bedroeg de jaarlijkse gemiddeld uitgifte 11,7 ha met 2017 als positieve uitschieter met een uitgifte van bijna 60 ha (waaronder de uitgifte van 40 ha voor Inditex).

### Uitkomsten behoeferaming (2017-2040)

- Voor de periode tot 2040 wordt in het 0-scenario een ruimtebehoefte voorzien van 47 ha, oftewel 2 ha per jaar.
- Ecorys raamde maximaal 7,7 ha/jaar uitbreidingsvraag tot 2030.
- Door de sterkere banengroei loopt de ruimtebehoefte op tot 83 ha in scenario hoog, en in hoofdstuk 11 zijn de ruimtelijke implicaties doorgerekend van een niet onaannemelijke sterkere banengroei.
- Belangrijke notie: de gepresenteerde ruimtebehoefte op deze pagina is exclusief de ruimtebehoefte volgend uit overloop vanuit Amsterdam (49 ha in het 0-scenario). Zie hiervoor pagina 64.

Figuur 34 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in Almere-Lelystad (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 23 Geraamde ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto ha in Almere-Lelystad (2017-2040)

	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	ha/j
<b>Scenario laag</b>	0	0
<b>0-scenario</b>	47	2,0
<b>Scenario hoog</b>	83	3,6

# Raming bedrijventerreinen

## Amstelland-Meerlanden

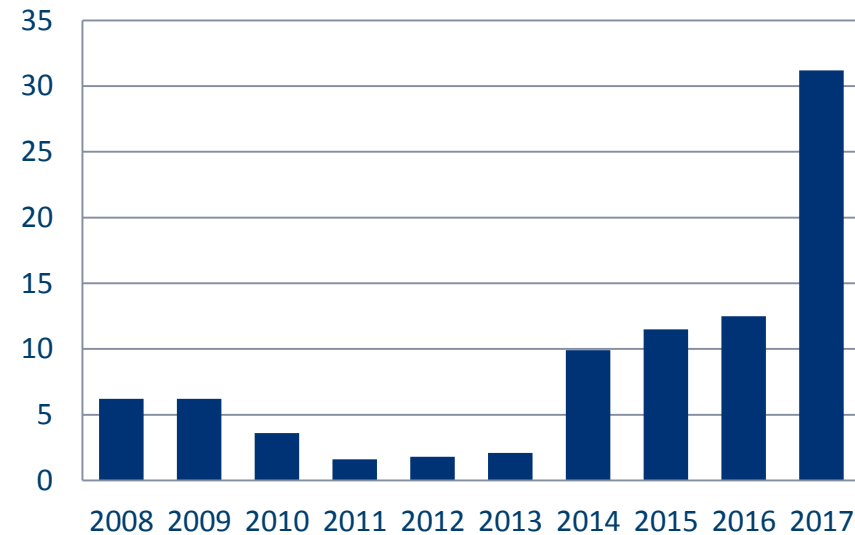
### Analyse

- Amstelland-Meerlanden kent bijna 1.280 ha uitgegeven bedrijventerrein met een gemiddeld terrein-quotiënt van 201.
- De gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2008-2017 bedroeg 8,7 ha met 2017 als grote uitschieter (31 ha).

### Uitkomsten behoefte-raming (2017-2040)

- Voor Amstelland-Meerlanden is in 0-scenario een uitbreidingsvraag geraamd van 182 ha tot 2040 of ongeveer 8 ha per jaar.
- De geraamde jaarlijkse uitgiften in 0-scenario komen ongeveer overeen met de jaarlijkse uitgifte in de periode 2008-2017.
- De Ecorys-vraag-raming die ten grondslag ligt aan de Uitvoeringsstrategie 3.0 gaat uit van een jaarlijkse uitgifte van maximaal 12,0 ha tot 2030.
- In scenario hoog loop de jaarlijkse uitgifte tot 2040 op tot 14 ha en in hoofdstuk 11 zijn de ruimtelijke implicaties doorgerekend van een nog sterkere banengroei.
- Belangrijke notie: de endogeen geraamde ruimtebehoefte op deze pagina is exclusief de ruimtebehoefte volgend uit overloop vanuit Amsterdam (49 in 0-scenario). Zie hiervoor pagina 64.
- Bovenop de hier gepresenteerde groeicijfers kent Amstelland-Meerlanden ruimte-vraag van datacenters. Zie hiervoor pagina 74.

Figuur 35 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in Amstelland-Meerlanden (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 24 Geraamde ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto ha in Amstelland-Meerlanden

Ontwikkeling tot 2040		
	Abs.	ha/j
Scenario laag	56	2
0-scenario	182	8
Scenario hoog	325	14



# Raming bedrijventerreinen

## Gooi en Vechtstreek

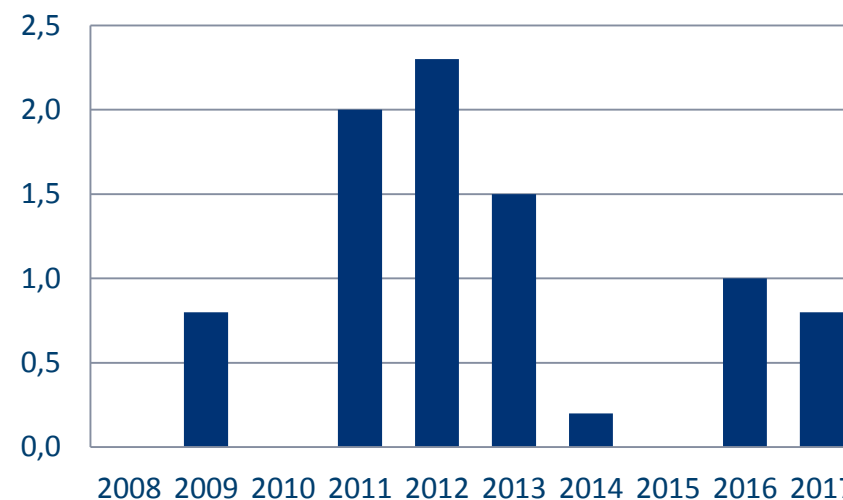
### Analyse

- Gooi en Vechtstreek kent 316 netto hectare bedrijventerreinen met een gemiddeld terreinquotient van 137.
- In de periode 2008-2017 lag de jaarlijkse gemiddelde uitgifte net onder 1 ha per jaar.

### Uitkomsten behoefteraming (2017-2040)

- Volgens de behoefteraming is er in Gooi en Vechtstreek geen uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen.
- In de Ecorys-vraagraming werd ook geen uitbreidingsvraag voorzien.

Figuur 36 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in Gooi en Vechtstreek (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 25 Geraamde ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto ha in Gooi en Vechtstreek (2017-2040)

Ontwikkeling tot 2040		
	Abs.	ha/j
Scenario laag	0	0
0-scenario	0	0
Scenario hoog	0	0

# Raming bedrijventerreinen

## Haarlem

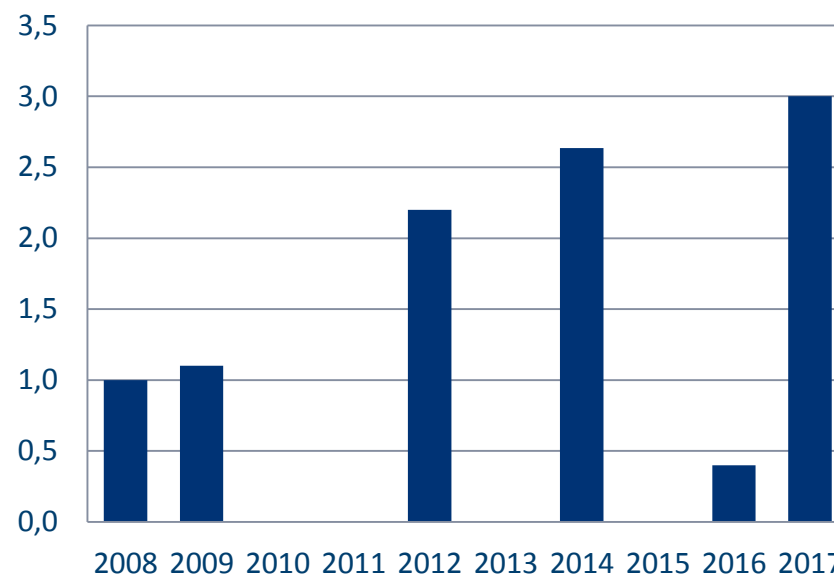
### Analyse

- Haarlem kent in 2017 183 ha netto uitgegeven bedrijventerrein met een gemiddeld terreinquotiënt van 157.
- Gemiddeld is in de periode 2008-2017 1 ha per jaar uitgegeven in de deelregio Haarlem.

### Uitkomsten behoefte raming (2017-2040)

- Voor Haarlem wordt in geen van de scenario's een uitbreidingsvraag geraamd voor bedrijventerreinen.
- Ecorys raamde voor de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 een negatieve uitbreidingsvraag (-15 ha tot 2030) voor Haarlem.

Figuur 37 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in Haarlem (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 26 Geraamde ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto ha in Haarlem (2017-2040)

	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	ha/j
Scenario laag	0	0
0-scenario	0	0
Scenario hoog	0	0





# Raming bedrijventerreinen

## IJmond

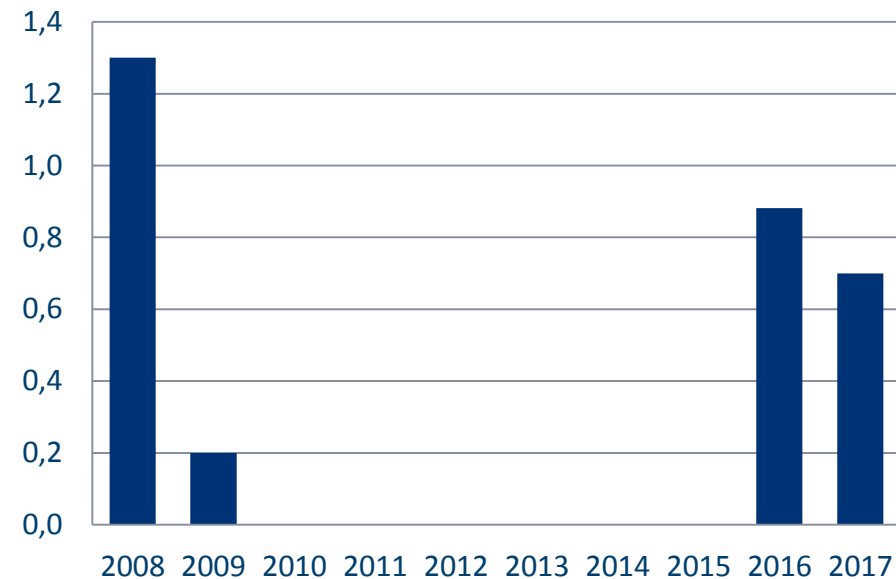
### Analyse

- IJmond heeft 282 ha uitgegeven bedrijventerreinen (exclusief Tatasteel) met een gemiddeld terreinquotient van 266.
- De deelregio kende een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 0,3 ha de periode 2008-2017

### Uitkomsten behoefte-raming (2017-2040)

- In IJmond wordt geen uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen voorzien in 0-scenario.
- Ecorys raamde een jaarlijkse uitbreidingsvraag van maximaal 2,0 ha tot 2030.
- Voor IJmond wordt in scenario hoog een uitbreidingsvraag geraamd van 22 ha tot 2040, ofwel 1 ha per jaar.

Figuur 38 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in IJmond (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 27 Geraamde ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto ha in IJmond (2017-2040)

Ontwikkeling tot 2040		
	Abs.	ha/j
Scenario laag	0	0
0-scenario	0	0
Scenario hoog	22	1,0



# Raming bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland

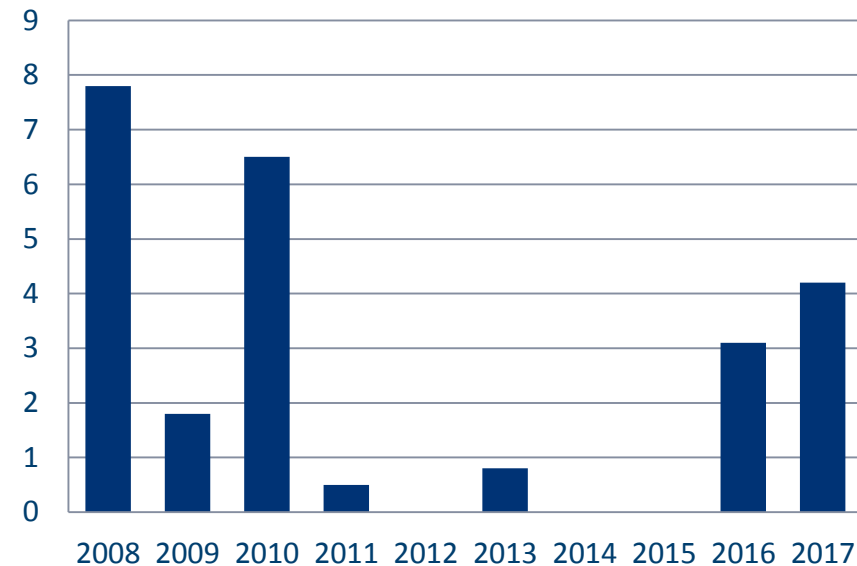
## Analyse

- Zaanstreek-Waterland kent 667 netto hectare uitgegeven bedrijventerreinen in 2017 met een gemiddeld terreinquotiënt van 217.
- In de deelregio is in periode 2008-2017 gemiddeld 2,5 ha per jaar uitgegeven.

## Uitkomsten behoeferaming (2017-2040)

- Voor Zaanstreek-Waterland wordt tot 2040 een ruimtebehoefte geraamd van 11 ha, of ongeveer 1,7 ha per jaar (0-scenario).
- Ecorys raamde voor Zaanstreek-Waterland een jaarlijkse uitbreidingsvraag van maximaal 2,0 ha tot 2030.
- Scenario hoog nadert de raming van Ecorys met een geraamde jaarlijkse uitgifte van 1,7 ha tot 2040,
- Belangrijke notie: de gepresenteerde ruimtebehoefte op deze pagina is exclusief de ruimtebehoefte volgend uit overloop vanuit Amsterdam: 24 ha in 0-scenario.

Figuur 39 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in Zaanstreek-Waterland (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 28 Geraamde ruimtebehoefte bedrijventerreinen in netto ha in Zaanstreek-Waterland (2017-2040)

Ontwikkeling tot 2040		
	Abs.	ha/j
Scenario laag	0	0,0
0-scenario	11	0,5
Scenario hoog	38	1,7

# Raming bedrijventerreinen

## Vraag-aanbodconfrontatie

### bedrijventerreinen

- Tabellen 29, 30 en 31 geven per deelregio de vraag-aanbodconfrontatie weer.
- De totale vraag is daarbij een functie van de uitbreidingsvraag zoals geraamd op pagina 51 t/m 57 en de vervangingsvraag door transformatie van bedrijventerreinen.

#### Uitkomsten per deelregio

- **Amsterdam** kent, mede door de aanzienlijke vervangingsvraag (116 ha) en het beperkte harde (plan)aanbod (35 ha), in alle scenario's een tekort aan bedrijventerreinen tot 2040. In 0-scenario wordt een tekort geraamd van 153 ha, oplopend tot 325 in scenario hoog.
- **Almere-Lelystad** heeft in alle scenario's voldoende (plan)aanbod (170 ha) om in de geraamde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag (3 ha) te voorzien.
- Het (plan)aanbod van **Amstelland-Meerlanden** is in scenario laag en in 0-scenario voldoende om in de totale vraag (waaronder 81 ha vervangingsvraag) naar bedrijventerreinen te voorzien maar in scenario hoog niet toereikend; er wordt een tekort geraamd van -130 ha.
- Het harde (plan)aanbod van **Gooi en Vechtstreek** is niet voldoende om in de vervangingsvraag te voorzien, de deelregio kent een tekort van 4 ha.
- **Haarlem** kent enkel een vervangingsvraag van 7 ha en deze vraag kan met het huidige aanbod worden gefaciliteerd.
- In scenario laag en 0-scenario kan **IJmond** voorzien in de geraamde totale ruimtebehoefte (waaronder een klein volume vervangingsvraag); in scenario hoog is tot 2040 een tekort van 12 ha.
- Het harde planaanbod van **Zaanstreek-Waterland** is in alle scenario's voldoende om in de ruimtebehoefte (waaronder 41 ha vervangingsvraag) te voorzien.



# Raming bedrijventerreinen

Tabel 29 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per deelregio in scenario laag

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Vervangingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Totale vraag 2017-2040 (in netto ha)	(Plan)aanbod (hard) per 1-1-2018 (in netto ha)	Saldo tot 2040 (in netto ha)
	A	B	C=A+B	D	E=D-C
Almere-Lelystad	0	3	3	170	167
Amstelland-Meerlanden	56	81	137	276	140
Amsterdam	31	116	147	35	-112
Gooi en Vechtstreek	0	9	9	5	-4
Haarlem	0	7	7	14	7
IJmond	0	2	2	12	11
Zaanstreek-Waterland	0	41	41	139	98
<b>MRA</b>	<b>86</b>	<b>258</b>	<b>344</b>	<b>651</b>	<b>307</b>

## Veronderstellingen vervangingsvraag tot 2040

- 50% van volume transformatieplannen (o.b.v. Monitor Plabeka 2017-2018).
- Voor Amsterdam: 116 (op basis van Stec (2018))
- Voor AM: 80,4 ha vervangingsvraag (bron: rapport Werklocaties Amstelland-Meerlanden).



# Raming bedrijventerreinen

Tabel 30 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per deelregio in 0-scenario

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Vervangingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Totale vraag 2017-2040 (in netto ha)	(Plan)aanbod (hard) per 1-1-2018 (in netto ha)	Saldo tot 2040 (in netto ha)
	A	B	C=A+B	D	E=D-C
Almere-Lelystad	47	3	50	170	120
Amstelland-Meerlanden	182	81	263	276	13
Amsterdam	71	116	187	35	-153
Gooi en Vechtstreek	0	9	9	5	-4
Haarlem	0	7	7	14	7
IJmond	0	2	2	12	11
Zaanstreek-Waterland	10	41	51	139	88
<b>MRA</b>	<b>311</b>	<b>258</b>	<b>569</b>	<b>651</b>	<b>82</b>

## Veronderstellingen vervangingsvraag tot 2040

- 50% van volume transformatieplannen (o.b.v. Monitor Plabeka 2017-2018).
- Voor Amsterdam: 116 (op basis van Stec (2018))
- Voor AM: 80,4 ha vervangingsvraag (bron: rapport Werklocaties Amstelland-Meerlanden).



# Raming bedrijventerreinen

Tabel 31 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per deelregio in scenario hoog

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Vervangingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Totale vraag 2017-2040 (in netto ha)	(Plan)aanbod (hard) per 1-1-2018 (in netto ha)	Saldo tot 2040 (in netto ha)
	A	B	C=A+B	D	E=D-C
Almere-Lelystad	83	3	86	170	84
Amstelland-Meerlanden	325	81	406	276	-130
Amsterdam	154	116	269	35	-235
Gooi en Vechtstreek	0	9	9	5	-4
Haarlem	0	7	7	14	7
IJmond	22	2	24	12	-12
Zaanstreek-Waterland	38	41	79	139	60
<b>MRA</b>	<b>622</b>	<b>258</b>	<b>880</b>	<b>651</b>	<b>-229</b>

## Veronderstellingen vervangingsvraag tot 2040

- 50% van volume transformatieplannen (o.b.v. Monitor Plabeka 2017-2018).
- Voor Amsterdam: 116 (op basis van Stec (2018))
- Voor AM: 80,4 ha vervangingsvraag (bron: rapport Werklocaties Amstelland-Meerlanden).



# Raming bedrijventerreinen

## Overloop bedrijventerreinen

- De vraag-aanbodconfrontaties bedrijventerreinen laat voor enkele deelregio's geraamde tekorten zien.
- In 0-scenario zijn er tekorten in:
  - Amsterdam
  - Gooi en Vechtstreek
- In scenario hoog komen daar tekorten bij in:
  - Amstelland-Meerlanden
  - IJmond
- De tekorten in Gooi en Vechtstreek, Amstelland-Meerlanden en IJmond worden weggewerkt met additioneel (plan)aanbod.
- In Amsterdam is het toevoegen van planaanbod minder makkelijk en verwachten we daarom overloop naar andere deelregio's.

### Veronderstellingen overloop vanuit Amsterdam

- 20% lekt weg naar buiten de MRA (grotere industriële bedrijven);
- Rest gaat naar gebieden waar nog ruimte is (AL, AM, ZW), waarvan merendeel ten zuiden van Noordzeekanaal
- Verhouding AL:AM:ZW  $\approx$  2:2:1
  - 32% naar AM: nabijheid Amsterdam en (internationale) bereikbaarheid;

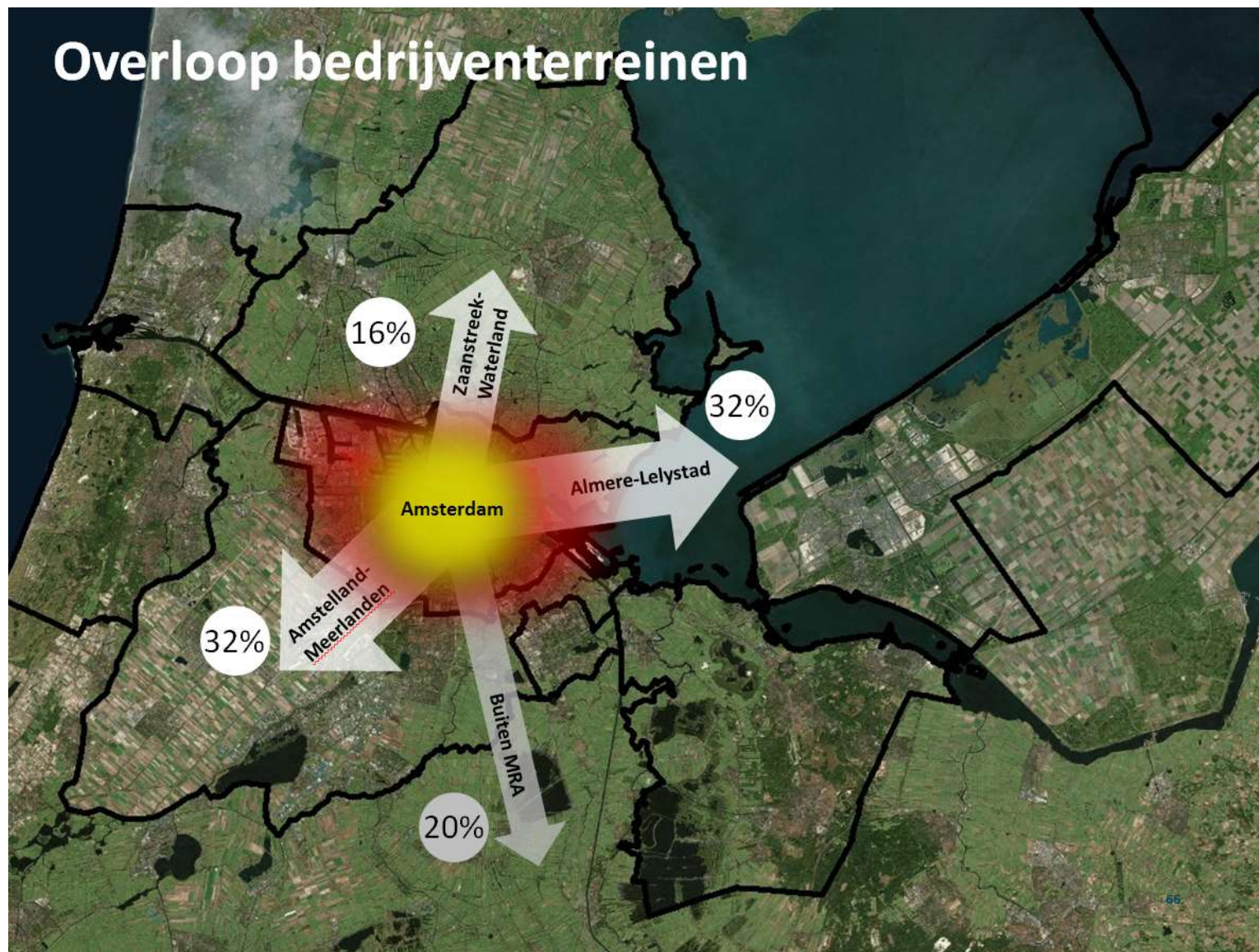
- 32% naar Almere-Lelystad: ruimte, groei bevolking en Lelystad Airport;
- 16% naar Zaanstreek-Waterland: achtertuin voor Amsterdam Noord.

### Uitkomsten overloop bedrijventerreinen

- Tabel 32 en 33 tonen respectievelijk de vraag-aanbodconfrontatie na overloop in 0-scenario en in scenario hoog.
- Door de overloop van bedrijventerreinen uit Amsterdam slaat het overschot in Amstelland-Meerlanden om in een tekort; Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland hebben voldoende ruimte om de overloop van bedrijventerreinen uit Amsterdam te faciliteren.
- Ook in scenario hoog kunnen Zaanstreek-Waterland en Almere-Lelystad de ruimtebehoefte door overloop faciliteren met het bestaande harde (plan)aanbod; het tekort in Amsterlanden-Meerlanden loopt door een sterkere endogene groei plus een groter volume overloop op tot ruim 200 ha.
- Overloop van bedrijventerreinen is zeker niet enkel een kwantitatief vraagstuk: de ontvangende deelregio's staan voor de opgave om de juiste kwalitatieve bedrijventerreinen te creëren/behouden.



# Overloop bedrijventerreinen





# Raming bedrijventerreinen

## Vraag-aanbodconfrontatie

### bedrijventerreinen inclusief overloop

Tabel 32 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen inclusief overloop per deelregio in 0-scenario

	Saldo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 2040 inclusief overloop (in netto ha)
	A	B	C=B-A
AL	120	49	71
AM	13	49	-36
A'dam	-153	-153	0
G+V	-4	0	-4
H	7	0	7
IJ	11	0	11
ZW	88	24	63
<b>MRA</b>	<b>82</b>	<b>-31</b>	<b>113</b>
<i>Buiten MRA</i>		31	

Tabel 33 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen inclusief overloop per deelregio in scenario hoog

	Saldo tot 2040 (in netto ha)	Overloop (in netto ha)	Saldo tot 2040 inclusief overloop (in netto ha)
	A	B	C=B-A
AL	84	75	9
AM	-130	75	-205
A'dam	-235	-235	0
G+V	-4	0	-4
H	7	0	7
IJ	-12	0	-12
ZW	60	38	23
<b>MRA</b>	<b>-229</b>	<b>-47</b>	<b>-182</b>
<i>Buiten MRA</i>		47	

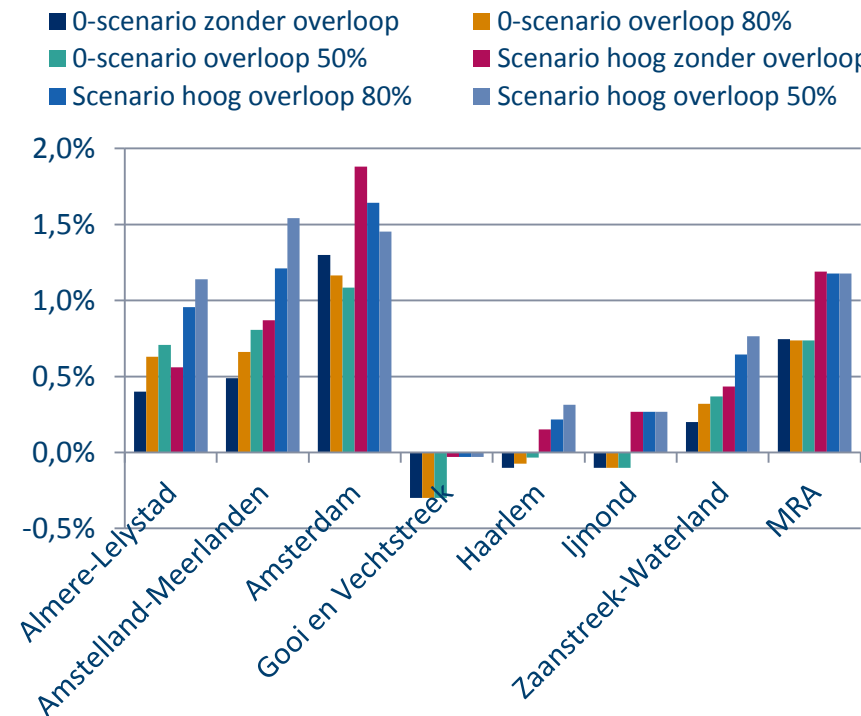


## 5 Terugrekenen overloop naar werkgelegenheid

- De overloop van kantoren en bedrijventerreinen beïnvloedt de geraamde werkgelegenheidsontwikkeling (zie figuur 40 en tabel 34)
- In absolute zin zijn met de overloop van bedrijventerreinen in 0-scenario minimaal 21.800 banen gemoeid (80%-variant) en in scenario hoog maximaal 75.800 banen (50%-variant).
- Als gevolg van de overloop neemt de jaarlijkse werkgelegenheidsgroei in Amsterdam, als latende regio, af ten opzichte van de geraamde werkgelegenheidsgroei; desondanks blijft de jaarlijkse banengroei in Amsterdam het hoogst van alle deelregio's.
- Als ontvangende deelregio neemt de werkgelegenheid in Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Haarlem en Zaanstreek-Waterland sterker toe dan geraamd.
- Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad profiteren relatief het meest van overloop; de jaarlijkse banengroei neemt in 0-scenario met minimaal +0,2%-punt toe (80%-variant) ten opzichte van de endogeen geraamde banengroei in 0-scenario; in scenario hoog zorgt overloop maximaal voor een toename van +0,6%-punt (50%-variant).
- Overloop heeft een kleiner positief effect op de jaarlijkse banengroei in Zaanstreek-Waterland met een toename van minimaal +0,1% in 0-scenario (80%-variant) en maximaal +0,3%-punt in scenario hoog (50%-variant).

- Het weglekken van minimaal 2.700 bedrijventerreinbanen (0-scenario) en maximaal 4.200 zorgt voor op MRA schaal voor een minder sterke banengroei dan geraamd maar de gevolgen voor de jaarlijkse groei zijn verwaarloosbaar (maximaal -0,01%-punt).

*Figuur 40 Jaarlijkse werkgelegenheidsgroei in 0-scenario en scenario hoog met en zonder overloop (2017-2040)*



Tabel 34 Werkgelegenheidsgroei in 0-scenario en scenario hoog met en zonder overloop (2017-2040)

	0-scenario zonder overloop	0-scenario overloop 80%	0-scenario overloop 50%	Scenario hoog zonder overloop	Scenario hoog overloop 80%	Scenario hoog overloop 50%
Almere-Lelystad	8.964	14.498	16.390	12.793	22.807	27.739
Amstelland-Meerlanden	26.547	36.704	45.532	49.355	71.423	94.435
Amsterdam	185.094	163.335	150.724	286.208	243.270	210.396
Gooi en Vechtstreek	-5.867	-5.867	-5.867	-600	-600	-600
Haarlem	-1.600	-1.180	-549	2.499	3.595	5.239
IJmond	-1.172	-1.172	-1.172	3.256	3.256	3.256
Zaanstreek-Waterland	4.816	7.793	9.054	10.737	16.293	19.580
<b>MRA</b>	<b>216.782</b>	<b>214.112</b>	<b>214.112</b>	<b>364.249</b>	<b>360.044</b>	<b>360.044</b>

## 6 Raming zeehaventerreinen

### *Algemeen*

- De terreinquotiënten en kantoorquotiënten zijn deelregionaal geïjkt en hebben specifiek betrekking op de zeehaventerreinen.

### **Veronderstellingen**

- Automatisering en technologische innovaties resulteren in een toename van de terreinquotiënten in de sectoren industrie en nutsbedrijven, bouw, groothandel en vervoer en opslag.



# Raming zeehaventerreinen

## Amsterdam

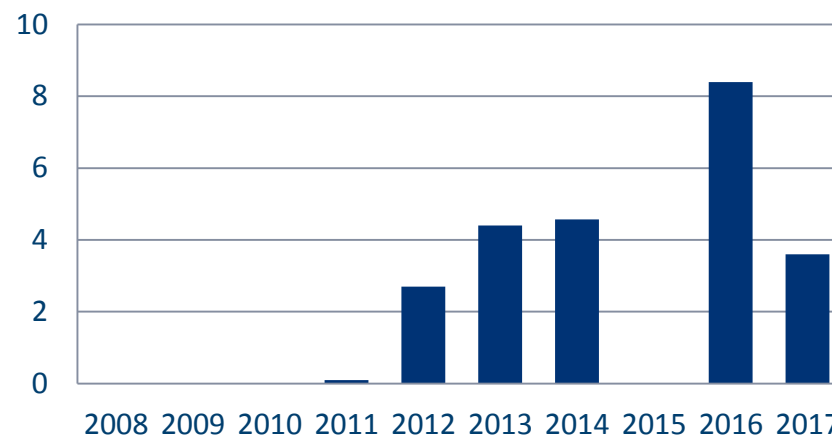
### Analyse

- De Amsterdamse zeehaventerreinen (bijna 1.200 ha uitgegeven voorraad) kennen een gemiddeld terreinquotiënt van 639.
- In de periode 2008 t/m 2017 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse uitgifte 2,4 ha.

### Uitkomsten behoefteaming (2017-2040)

- Tot 2040 kent Amsterdam een uitbreidingsbehoefte van maximaal 48 ha zeehaventerrein of 2,1 ha per jaar.
- De geraamde jaarlijkse uitbreidingsvraag in 0-scenario komt daarmee ongeveer overeen met de ontwikkeling over de afgelopen 10 jaar.
- In scenario hoog neemt de jaarlijkse ruimtebehoefte toe tot 8,2 ha met een totale uitbreidingsvraag van 189 ha.
- De additionele ruimtebehoefte gerelateerd aan de transitie naar de circulaire economie en energietransitie is hier niet in opgenomen. Voor deze ruimtebehoefte zie pagina 73.

Figuur 41 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in Amsterdam (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 35 Geraamde ruimtebehoefte zeehaventerreinen in netto ha in Amsterdam (2017-2040)

	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	ha/j
Scenario laag	0	0
0-scenario	48	2,1
Scenario hoog	189	8,2

# Raming zeehaventerreinen

## IJmond

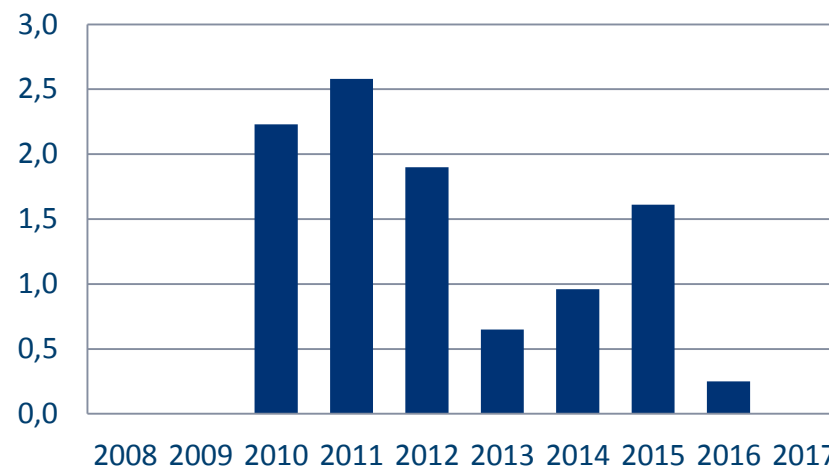
### Analyse

- IJmond kent 185 ha zeehaventerreinen met een gemiddeld terreinquotiënt van 315.
- Gemiddeld kende IJmond in de periode 2008 t/m 2017 een jaarlijkse uitgifte van 1,0 ha zeehaventerrein.

### Uitkomsten behoefteaming (2017-2040)

- Er wordt in geen van de scenario's een ruimtevrage voor zeehaventerreinen geraamd.
- De additionele ruimtebehoefte gerelateerd aan de transitie naar de circulaire economie en energietransitie is hier niet in opgenomen. Voor deze ruimtebehoefte zie pagina 73.

Figuur 42 Uitgifte bedrijventerreinen in netto ha in IJmond (2008-2017)



Bron: Monitor Plabeka 2017-2018

Tabel 36 Geraamde ruimtebehoefte zeehaventerreinen in netto ha in IJmond (2017-2040)

Ontwikkeling tot 2040		
	Abs.	ha/j
Scenario laag	0	0
0-scenario	0	0
Scenario hoog	0	0

# Raming zeehaventerreinen

## Zaanstreek-Waterland

### Analyse

- De zeehaventerreinen in de deelregio Zaanstreek-Waterland (48 ha) kennen in 2017 een terreinquotiënt van 346.
- Er heeft sinds 2008 geen uitgifte meer voorgedaan op de zeehaventerreinen van Zaanstreek-Waterland.

### Uitkomsten behoefte­raming (2017-2040)

- Voor Zaanstreek-Waterland wordt in geen van de scenario's een ruimte­vraag voor zeehaventerreinen geraamd.
- De additionele ruimte­behoefte gerelateerd aan de transitie naar de circulaire economie en energietransitie is hier niet in opgenomen. Voor een inschatting van deze ruimte­behoefte zie pagina 73.

Tabel 37 Geraamde ruimte­behoefte zeehaventerreinen in netto ha in Zaanstreek-Waterland (2017-2040)

	Ontwikkeling tot 2040	
	Abs.	ha/j
<b>Scenario laag</b>	0	0
<b>0-scenario</b>	0	0
<b>Scenario hoog</b>	0	0

# Raming zeehaventerreinen

## Vraag-aanbodconfrontatie

### zeehaventerreinen

- Tabel 38 geeft per deelregio de vraag-aanbodconfrontatie weer.
- De totale vraag is daarbij een functie van de uitbreidingsvraag zoals geraamd op pagina 68 t/m 70 en de vervangingsvraag door transformatie van bedrijventerreinen.

#### Uitkomsten per deelregio

- Amsterdam kan in 0-scenario de geraamde uitbreidingsvraag (48 ha) plus de vervangingsvraag (ruim 60 ha) met het bestaande (harde) planaanbod (213 ha) binnen de deelregio faciliteren; door de grotere uitbreidingsvraag slaat het overschot in scenario hoog om in een tekort.

- In IJmond wordt tot 2040 in geen van de scenario's een ruimtebehoefte verwacht voor zeehaventerreinen; het harde (plan)aanbod van 19 ha kan wellicht voorzien in de ruimtebehoefte voor circulaire economie die buiten de raming valt (zie pagina 73).
- In Zaanstreek-Waterland bestaat de ruimtebehoefte in alle scenario's enkel uit vervangingsvraag door transformatie (17 ha). De deelregio heeft voldoende harde (plan)aanbod (26 ha) om in deze vraag te voorzien en kan daarnaast ook voorzien in de ruimtebehoefte voor circulaire economie (zie pagina 73).
- De verwachting bestaat dat er vanuit de circulaire economie een ruimtevraag voor zeehaventerreinen zal voordien. De hiermee gemoeide ruimtevraag is afzonderlijk geraamd en niet opgenomen in de vraagaanbod-confrontaties in tabel 38.





# Raming zeehaventerreinen

Tabel 38 Vraag-aanbodconfrontatie zeehaventerreinen per deelregio in scenario laag, 0-scenario en scenario hoog

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Vervangingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Totale vraag 2017-2040 (in netto ha)	(Plan)aanbod (hard) per 1-1-2018 (in netto ha)	Saldo tot 2040 (in netto ha)
<b>Scenario laag</b>					
Amsterdam	0	61	61	213	152
IJmond	0	0	0	19	19
Zaanstreek-Waterland	0	17	17	26	10
<b>MRA</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>258</b>	<b>180</b>
<b>0-scenario</b>					
Amsterdam	48	61	109	213	104
IJmond	0	0	0	19	19
Zaanstreek-Waterland	0	17	17	26	10
<b>MRA</b>	<b>48</b>	<b>78</b>	<b>126</b>	<b>258</b>	<b>132</b>
<b>Scenario hoog</b>					
Amsterdam	189	61	250	213	-36
IJmond	0	0	0	19	19
Zaanstreek-Waterland	0	17	17	26	10
<b>MRA</b>	<b>189</b>	<b>78</b>	<b>266</b>	<b>258</b>	<b>-8</b>



## 7 Ruimtebehoefte circulaire economie

### Kwalitatieve ruimtebehoefte

- In de MRA moet er ruimte worden vrijgehouden voor 100 tot 160 hectare bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie voor bedrijven in de circulaire economie. De Westas biedt de benodigde ruimte (fysiek en in termen van milieuruimte) voor deze circulaire economische activiteiten, maar deze dient wel actief te worden gereserveerd. De woningbouwplannen in de regio en de ruimtebehoefte voor de circulaire economie beconcurreren elkaar om de beschikbare milieuruimte. Bij transformatie van bedrijventerreinen in de regio moet daarom een weloverwogen keuze te maken waarbij de noodzakelijke milieuruimte voor circulaire bedrijven en industrie wordt behouden.

### Bronnen:

- Ruimtelijk Economische Eindrapportage Westas, opgesteld door Provincie Noord-Holland (2018)
- De Westas als Circulaire Werkplaats: Ruimtelijke randvoorwaarden voor een circulaire economie, opgesteld door Metabolic in opdracht van de Provincie Noord Holland (2018)
- De ruimtebehoefte van een meer circulaire Metropoolregio Amsterdam (2018)

Tabel 39 Uitbreidingsvraag tot 2040 in netto ha voor circulaire economie

0-scenario	Scenario hoog
100	160



## 8 Ruimtebehoefte datacenters

### Analyse datacenters

- Er zijn drie typen datacenters te onderscheiden:
  - Multi Tenant
  - Single Tenant
  - Hyperscales (Microsoft en Alfabet/Google op Agriport, Google Eemshaven)
- De MRA kent binnen Nederland een marktaandeel van 68% in multi tenant (o.b.v. Floorspace).
- Momenteel kent de MRA afgerond ca. 200 mW (vermogen) en ca. 200.000 m<sup>2</sup> datafloor.
- Verhouding vloer bvo/datafloor: ca. 1,8
- FSI datacenters kan in toekomst mogelijk ongeveer 2-4 zijn

### Verwachtingen aangaande datacenters (2017-2040)

- Marktaandeel in multi tenant groeit naar verwachting naar 75%.
- De MRA groeit volgens Stratix scenario's van 200mW tot 2.000 mW in 2030 (x2 tot x11)
- De verwachte groei van datafloor is daarmee groter dan 10% per jaar.

Figuur 43 Geraadpleegde rapporten voor ruimtebehoefte datacenters



### Uitkomsten behoefteeraming (2017-2040)

- Bij een groei van de dataflood van 5% per jaar kent de MRA een additionele uitbreidingsvraag van maximaal 35 ha.
- Een groei van 10% per jaar resulteert in een additionele uitbreidingsvraag van afgerond 60-130ha.
- Sterkere groei van de dataflood resulteert in honderden netto hectares uitbreidingsvraag.

### Aandachtpunten bij uitkomsten behoefteeraming

- Er is een grote spreiding verwachte groeicijfers dataflooppervlak.
- Ruimtebeslag is sterk afhankelijk van gemiddelde FSI.
- Elektriciteitsvoorziening MRA is nu de beperkende factor voor groei (Stratix 2018).
- Ruimteproductiviteit dataservers kan wellicht ook nog sterk groeien (minder ruimte voor dezelfde dataserfunctionaliteit).
- **Wij gaan uit van een uitbreidingsvraag van 64 ha in 0-scenario en 129 ha in scenario hoog**

Tabel 40 Additionele uitbreidingsvraag tot 2040 in netto ha voor datacenters op bedrijventerreinen

Groei/jaar dataflood	FSI = 2	FSI = 4
5%/jaar	35	17
<b>10%/jaar</b>	<b>129</b>	<b>64</b>

Berekeningen Bureau BUITEN, data uit State of the Dutch Data Centres 2017, DDA

## 9 Ruimtebehoefte stadslogistiek

### Kwantitatieve ruimtebehoefte

- In 2018 is 26,3 miljard euro besteed aan online diensten en producten; een stijging van 17% ten opzichte van 2017 (bron: thuiswinkel.org)
- E-commerce zal naar verwachting doorgroeien met 10% tot 20% per jaar; ofwel een verdubbeling elke vijf jaar.
- De stijgende vraag leidt tot groeiende stroom pakketten en leveringen; BCI heeft uitgerekend dat een stad van 100.000 inwoners de komende jaren 1500 tot 2000 extra voertuigen per dag krijgt te verwerken. Voorval voor binnensteden kan dat een probleem worden (BCI, 2013).
- Gerelateerde kwantitatieve groei ruimtevraag zit al in behoefte-raming (sectoren groothandel, vervoer en opslag).

### Kwalitatieve ruimtebehoefte

- Opkomst nieuwe distributiecentra stadslogistiek en “Logistieke ontkoppelpunt” (LOP) aan de randen van de stad.
- Vanaf het LOP in Duivendrecht wordt per jaar meer dan 1 miljoen kilo vracht overgeladen op zogeheten “Cargohoppers”, elektrische en kleine voertuigen die zorgen voor stadsdistributie.
- Behoeft aan ruimte voor soortgelijke concepten die voldoen aan volgende locatie-eisen:
- goed bereikbaar voor zware voertuigen en LZV's (lange zware voertuigen):
  - buitenterrein 1 hectare voor parkeren, lossen, laden, manoeuvreren;
  - (ruimte voor) loods van minimaal 5.000 vierkante meter;

- bewaakt en afgesloten terrein.
- Gaat dus om kavels van minimaal 1,5 ha.
- De kaart hiernaast toont de bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod die in aanmerking komen voor stadslogistiek.
- NB: exclusief ‘kleine’ regio DC's die op ‘alle’ bedrijventerreinen kunnen (mits ruimte beschikbaar).



## 10 Synthese

- Tabel 41 en 42 geven voor respectievelijk 0-scenario en scenario hoog per deelregio een totaaloverzicht van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen (inclusief overloop en vervangingsvraag), zeehaventerreinen (inclusief vervangingsvraag), datacenters en de transitie naar de circulaire economie.
- Voor de MRA als geheel is tevens de som van de ruimtevraagelementen opgenomen.
- Zie ook hoofdstuk 11 voor de gevoeligheidsanalyses.

### Amsterdam

- Amsterdam kent een ruimtebehoefte van 144 ha voor bedrijventerreinen en zeehaventerreinen in 0-scenario en 285 ha in scenario hoog.
- Daarbovenop is het aannemelijk dat een deel van de voor de MRA geraamde ruimtebehoefte voor datacenters en circulaire economie op respectievelijk bedrijventerreinen en zeehaventerreinen in Amsterdam landt.

### Almere-Lelystad

- Inclusief overloop bedraagt de ruimtevraag voor bedrijventerreinen in Almere-Lelystad 99 ha in 0-scenario en 161 ha in scenario hoog.
- De aanvullende ruimtevraag voor datacenters en circulaire economie is naar verwachting beperkt in de deelregio.

### Amstelland-Meerlanden

- Tot 2040 kent Amstelland-Meerlanden een ruimtebehoefte na overloop van 312 ha in 0-scenario tot maximaal 481 in scenario hoog.
- Daarnaast is de verwachting dat een deel van de voor de MRA geraamde ruimtebehoefte voor datacenters in Amstelland-Meerlanden landt.

### Gooi en Vechtstreek

- De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek is in beide scenario's gelijk aan de vervangingsvraag (9 ha).
- Het is niet aannemelijk dat zich in de deelregio aanvullend op deze ruimtebehoefte een ruimtevraag zal voordoen voor circulaire economie en/of datacenters.

### Haarlem

- Haarlem kent tot 2040 een ruimtebehoefte van 7 ha.
- Aanvullend wordt voor de deelregio een klein deel van de voor de MRA geraamde ruimtetegroei voor de circulaire economie (100 ha in 0-scenario tot 160 ha in scenario hoog) verwacht.

### IJmond

- IJmond kent een ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen van minimaal de vervangingsvraag (2 ha) tot 24 ha in scenario hoog.
- Hoewel er geen uitbreidingsvraag geraamd is voor de IJmondse zeehaventerreinen is het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van de voor de MRA geraamde ruimtevraag (100 ha in 0-scenario en 160 ha in scenario hoog) op de zeehaventerreinen in IJmond landt.



### Zaanstreek-Waterland

- De ruimtebehoefte tot 2040 voor bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland bedraagt 76 ha (0-scenario) tot 117 ha (scenario hoog).
- Hoewel er geen ruimtevraag geraamd is voor de zeehaventerreinen in de deelregio is het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van de voor de MRA geraamde ruimtevraag (100 ha in 0-scenario en 160 ha in scenario hoog) op de zeehaventerreinen in Zaanstreek-Waterland landt.

Tabel 41 Totale vraag 2017-2040 voor bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, datacenters en circulaire economie in 0-scenario

	Bedrijventerreinen inclusief overloop en vervangingsvraag (netto ha)	Zeehaventerreinen inclusief vervangingsvraag (netto ha)	Datacenters (netto ha)	Circulaire economie (netto ha)	Totaal (netto ha)
Almere-Lelystad	99			(x)	
Amstelland-Meerlanden	312		X	(x)	
Amsterdam	35	109	X	X	
Gooi en Vechtstreek	9			(x)	
Haarlem	7			(x)	
IJmond	2	0		X	
Zaanstreek-Waterland	76	0		X	
<b>MRA</b>	<b>538</b>	<b>109</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>644</b>



Tabel 42 Totale vraag 2017-2040 voor bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, datacenters en circulaire economie in scenario hoog

	Bedrijventerreinen inclusief overloop en vervangingsvraag (netto ha)	Zeehaventerreinen inclusief vervangingsvraag (netto ha)	Datacenters (netto ha)	Circulaire economie (netto ha)	Totaal (netto ha)
Almere-Lelystad	161			(x)	
Amstelland-Meerlanden	481		X	(x)	
Amsterdam	35	250	X	X	
Gooi en Vechtstreek	9			(x)	
Haarlem	7			(x)	
IJmond	24	0		X	
Zaanstreek-Waterland	117	0		X	
<b>MRA</b>	<b>833</b>	<b>250</b>	<b>130</b>	<b>160</b>	<b>1.330</b>



# 11 Gevoeligheidsanalyse +0,5%

## Veronderstelling

- De werkgelegenheid neemt in Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, Haarlem en Zaanstreek-Waterland met +0,5%/jaar toe ten opzichte van scenario hoog.

### Almere-Lelystad

- Potentiele werkgelegenheidsgroei Almere-Lelystad wordt wellicht onderschat door de banenontwikkeling tussen 2008 en 2017 te analyseren; de deelregio kende, gerelateerd aan de bevolkingsgroei, een sterke groei in de periode voorafgaand aan 2008. De bevolkingsgroei trekt inmiddels weer aan, mogelijk dat ook de banengroei weer groter wordt.
- De regio kent een aanzuigende werking op vestigingen vanuit regio Zwolle en Noord-Veluwe en kent ook internationale aantrekkingskracht (Inditex), kortom groei van buiten de MRA die kan leiden tot een sterkere banengroei dan geraamd.
- Opening van Lelystad Airport kan vliegwiel zijn voor regionale economie. Ook industriehaven Flevokust biedt kansen.

### Amstelland-Meerlanden

- Groei regio sterk afhankelijk van groeimogelijkheden Schiphol; een sterkere groei dan geraamd is voorstelbaar als Schiphol de ruimte krijgt om door te groeien. Ook de ontwikkeling van de 'Enter NL'-zone kan een extra impuls vormen.

### Gooi en Vechtstreek

- Er ligt voor Gooi en Vechtstreek een opgave om de langjarige negatieve trend in de banenontwikkeling te keren.
- De ruimtelijke implicaties van een sterkere groei dan geraamd in het scenario hoog zijn doorgerekend in de gevoeligheidsanalyse '+0,5%'.

### Haarlem

- De groei in de deelregio zou hoger uit kunnen vallen als de stad Haarlem erin slaagt om de aantrekkingskracht als woonstad door te vertalen naar economische ontwikkeling. Het is de ambitie van de stad om dat mogelijk te maken.

### Zaanstreek-Waterland

- Sterkere banengroei in Zaanstreek-Waterland kan aan de orde zijn als Zaanstad (nog) meer integreert in het stedelijke weefsel van Amsterdam. Recente signalen – chocoladefabriek in Pakhuis De Vrede, het HEM, verschillende aangekondigde bedrijfsinvesteringen, wijzen al in die richting. Een HOV-verbinding opver de noordelijke IJ-oever zou hiervoor een extra impuls kunnen zijn. Kortom, er is ook voor dit deelgebied reden voor een dergelijke gevoeligheidsanalyse.



## Uitkomsten kantoren

Tabel 43 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per deelregio in scenario hoog +0,5%/ 50%-variant

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in m <sup>2</sup> )	Leegstand per 1-1-2018 (in m <sup>2</sup> )	Transformatieplannen (in m <sup>2</sup> )	Planvoorraad (hard) (in m <sup>2</sup> )	Overloop (in m <sup>2</sup> )	Saldo tot 2040 (in netto ha)
	A	B	C	D	E	F
Almere-Lelystad	71.500	163.100	46.800	85.000	144.100	-14.200
Amstelland- Meerlanden	490.500	294.400	285.100	306.500	672.300	-846.800
Amsterdam	2.944.300	630.100	0	393.500	-960.400	-960.400
Gooi en Vechtstreek	55.600	96.700	6.000	95.000	0	130.100
Haarlem	68.500	49.800	81.300	38.000	48.000	-110.000
Ijmond	4.700	20.400	0	0	0	15.700
Zaanstreek- Waterland	64.000	35.700	13.000	38.000	96.000	-99.300
<b>MRA</b>	<b>3.699.200</b>	<b>1.290.400</b>	<b>432.100</b>	<b>956.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.885.000</b>



## Uitkomsten bedrijventerreinen

Tabel 44 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per deelregio in scenario hoog +0,5%

	Uitbreidingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Vervangingsvraag 2017-2040 (in netto ha)	Overloop 2017-2040 (in netto ha)	Totale vraag inclusief overloop 2017-2040 (in netto ha)	(Plan)aanbod (hard) per 1-1-2018 (in netto ha)	Saldo tot 2040 (in netto ha)
	A	B	C	D=A+B+C	E	F=E-D
Almere-Lelystad	201	3	75	279	170	-109
Amstelland- Meerlanden	570	81	75	726	276	-450
Amsterdam	154	116	-235	35	35	0
Gooi en Vechtstreek	3	9	0	12	5	-7
Haarlem	4	7	0	11	14	3
IJmond	22	2	0	23	12	-11
Zaanstreek-Waterland	165	41	38	244	139	-104
<b>MRA</b>	<b>1.116</b>	<b>259</b>	<b>-47</b>	<b>1.323</b>	<b>651</b>	<b>-678</b>
Buiten MRA			47	47		

### Veronderstellingen vervangingsvraag tot 2040

- 50% van volume transformatieplannen (o.b.v. Monitor Plabeka 2017-2018).
- Voor Amsterdam: 116 (op basis van Stec (2018))
- Voor AM: 80,4 ha vervangingsvraag (bron: rapport Werklocaties Amstelland-Meerlanden).



## Almere-Lelystad

### *Kantoren*

- De uitbreidingsvraag voor kantoren neemt met ruim 43.000 m<sup>2</sup> toe ten opzichte van scenario hoog en komt uit op 71.500 m<sup>2</sup>.
- Almere-Lelystad heeft niet voldoende (plan)aanbod om deze uitbreidingsvraag te kunnen faciliteren; er wordt een tekort voorzien van 14.000 m<sup>2</sup>.

### *Bedrijventerreinen*

- De uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen neemt ten opzichte van scenario hoog toe met 118 ha tot ruim 200 ha.
- Het harde (plan)aanbod is dan niet meer toereikend om in de ruimtevraag (inclusief overloop) te voorzien; er is een tekort van ruim 100 ha.

## Amstelland-Meerlanden

### *Kantoren*

- Er is een kantorenuitbreidingsvraag van 490.500 m<sup>2</sup> (ruim 200.000 m<sup>2</sup> meer dan in scenario hoog)
- Het tekort aan kantoorruimte loopt in de gevoeligheidsanalyse op tot bijna 850.000 m<sup>2</sup>

### *Bedrijventerreinen*

- De deelregio kent een uitbreidingsvraag van 570 ha in als de werkgelegenheid met +0,5% sterker groeit dan voorzien in scenario hoog.
- Dit zorgt voor een tekort van 450 ha aan hard (plan)aanbod.

## Gooi en Vechtstreek

### *Kantoren*

- Gooi en Vechtstreek kent een uitbreidingsvraag voor kantoren van 55.600 m<sup>2</sup> in de gevoeligheidsanalyse (ongeveer 13.000 m<sup>2</sup> meer dan in scenario hoog)
- De regio kan deze vraag faciliteren.

### *Bedrijventerreinen*

- Gooi en Vechtstreek kent een uitbreidingsvraag van 3 hectare in de gevoeligheidsanalyse +0,5%.
- Tot 2040 is er een klein tekort aan hard (plan)aanbod.

## Haarlem

### *Kantoren*

- De extra werkgelegenheids groei vertaalt zich in Haarlem met name in groei van kantoren. De vraag stijgt met 67.000 m<sup>2</sup> ten opzichte van scenario hoog.
- Haarlem heeft niet voldoende (plan)aanbod om deze uitbreidingsvraag te kunnen faciliteren, zeker ook als rekening wordt gehouden met een beperkte overloop vanuit Amsterdam. Er is een tekort berekend van 110.000 m<sup>2</sup>.

### *Bedrijventerreinen*

- De uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen neemt ten opzichte van scenario hoog slechts beperkt toe met 4 ha tot 11 ha. Het harde (plan)aanbod is toereikend om in de ruimtevraag te voorzien.



## Zaanstreek-Waterland

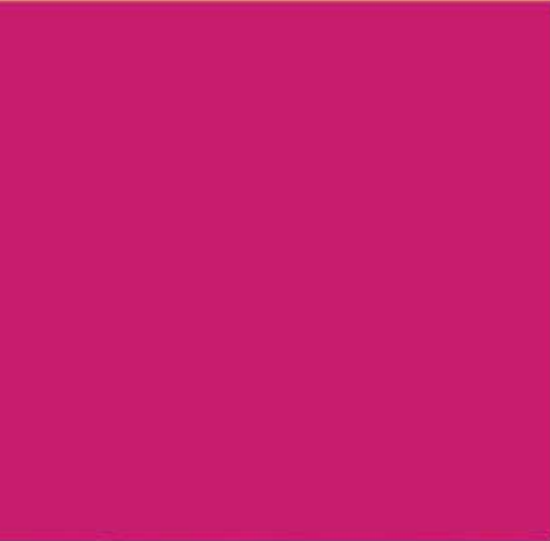
### *Kantoren*

- De uitbreidingsvraag voor kantoren stijgt ten opzichte van scenario hoog met ongeveer 22.000 m<sup>2</sup> naar 64.000 m<sup>2</sup>.
- Uitgaand van de 50%-overloopvariant kent Zaanstreek-Waterland tot 2040 dan een tekort aan kantoren van bijna 100.000 m<sup>2</sup>.

### *Bedrijventerreinen*

- De uitbreidingsvraag in Zaanstreek-Waterland neemt in de gevoeligheidsanalyse +0,5% met 127 ha toe ten opzichte van scenario hoog.
- De deelregio kan de ruimtevrage niet accommoderen met het harde (plan)aanbod.





**BUREAUBUITEN**  
economie & omgeving

