



Monitor Plabeka: Ontwikkelingen werklocatiemarkt MRA 2018-2019

juni 2019

metropool
regio **amsterdam**

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Monitor Plabeka Ontwikkelingen werklocatiemarkt MRA 2018-2019

**metropool
regioamsterdam**

Aangeboden aan:
Werkgroep Monitor Plabeka

Auteur(s):
Bureau BUITEN: Bart Versteegh, Miles Copping, Wouter
Maat, Daan Dirkse

Dashboard: voortgang Plabeka 3.1 in 2018 & 2019

Kantorenmarkt MRA			
Ambitie Plabeka 3.0	Ontwikkeling MRA 2017	Ontwikkeling MRA 2018	Verwachting komende jaren:
Kantorenleegstand <i>Reduceren leegstand (17,9% per 1-1-2016)</i>	+	+	- MRA: daling leegstand tot 8,1% per 1-1-2020 verwacht - In Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, Haarlem en Zaanstreek-Waterland: per 1-1-2020 leegstand onder 8%
	<i>Gedaald tot 13,0% (per 1-1-2018)</i>	<i>Gedaald tot 11,6% (per 1-1-2019)</i>	
Transformatie kantoren <i>Transformeren 1 miljoen m² t/m 2030 (70.000 m²/jaar)</i>	+	+	- Resterende ambitie 386.000-242 = 144.000 m² t/m 2030 in MRA - Ambitie A' dam kwalitatief: verdichting kantoorlocaties met andere functies, geen kwantitatief vastgestelde netto afname voorraad
	<i>233.000 m2 transformatie op kantoorlocaties én 235.000 m2 daarbuiten (> ambitieniveau)</i>	<i>83.100 m² transformatie op kantoorlocaties én 159.000 m² daarbuiten (> ambitieniveau)</i>	
Uitbreidingsvraag <i>Netto groei van 29.000 à 34.000 m² per jaar</i>	+	+	Raming Plabeka 3.0: uitbreidingsvraag van 27.000 à 34.000 m² BVO per jaar op formele kantoorlocaties tot aan 2030
	<i>+46.000 m2 kantorengroei op kantoorlocaties (> raming); -25.000 m2 daling overige milieus</i>	<i>+70.000 m² kantorengroei op kantoorlocaties (> raming); uitbreidingsvraag buiten kantoorlocaties is niet meegenomen in de vraagraming</i>	
Hard planaanbod <i>Max. 1,47 mln. m² t/m 2030</i>	+	+	Resterende harde planvoorraad: 952.000 m² t/m 2030 in MRA
	<i>Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's</i>	<i>Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's</i>	
Markt bedrijventerreinen MRA			
Ambitie Plabeka 3.0	Ontwikkeling 2017	Ontwikkeling 2018	Verwachting komende jaren:
Transformatie terreinen <i>540 ha t/m 2030 (36 ha/jaar) Sinds 1-1—2019: 184 ha t/m 2030</i>	0	0	- Resterende ambitie MRA: 281 ha in MRA (< ambitieniveau) - Ambitie Amsterdam kwalitatief: verdichting terreinen met andere functies, geen kwantitatief vastgestelde ambitie
	<i>Transformatie 2017: 42 ha (> ambitieniveau).</i>	<i>Transformatie 2018: 39 ha (> ambitieniveau)</i>	
Uitgifte <i>Jaarlijks 19 à 30 ha (excl. haventerreinen) tot aan 2030</i>	+	+	Raming Plabeka 3.0: Uitgifte 19 à 30 ha per jaar tot aan 2030. Marktsignalen: uitgifteniveau komende jaren mogelijk hoger.
	<i>Uitgifte 111 ha (ex. haventerreinen); boven bandbreedten niveau raming</i>	<i>Uitgifte 90 ha (ex. Haventerreinen); boven bandbreedten niveau raming</i>	
Hard planaanbod <i>Max. 960 ha t/m 2030</i>	+	+	Resterende planvoorraad 619 netto ha t/m 2030 in MRA (excl. kadegebonden haventerreinen)
	<i>Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's</i>	<i>Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's</i>	
Gemengde werkmilieus MRA			
Ambitie Plabeka 3.0	Ontwikkeling 2017	Ontwikkeling 2018	Verwachting komende jaren:
Transformatie <i>Komen tot meer gemengde woon-werkmilieus in de MRA</i>	+	+	MRA blijft inzetten op ontwikkeling gemengde werkmilieus door functies toe te voegen aan monofunctionele werkmilieus
	<i>Transformatie op kantorenlocaties en bedrijventerreinen in 2017 boven ambitieniveau</i>	<i>Gemeente Amsterdam heeft sinds 2018 geen kwantitatieve transformatieambitie voor werklocaties meer benoemd (blz 23)</i>	
Kantorenleegstand <i>Terugdringen kantorenleegstand</i>	+	+	Kantorenleegstand in gemengde milieus blijft naar verwachting in de meeste deelregio's óók in de komende jaren dalen.
	<i>Gedaald tot 11,2% per 1-1-2018</i>	<i>Gedaald tot 9,5% per 1-1-2019</i>	

Voorwoord bij de twaalfde editie van de Monitor Plabeka

Voor u ligt de twaalfde Monitor Plabeka. We zijn met Plabeka begonnen in een periode met veel kantoorleegstand en we voelden een duidelijke urgentie: we moeten meer regionaal gaan samenwerken en we moeten duidelijke afspraken met elkaar gaan maken over onze kantoor- en bedrijventerreinen. Dat is gelukt. Nu ziet iedereen Plabeka als één van de successen van de MRA-samenwerking. We hebben destijds zo'n 3 miljoen m2 kantoorplannen geschrapt. Dat was toen echt nodig. In Plabeka 3.0 was er meer aandacht voor kwaliteit van werkmilieus, energie, duurzaamheid en transformatie. Dat past ook beter in het huidige, positieve, economische klimaat. We staan er nu goed voor. De opgave is om kwalitatief én kwantitatief goed de vraag en het aanbod op elkaar aan te laten sluiten.

De voortdurende hoge groei in de MRA en de daarmee gepaard gaande druk op de werklocaties, de veranderende ruimtebehoefte binnen de economie en kwalitatieve opgaven zoals functiemenging en verduurzaming, hebben vorig jaar geleid tot het besluit de uitvoeringsstrategie 3.0 te actualiseren. Er is besloten de vraagraming uit 2016 te actualiseren; vorig jaar al liet de monitor ontwikkelingen zien die afwijken van de aannames die ten grondslag lagen aan de Plabeka-vraagraming. En tenslotte hebben we vorig jaar geconcludeerd dat er behoefte is om verder vooruit te kijken en op basis van een strategische vooruitblik een handelingsperspectief te formuleren. Dit moet leiden tot ambitiekaarten, die de kansen en ambities voor de MRA en de deelregio's schetsen.

Voor deze actualisatie en vernieuwing van onze economische samenwerking komt de voorliggende editie van de monitor te vroeg. De ramingen en de bestuurlijke afspraken waarlangs de ontwikkelingen in deze monitor beeld worden gebracht, zijn daarom dezelfde als die van de vorige edities.

Het afgelopen jaar is de economische ontwikkeling van de MRA onverminderd voorspoedig geweest. Ondanks de toename van de onzekerheid als gevolg van de

internationale handelsspanningen en de Brexit, lag de economische groei in de MRA op hetzelfde niveau als in 2017. De werkgelegenheid heeft zelfs nog een groeispiong gemaakt. De leegstand van kantoren daalt en er wordt flink grond aan bedrijven uitgegeven. Tegelijkertijd zet ook de transformatie van incurante werklocaties door. De forse afname van leegstand en de hoge transformatiesnelheid zijn deels te danken aan de economische omstandigheden, maar ook de verdienste van ons samenwerkingsverband. Onze uitvoeringsstrategie levert resultaat op en dat is iets om trots op te zijn.

Nieuwe ontwikkelingen vragen om aanpassingen. Met het opnemen van een duurzaamheidsmodule is in deze monitor een vernieuwingsslag gemaakt. Hierin worden de huidige stand van zaken van en de potentie voor verduurzaming van werklocaties in beeld gebracht. Met de ontwikkelingen rondom het Klimaatakkoord wordt de urgentie van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen steeds concreter. De bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de MRA kunnen een belangrijke rol spelen in verduurzamingsopgaven, als het gaat om energieopwekking - en consumptie, reductie van CO₂-uitstoot, circulariteit en klimaatadaptatie. De duurzaamheidsmodule brengt deze rol zoveel mogelijk in beeld, aan de hand van de thema's energie, klimaatadaptatie, circulariteit en mobiliteit. Daarbij wordt ook gekeken naar de samenhang tussen de (ontwikkeling van) verschillende indicatoren en de verschillen tussen de deelregio's.

Met de duurzaamheidsmodule zetten we opnieuw een stap in de vernieuwing van de monitor. Deze wordt volgend jaar aangevuld met de uitkomsten van de nieuwe vraagraming en de bestuurlijke afspraken uit de Uitvoeringsstrategie 3.1. Juist nu de economie aantrekt, is het belangrijk om te blijven investeren in samenwerking binnen onze regio met een instrumentarium dat past bij de ruimtelijk-economische uitdagingen van een moderne duurzame metropoolregio.



Jaap Bond
Voorzitter Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka)
MRA

Samenvatting: belangrijkste trends & ontwikkelingen 2018-2019

Economie en werkgelegenheid MRA

De economische groei van de Metropoolregio is in 2018 met 3% onverminderd hoog en ligt op hetzelfde hoge niveau als in 2017 en 2016. De banengroei maakte ten opzichte van voorgaande jaren zelfs een groeiversnelling door en was met 3,1% de sterkste van de afgelopen 10 jaar. Enkele ontwikkelingen op een rij:

- **Regionale verschillen in groeitempo:** alle deelregio's binnen de MRA kennen werkgelegenheidsgroei in 2018. Wel zijn er verschillen: Haarlem had de sterkste werkgelegenheidsgroei (+5,2%), Daarna kennen Almere-Lelystad (+3,8%) en Amstelland-Meerlanden (3,6%) sterke groei; Gooi en Vechtstreek kent voor het eerst sinds de crisis weer een groei (+2,7%).
- **Verschillen per sector:** De werkgelegenheid groeide ook in 2018 in de meeste sectoren. Het sterkst was de groei in onderwijs (+7,7%) en bouw (+7,1%). De horeca is de enige sector die een kleine banenafname (-0,8%) kent in 2018.
- **Flexibilisering arbeidsmarkt:** In 2018 is het aantal eensmanszaken met 5,9% gegroeid. Tussen 2009 en 2018 is het aantal eenmanszaken bijna verdubbeld.
- **Buitenlandse vestigers:** Het aantal buitenlandse vestigers in de MRA ligt in 2018 met 155 hoger dan in 2017 (143). Deze vestigers zijn goed voor ongeveer 3000 banen. Dit jaar is het aantal banen dat afkomstig is uit het Verenigd Koninkrijk verhoudingsgewijs groot, namelijk 1400 banen (ten opzichte van gemiddeld jaarlijks 290 banen tussen 2009 en 2018).
- **Groei zet door:** De regionale groei zet in 2019 en 2020 naar verwachting door. Wel vlakt de groei naar verwachting af en zijn

er meer onzekerheden als gevolg van de Brexit en de spanningen rondom de internationale handel.

Gemengde werkmilieus MRA: minder leegstand, meer krapte

Ongeveer 54% van de full time banen in de MRA is gesitueerd in gemengde werkmilieus als woonwijken, centrumgebieden en creatieve wijken. In 2018 heeft de sterkste groei van de werkgelegenheid plaatsgevonden binnen de creatieve wijken / stadsstraten/ productieve wijken en in woonwijken. De groei van het aantal banen in het creatieve segment laat zich voor een groot deel verklaren door het grote aandeel van de gemeente Amsterdam binnen dit segment. De kantorenleegstand in gemengde werkmilieus nam tussen 2018 en 2019 met 1,7%-punt af tot 9,5%. Daarmee is de kantorenleegstand in gemengde werkmilieus lager dan op bedrijventerreinen (12,9%) en kantoorlocaties (12,5%). De verhouding tussen transacties en aanbod, die een indicatie is van de marktsituatie, ligt met een factor 0,8 beduidend lager van die in 2017 (8,2). Dat betekent dat met name de kantorenmarkt in gemengde werkmilieus beduidend krappere is geworden.

Kantorenmarkt MRA: kantoorgebruik groeit, transformatie gaat door, leegstand daalt

Het kantoorgebruik in de MRA is in 2018 voor het vierde achtereenvolgende jaar toegenomen; de uitbreidingsvraag is met 70.000 m² BVO hoger dan in 2016 en 2017. De bruto opname – een indicator van de dynamiek in de markt – ligt in 2018 met 875.000 m² op een lager niveau dan in 2017. Dankzij de positieve uitbreidingsvraag in 2018 stijgt de kantorenvoorraad in gebruik in de MRA tot 11.042.000 m² per 1-1-2019.

In 2018 is in de MRA ongeveer 242.000 m² getransformeerd. Dit is minder dan in de afgelopen drie jaar waarin jaarlijks meer dan 300.000 m² kantoorruimte werd getransformeerd. In Amsterdam is in 2018 wederom de meeste kantoorruimte getransformeerd (bijna 100.000 m²), gevolgd

door Almere-Lelystad (45.300 m²) en Amstelland-Meerlanden (39.600 m²). Wonen is – net als in 2016 en 2017- de voornaamste nieuwe bestemming van voormalige kantoorpanden; ongeveer 44% van het totale bruto transformatievolume krijgt in 2018 een woonfunctie. Uitgaande van een woonoppervlakte van 100 m² per woning, wordt op deze manier ruimte geboden aan ruim 1.000 woningen in de MRA. Ongeveer 12% van het transformatievolume krijgt horeca als nieuwe functie.

De leegstand van de gehele kantorenvoorraad (dus die in gemengde werkmilieus, kantorenlocaties en bedrijventerreinen), is in 2018 met 188.500 m² BVO oftewel -1,4%-punt afgenomen tot 11,6%. De afname was relatief het sterkst in Almere-Lelystad (-4,2%-punt) en Haarlem (-3,4%-punt). De kantorenleegstand ligt per 1-1-2019 procentueel gezien het laagst in de deelregio Haarlem (8,3%) en Amsterdam (8,8%). De onderlinge verschillen in de regio blijven groot. In Almere-Lelystad is de leegstand, ondanks de sterke relatieve daling van de leegstand in 2018, met bijna 25% nog steeds hoog. Ook in Amstelland-Meerlanden (16,2%) en Gooi en Vechtstreek (12,8%) ligt het leegstandspercentage hoger dan gemiddeld in de MRA.

Extrapolatie van de leegstandspercentages laat zien dat per 1-1-2021 in een aantal deelregio's een kantorenleegstand verwacht wordt van onder de 8%: het gaat om Zaanstreek-Waterland (7,5%), Gooi en Vechtstreek (6,5%), Amsterdam (4,9%) en Haarlem (0,2%). De verwachte leegstand per 1-1-2021 in Almere-Lelystad (20,5%), Amstelland-Meerlanden (13,3%) en IJmond (12,0%) blijft naar verwachting (ruim) boven de 8%-grens. Ongeveer 63.600 m² BVO nieuwe kantoorruimte is gerealiseerd door nieuwbouw; het laagste volume van de afgelopen 10 jaar. Net als in eerdere jaren wordt bijna alle kantorennieuwbouw in de deelregio Amsterdam opgeleverd, met daarnaast ongeveer 1.000 m² nieuwbouw in Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad.

In vergelijking met vorig jaar is het harde planaanbod op kantoorlocaties tot aan 2030 toegenomen met bijna 400.000² en bedraagt 1,35 mln. m². Deze groei heeft grotendeels plaatsgevonden in Amstelland-Meerlanden (+323.100 t.o.v. 1-1-2018). Het grootste deel van de planvoorraad concentreert zich in Amstelland-Meerlanden (630.000 m²) en in Amsterdam (bijna 450.000 m²).

In kwalitatieve zin is de verwachting dat de vraag zich concentreert op aantrekkelijke, multimodaal bereikbare plekken met een hoog voorzieningenniveau. In Amsterdam geeft de markt al langer het signaal af dat de voorraad in dit segment krap is.

Kortom, de MRA staat onverminderd voor de opgave om in passend aanbod voor (inter)nationale vestigers te voorzien, én daarbij de transformatie van leegstaande panden voort te zetten. Overigens gaat het daarbij in Amsterdam vooral om een kwalitatieve transformatieambitie: de omzetting van monofunctionele kantoorlocaties naar gemengde woon-werkmilieus, zonder per saldo kantoorruimte aan de markt te onttrekken.

Bedrijventerreinen MRA: hoge uitgifte door logistieke vestigers

In 2018 is ruim 120 ha bedrijventerrein uitgegeven, waarvan 31 ha op kadegebonden zeehaventerreinen. Daarmee lag in 2018 de uitgifte 5 ha hoger dan in het recordjaar 2017 en ruim boven de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2009-2018 (48 ha). Ook het niveau van de vraagraming (19 à 30 ha per jaar) wordt ruimschoots overstegen. In de deelregio Amsterdam werd in 2018 met bijna 45 hectare de meeste grond uitgegeven, gevolgd door Amstelland-Meerlanden (35 ha), Almere-Lelystad (bijna 25 ha) en Zaanstreek-Waterland (bijna 14 ha). De uitgifte heeft – net als in 2017 – grotendeels plaatsgevonden op logistieke terreinen.

Op het kadegebonden zeehaventerrein Afrika- en Amerikahaven heeft in 2018 de grootste uitgifte plaatsgevonden (21,8 ha). Ook op Atlaspark (11,9 ha) en Lelystad Airport Business Park Flight District (10 ha), bedroeg de uitgifte minimaal 10 ha. Een groot deel van de uitgifte had betrekking

op hogere milieu categorieën: 84 ha van de uitgifte betrof terreinen waarop activiteiten in de categorieën 4,5 en 6.

In 2018 heeft circa 39 ha bedrijventerreinen in de MRA een andere functie gekregen (in 2017 42 ha); het gaat hier veelal om meerjarige projecten die in 2018 zijn voltooid. Amsterdam kent het grootste transformatievolume met 32 ha. In Zaanstreek-Waterland is bijna 5 ha getransformeerd. Het terrein met het grootste getransformeerde oppervlakte is Overamstel (10 ha transformatie), gevolgd door Amstel Business Park Oost in (ook 10 ha getransformeerd).

Voor de komende jaren is, op basis van de plannen voor transformatie van gemeente, de verwachting dat nog eens 184 ha transformeert. Het gaat hierbij bijna uitsluitend om gemengde bedrijventerreinen.

Tot en met 2030 is ongeveer 940 ha netto hard planaanbod beschikbaar. Dit is een groei ten opzichte van vorig jaar met ca 30 ha. Het grootste volume planaanbod bevindt zich op gemengde bedrijventerreinen. De deelregio Amstelland-Meerlanden kent het grootste volume hard planaanbod (307 ha), gevolgd door Amsterdam (297 ha, waarvan merendeel op haventerreinen). Ook Almere-Lelystad (154 ha) en Zaanstreek-Waterland (137 ha) hebben nog aanzienlijke volumes planaanbod.

MRA-breed is de markt voor bedrijfsruimtes knapper geworden; er wordt relatief minder ruimte aangeboden (factor aanbod/gerealiseerde transacties daalt) en het leegstandspercentage voor kantoren op bedrijventerreinen neemt (licht)af.

De markt voor bestaande bedrijfsruimte lijkt in de gemeente Amsterdam en Haarlem knapper dan elders in de metropoolregio. Hier ligt het transactievolume van bedrijfsruimte verhoudingsgewijs hoog en is de leegstand van industrieel vastgoed en kantoorruimte op bedrijventerreinen laag.

Als het volledige planaanbod op bedrijventerreinen van 940 ha tot aan 2030 daadwerkelijk wordt ontwikkeld, zou dit leiden tot een kwantitatief overaanbod in het geval de uitgifte zich ontwikkelt zoals geraamd. Maar in 2018 is wederom gebleken dat de daadwerkelijk uitgifte zich vooralsnog (ver)boven het niveau van de vraagraming bevindt. Het feitelijke uitgifteniveau laat zich dus lastig voorspellen. Tegelijkertijd ontstaat er binnen sommige deelregio's en segmenten op termijn mogelijk krapte op de markt. De vraag is daarom eerder: hoe ziet de kwalitatieve vraag eruit en in hoeverre voorziet het planaanbod hierin? Enkele belangrijke ruimtevragers op een rij:

- **Grootschalige logistiek:** een belangrijk deel van de ruimtevrage komt van de logistiek en groothandel. Naar verwachting is de MRA in staat deze vragers te huisvesten, al is het planaanbod in dit segment in 2018 fors gedaald en kunnen zeer grote vestigers het beeld snel doen kantelen.
- **Stadsdistributie:** met de groei van E-commerce neemt ook de behoefte aan logistieke overslagpunten nabij de stad toe. De ruimte is beperkt en de (locatiespecifieke) vraag groot; mogelijk ontstaat hier krapte op de markt.
- **Industrie:** industriële bedrijven blijven om ruimte vragen. Naar verwachting is de MRA in staat deze vraag te huisvesten.
- **Datacenters:** deze functie neemt steeds meer ruimte in. De locatie-eisen zijn echter specifiek en geschikte locaties zijn hierdoor beperkt.

Inhoudsopgave

Voorwoord *twaaifde Monitor Plabeka* *Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.*

Economie en werkgelegenheid MRA	5
Gemengde werkmilieus MRA: minder leegstand, meer krapte	5
Kantorenmarkt MRA: kantoorgebruik groeit, transformatie gaat door, leegstand daalt	5

1 Inleiding: nieuwe monitor 10

1.1 Doel Monitor Plabeka	10
1.2 Indicatoren, bronnen en definities	10
1.3 Duurzaamheidsmodule	11
1.4 Opbouw en leeswijzer	12

2 Economie en werkgelegenheid 15

2.1 Economische ontwikkeling en vooruitzichten	15
2.2 Ontwikkeling en spreiding werkgelegenheid MRA	16
2.3 Buitenlandse vestigers in MRA	18

3 Gemengde Werkmilieus MRA 21

3.1 Afbakening en definitie gemengde werkmilieus	21
3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus	22
3.3 Ontwikkeling bedrijfsvastgoed gemengde werkmilieus	22
3.4 Vooruitzichten ontwikkeling gemengde werkmilieus	24

4 Kantorenmarkt MRA 26

4.1 Segmentering kantoorlocaties MRA	26
4.2 Ontwikkeling kantorenvorraad MRA	27
4.3 Transformatie kantoren MRA	31

4.4 Vooruitzichten kantorenmarkt MRA 33

5 Bedrijven- en zeehaventerreinen 37

5.1 Segmentering bedrijventerreinen MRA	37
5.2 Ontwikkeling uitgifte en voorraad	38
5.3 Herstructurering en transformatie bedrijventerreinen	43
5.4 Vooruitzichten bedrijventerreinen MRA t/m 2030	47

6 Duurzaamheidsmodule 50

6.1 Inleiding	50
6.2 Energie	50
6.3 Klimaatadaptatie	54
6.4 Circulariteit	57
6.5 Mobiliteit	57

Deel 2: Verdieping per MRA-deelregio 60

I Almere-Lelystad	61
II Amstelland-Meerlanden	69
III Amsterdam	77
IV Gooi en Vechtstreek	87
V Haarlem	94
VI IJmond	101
VII Zaanstreek-Waterland	108

Bijlagenrapport 115



Deel 1 Monitor Plabeka

**Ontwikkelingen
werklocatiemarkt
op MRA-niveau**

1 Inleiding: nieuwe monitor

1.1 Doel Monitor Plabeka

Voor u ligt de monitor Plabeka 2018-2019, inmiddels de twaalfde editie van de monitor. Deze rapportage heeft de functie om de trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in de MRA en de ruimtelijke spreiding van banen in beeld te brengen. Dit jaar kent de monitor grotendeels dezelfde opzet als de laatste twee jaren. Naast formele kantoorlocaties en bedrijventerreinen wordt ook in deze editie naar de informele of gemengde werkmilieus wordt gekeken. En komen behalve kwantitatieve, ook kwalitatieve ontwikkelingen op werklocaties weer aan bod.

Deze monitor is gebaseerd op de vraagraming van Ecorys uit 2016 en de 'oude' bestuurlijke afspraken van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 en brengt de voortgang hiervan in beeld. Parallel met het opstellen van deze editie heeft de regio gewerkt aan de bestuurlijke afspraken Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1. Ten tijde van het verschijnen van deze monitor zijn deze echter nog niet vastgesteld. In deze monitor is daarom de voortgang van de oude bestuurlijke afspraken de focus geweest. Het gaat om de volgende afspraken:

- **Meter-voor-meter-regeling:** om kwaliteitsverbetering van de kantorenvoorraad te stimuleren, mogen voor 'oude' kantoren meters die worden getransformeerd nieuwe kantoometers worden ontwikkeld. Voorwaarde is dat de deelregionale kantorenleegstand in de komende twee jaar onder de 8% (grens frictieleegstand) komt te liggen. De monitor laat zien of dit te verwachten is.
- **Kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.** De monitor bevat kwalitatieve beschouwingen per deelregio van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de werklocatiemarkt.

- **Transformatie kantoren en bedrijventerreinen:** In Plabeka 3.0 is de ambitie uitgesproken om tot aan 2030 1 miljoen m² kantoorruimte en 550 hectare aan bedrijventerrein te transformeren. De monitor brengt de voortgang van de ambitie in beeld en herijkt de ambities in kwantitatieve en kwalitatieve zin.
- **Planaanbod:** De planvoorraden voor werklocaties zijn per deelregio begrensd; gemonitord wordt of de plafonds worden gerespecteerd.
- **Gemengde werkmilieus:** deelregio's zetten in op het creëren van gemengde woon-werkomgevingen, vanwege het belang voor de 'next economy'. De monitor besteedt aandacht aan de voortgang hiervan.
- **Afstemming Plabeka en NZKG:** de monitor sluit wederom aan op de Visie Noordzeekanaalgebied qua gebiedsafbakening en (plan)voorraad.

1.2 Indicatoren, bronnen en definities

De opzet van de monitor is zoals eerder genoemd op hoofdlijnen hetzelfde als vorig jaar. Zo maken de in de vorige editie voor het eerst opgenomen indicatoren opnieuw deel uit van deze monitor. Het gaat om verhuisbewegingen bedrijven, verdieping transformatie, verhouding tussen courante en incurante voorraad, voortgang transformatie bedrijventerreinen, courante vs. incurante kantorenleegstand. Net als in vorige edities wordt de leegstand van kantoren in beeld gebracht. Anders dan voor kantoorlocaties is voor bedrijventerreinen de leegstand niet MRA-breed in beeld, dit wordt deels ondervangen door de leegstandsmonitor van het CBS waarin wordt gekeken naar de leegstand van objecten met als gebruikersfunctie industrie. Een groot deel van deze panden zal vermoedelijk op bedrijventerreinen staan. Daarnaast geeft de verhouding tussen het aanbod aan bedrijfsruimte en het transactievolume van bedrijfsruimte ook inzicht in de marktsituatie voor bestaande bedrijfsruimte. Een wijziging in het gebruik van indicatoren is die van de werkgelegenheid. Het werkgelegenheidsregister LISA onderscheidt banen van minder dan 12 uur en banen van 12 uur of meer. In alle voorgaande edities is werkgelegenheid gemeten in het totaal

aantal banen en zijn beide categorieën opgenomen. In deze monitor is uitgegaan van fulltime banen, waarin ten minste 12 uur per week wordt gewerkt. Door deze afbakening ligt het aantal banen in deze monitor lager dan in voorgaande jaren. Maar doordat in de voorliggende editie monitor ook voor voorgaande jaren deze (gewijzigde) afbakening is gehanteerd, is de trendmatige ontwikkeling dezelfde als in voorgaande edities. Specifiek voor de deelregio Amsterdam is wederom gebruik gemaakt van een tweede bron voor de kantorenleegstand, namelijk de leegstandscijfers van vastgoedbureau CBRE. Daarnaast is voor de deelregio Amsterdam aandacht besteed aan verkantoring en kantoren in aanbouw.

Voor beschrijving van de economische ontwikkelingen binnen de MRA wordt in de monitor gebruik gemaakt van de Economische Verkenningen MRA (EV MRA). Omdat voorliggende editie eerder in het jaar verschijnt, kon geen gebruik worden gemaakt van de EV MRA. De beschrijving van de economische ontwikkelingen is daarom gebaseerd op het gebruik van CBS-cijfers. Tenslotte brengen wij een definitiekwestie onder de aandacht. In deze editie is uitgegaan van het *feitelijk gebruik* van kantoren. Bij een aantal kantoorgebouwen in de MRA wijkt het feitelijke gebruik af van wat formeel in het bestemmingsplan is toegestaan. Hoewel in die gevallen sprake is van een juridisch oneigenlijke situatie, is er in de begeleidingsgroep voor gekozen om toch uit te gaan van het feitelijke gebruik. Reden hiervoor is in de eerste plaats dat de feitelijke situatie het best uitdrukking geeft aan het functioneren van de markt en de bezetting van de voorraad. In de tweede plaats omdat niet te verwachten is dat betreffende gemeenten op korte termijn dit (oneigenlijke) gebruik gaan handhaven en de huurder uit het pand zullen laten vertrekken. Kortom, de feitelijke situatie zal naar verwachting op korte termijn niet wijzigen. Mogelijk dat binnen de MRA nog een vervolg gaat komen in de besluitvorming over dergelijke situaties. Het opnemen van het feitelijke (maar oneigenlijke) gebruik, geeft namelijk de suggestie van gedogen en zelfs legalisering. Hetgeen voor de betrokken gemeenten niet direct de

bedoeling is. Maar vanwege de planning van voorliggende monitor en vanwege genoemde redenen, is voor deze aanpak gekozen.

1.3 Duurzaamheidsmodule

Nieuw in de monitor is het opnemen van een module die inzicht moet gaan geven in de verduurzaming van bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen vervullen namelijk een belangrijke rol in de verduurzamingsopgave, als het gaat om energieopwekking - en consumptie, reductie van CO₂-uitstoot, circulariteit en klimaatadaptatie. Met de ontwikkelingen rondom het Klimaatakkoord wordt de urgentie van het nemen van maatregelen steeds concreter. De opgave van het ontwikkelen van de regionale energie strategieën is daarvan een uitgesproken voorbeeld. Verschillende deelregio's binnen de MRA zijn hiermee op de één of andere manier ook al bezig.

Omdat de beleidsopgave voor verduurzaming steeds concreter en urgenter wordt, ligt het voor de hand om bestaande instrumenten waar mogelijk in te zetten voor het bereiken van de doelen. Dit geldt ook voor de monitor Plabeka. In de voorgaande jaren kwam verduurzaming in de monitor aan de orde met de energielabels van kantoren. Die zijn relevant, omdat in 2023 alle kantoren tenminste label C moeten hebben en per 2030 label A. Daarnaast zijn er nog verschillende andere mogelijkheden voor dataverzameling waarmee verduurzaming van bedrijventerreinen in kaart kan worden gebracht. Hierbij is gekozen voor de thema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie en mobiliteit. Voor deze thema's worden de volgende indicatoren in beeld gebracht:

Energie

- Aantal aanwezige windturbines
- Potentie winning windenergie
- Potentie zonnevelden
- Potentie winning geothermie

- BREAAAM certificaten

Klimaatadaptatie

- Maximale waterberging in grondwater
- Kans op piekbuien
- Hitte eiland effect
- Percentage groen

Circulariteit

- Restwarmte potentie

Mobiliteit

- Aantal elektrische laadpalen
- Afstand tot treinstations
- Afstand OV-haltes

De gegevens voor deze indicatoren zijn in een aparte module opgenomen. Dit geldt niet voor de cijfers voor de energielabels utiliteitsgebouwen. Deze zijn net zoals voorgaande jaren opgenomen in de deelregionale hoofdstukken. Vanwege het korte tijdsbestek voor besluitvorming en uitwerking van de duurzaamheidsmodule, was het niet mogelijk om de gegevens energielabels te integreren in de module. In de volgende editie kan dat uiteraard wel.

1.4 Opbouw en leeswijzer

Ook dit jaar is de monitor opgebouwd uit twee delen: deel 1 geeft de ontwikkelingen op MRA-niveau weer, en deel 2 bevat een verdieping per deelregio. De rapportage op MRA-niveau begint met een beschouwing van de ontwikkelingen op het gebied van economie en werkgelegenheid in 2018 (hoofdstuk 2). Hierbij wordt ook gekeken naar de komst van buitenlandse bedrijven. In het licht van Brexit besteden we apart aandacht uit de komst van bedrijven uit het Verenigd Koninkrijk.

Hoofdstuk 3 beschrijft de ontwikkeling van werkgelegenheid en bedrijfstvastgoed op gemengde werkmilieus in de MRA. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de MRA. Tot slot komen in hoofdstuk 5 bedrijven- en zeehaventerrein aan de orde. Elk hoofdstuk sluit af met de vooruitzichten voor de komende jaren.

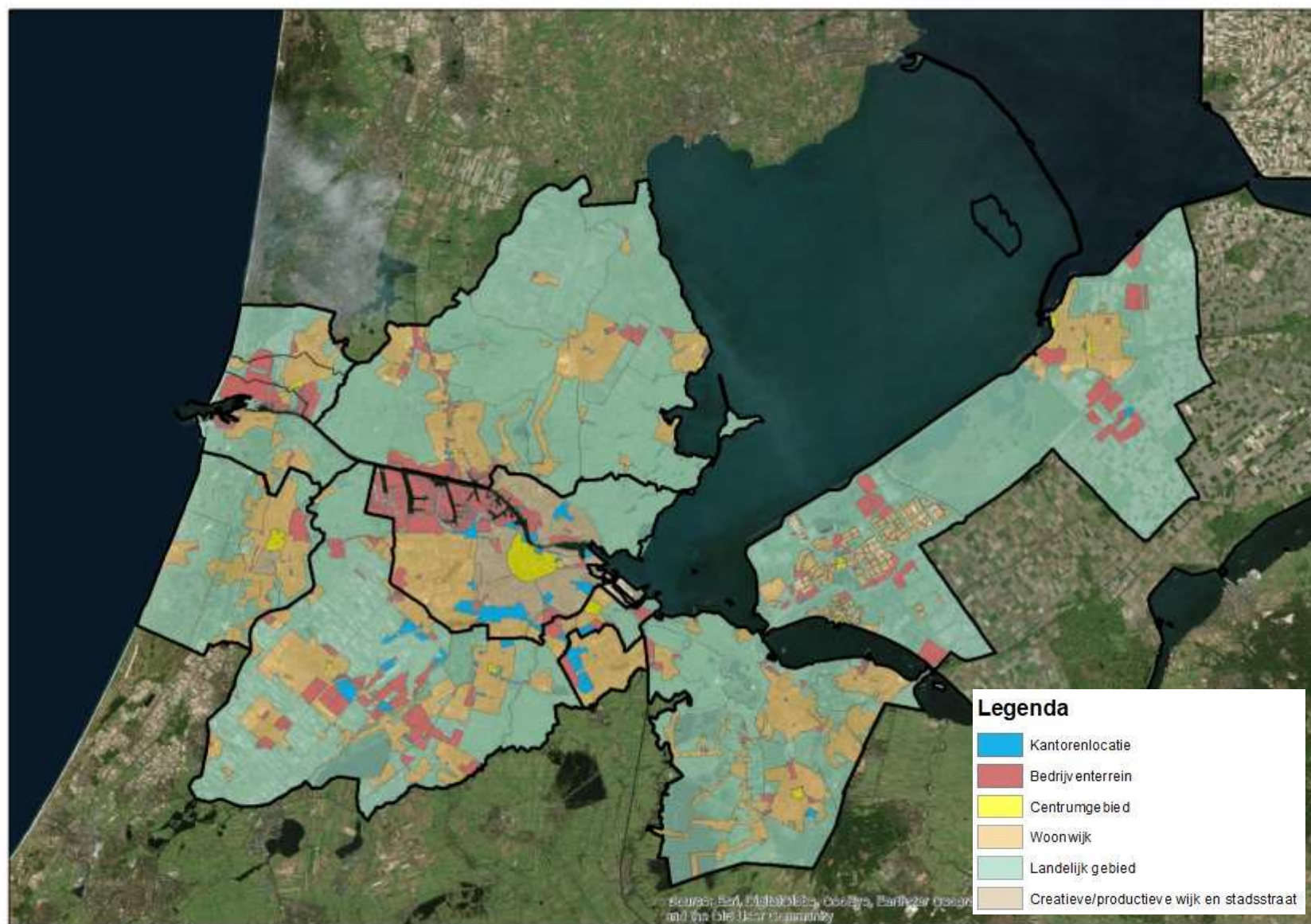
Deel 2 van de monitor bestaat uit verdiepingen voor elk van de MRA-deelregio's, met aandacht voor de ontwikkelingen op het gebied van economie, werkgelegenheid, en bedrijfstvastgoed. De kaarten op pagina 11 en 12 laten de indeling van de MRA in deelregio's en werkmilieus zien.

Tot slot worden de gegevens uit de monitor wederom online ontsloten via [dashboards](#), waarmee lezers zelf dieper op de cijfers kunnen ingaan. In totaal zijn er vier dashboards opgesteld, met interactieve kaarten over economie en werkgelegenheid, de kantorenmarkt, bedrijventerreinen, en transformatielocaties.

Overzichtskaart: indeling van de deelregio's in de MRA



Actuele overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus in de MRA



2 Economie en werkgelegenheid

Voordat we ingaan op de ontwikkelingen op de werklocatiemarkt van de MRA, schetsen we in hoofdstuk 1 eerst nationale en regionale economische ontwikkelingen in brede zin. We gaan achtereenvolgens in op de gerealiseerde economische groei en vooruitzichten voor de komende jaren (1.1), de werkgelegenheidsontwikkeling en de ruimtelijke spreiding daarvan (1.2) en het aantal buitenlandse vestigers in de MRA (1.3).

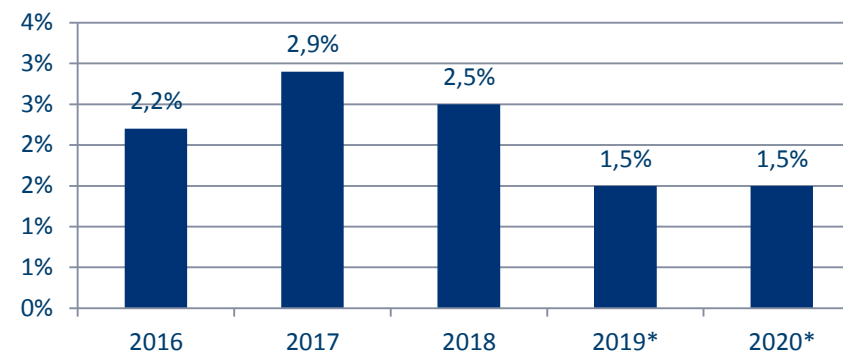
2.1 Economische ontwikkeling en vooruitzichten

De Nederlandse economie draait op volle toeren. Het bruto binnenlands product groeide in 2018 met 2,5%. Deze groei was minder sterk dan daarvoor maar ligt ruim boven het langjarige gemiddelde.

Voor 2019 en 2020 verwacht het CPB een groei van 1,5% en daarmee keert de groei terug naar een standaard tempo. De afname van de groei is met name een gevolg van internationale onzekerheden, zoals het handelsbeleid van de VS, de Brexit en de huidige afzwakking van de groei van de Chinese economie. Hierdoor zal de uitvoer vanuit Nederland minder hard zal groeien dan in de afgelopen jaren.

Ontwikkeling economie

Figuur 2.1 Economische ontwikkeling NL (BBP-ontwikkeling per jaar), 2013-2019



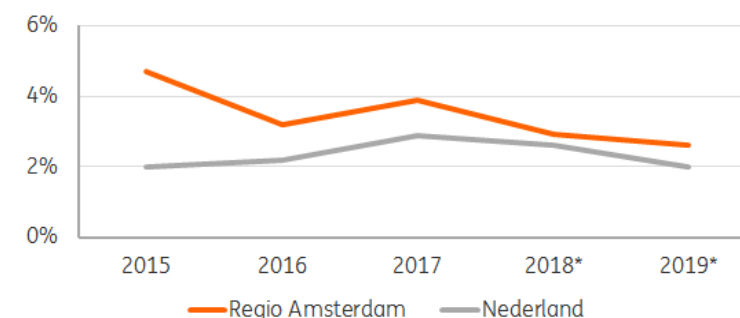
* Prognose

Bron: CPB, 2019

Figuur 2.2 Raming Economische ontwikkeling Regio Amsterdam (BBP-ontwikkeling per jaar, 2015-2019)

Economie Regio Amsterdam groeit sterker dan landelijk

Groei bbp jaar-op-jaar in %



Bron: CBS, *raming ING Economisch Bureau

Bron: ING Economisch Bureau, 2018

Voor de economische verwachtingen van de MRA baseert de Monitor Plabeka zich doorgaans op de Economische Verkenning MRA. Omdat de Monitor Plabeka dit jaar eerder uitkomt zijn de resultaten uit de economische verkenningen op moment van schrijven nog niet beschikbaar. Daarom baseren wij ons in deze monitor op voorspellingen van onder meer het ING Economisch Bureau.

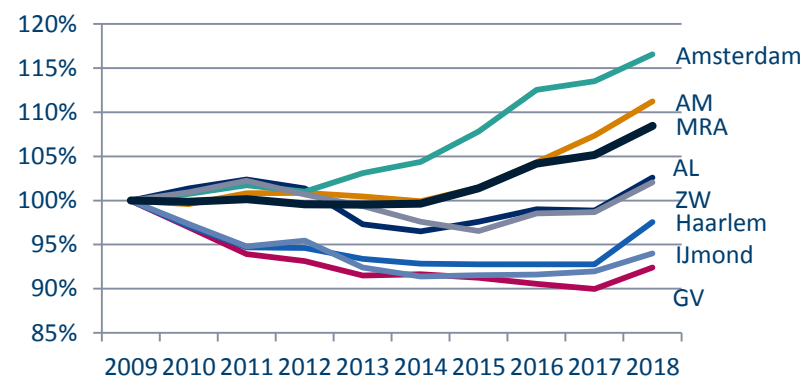
De ING verwacht dat de economische groei van Groot-Amsterdam in 2019 uitkomt op +2,6%, dat is 0,4%-punt lager dan in 2018 (3,0%). De zakelijke dienstverlening blijft naar verwachting de drijver van de economie met de ICT-dienstverlening voorop. Drukkende factoren op de regionale economie zijn onder meer de begrenzing van Schiphol op 500.000 vliegbewegingen, het beperkte aanbod aan (betaalbare) woonruimte en de lage werkloosheid. Ondanks dat de economische groei van Groot-Amsterdam naar verwachting in 2019 afvlakt, blijft de economische groei van de regio Amsterdam hoger dan de nationale economische groei van 1,5%.

2.2 Ontwikkeling en spreiding werkgelegenheid MRA

De werkgelegenheid van de MRA nam tussen 2017 en 2018 toe met ruim 3,1% (of 36.500 banen) tot 1.201.000 banen. De banengroei was daarmee het sterkst van de afgelopen 10 jaar. Alle deelregio's binnen de MRA kennen een werkgelegenheidsgroei in 2018. Haarlem, dat sinds de economische crisis geen banengroei meer heeft gekend, zag in 2018 de werkgelegenheid het sterkste groeien (+5,2%). Daarna kennen Almere-Lelystad (+3,8%) en Amsteland-Meerlanden (3,6%) de sterkste groei. Met een banengroei van 2,7% was de banengroei van Amsterdam t.o.v. de andere deelregio's relatief laag maar Amsterdam kent wel de grootste absolute banengroei. Positief is verder dat de deelregio Gooi en Vechtstreek voor het eerst sinds de crisis weer een groei (+2,7%) in het aantal banen kent in 2018.

Bekeken over de periode 2009-2018 kent Amsterdam de sterkste werkgelegenheidsgroei, gevolgd door Amsteland-Meerlanden. Dit zijn tevens de enige deelregio's waarvan de relatieve groei hoger lag dan de relatieve groei van de MRA in zijn geheel.

Figuur 2.3 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfers, 2009 = 100), 2009-2018

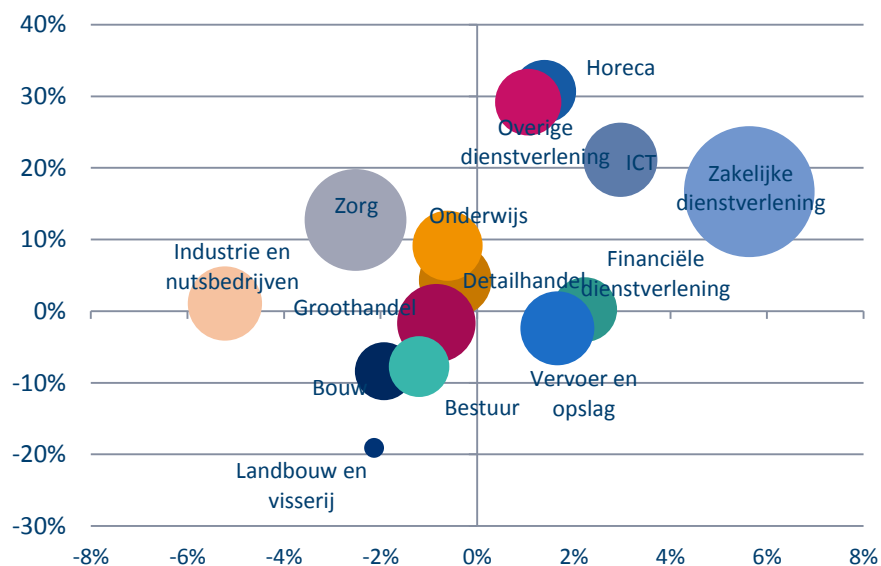


Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

De werkgelegenheid nam in 2018 het sterkst toe in onderwijs (+7,7%) en bouw (+7,1%). In absolute was de banengroei het sterkst in zakelijke dienstverlening (8.600, oftewel +3,5%) en zorg (+6.200 banen; +4,2%). De horeca is de enige sector die een kleine banenafname (-0,8%) kent in 2018.

Zakelijke en overige dienstverlening, de ICT en de horeca kennen in de periode 2009-2018 de sterkste banengroei in de MRA. Bovendien zijn dit sectoren die in de MRA oververtegenwoordigd in vergelijking met Nederland als geheel. Ook in zorg en onderwijs nam de werkgelegenheid sinds 2009 toe. Daarentegen is het aantal banen in de visserij, bouw en bestuur over de afgelopen tien jaar afgenomen.

Figuur 2.4 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid in de MRA, 2009-2018



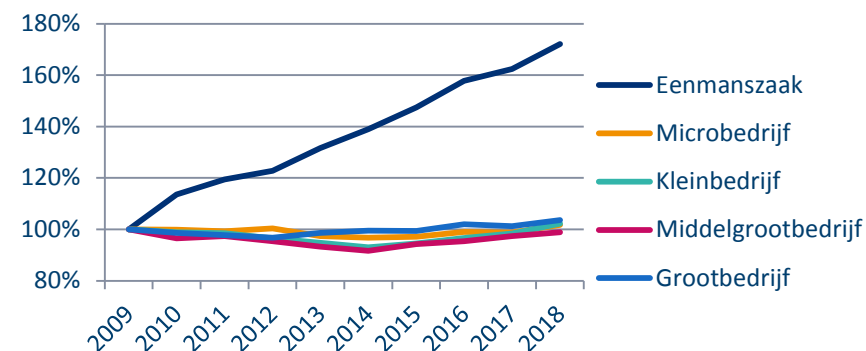
Toelichting:

- Horizontale as: regionale specialisatie (verschil MRA-Nederland in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018)
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte v/d bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Het aantal eenmanszaken is in 2018 wederom sterk (+5,9%) gegroeid. Deze trend, voornamelijk ingegeven door de flexibilisering op de arbeidsmarkt, is al langer gaande; figuur 2.7 laat zien dat het aantal zelfstandigen tussen 2009 en 2018 bijna verdubbeld is. Het aantal eenmanszaken nam toe met ongeveer 76.000 banen. Ter vergelijking: de totale banengroei bedroeg ruim 93.000. Anno 2018 bestaat 15% van alle banen in de MRA uit éénmanszaken, in 2009 was dit percentage nog geen 10%. De banengroei bij de overige bedrijfsgrootte varieerde in 2018 van 1,6% (middelgrootbedrijf) tot 3,9% (kleinbedrijf).

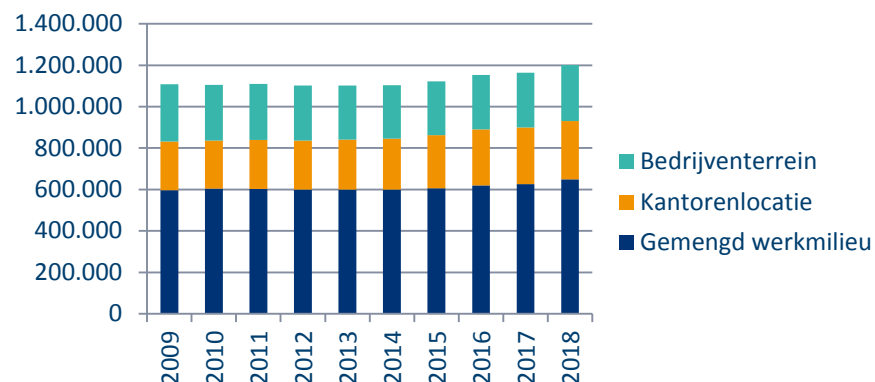
Figuur 2.5 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfsgrootte in de MRA, 2009-2018 (indexcijfers, 2009 = 100)



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Gemengde werkmilieus kennen in 2018 de sterkste banengroei (+22.800 banen). Het gaat hierbij bijvoorbeeld om centrumgebieden, woonwijken, solitaire kantoorpanden, bedrijvigheid in agrarisch gebied, en vele andere locaties. Kantoorlocaties en bedrijventerreinen zagen beide een werkgelegenheidsgroei van ongeveer 7.000 banen. Het verschil in groei tussen de werkmilieus is te verklaren door de groei van het aantal eenmanszaken: deze zijn veelal gevestigd in gemengde werkmilieus. Er zijn lichte verschuivingen zichtbaar in de ruimtelijke verdeling van werken; het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op bedrijventerreinen is gevestigd daalde tussen 2009 en 2018 van 24,9% naar 22,5%, terwijl dit voor kantoorlocaties steeg van 21,2% naar 23,4%. Het aandeel banen in gemengde milieus nam licht toe, van 53,9% naar 54,1%.

Figuur 2.6 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA naar type werklocatie, 2009-2018



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Ook dit jaar zijn de verhuisbewegingen van bedrijven tussen MRA-deelregio's in beeld gebracht (cumulatief voor de jaren 2014-2018 o.b.v. LISA werkgelegenheidscijfers). Er verhuisden tussen 2014 en 2018 1.313 bedrijven uit Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden, goed voor ruim 4.875 banen. Tegelijkertijd maakten – slechts – 636 bedrijven de omgekeerde beweging, hierbij waren ca. 2000 arbeidsplaatsen betrokken. Ook vertrokken er 837 bedrijven vanuit Amsterdam naar Zaanstreek-Waterland (goed voor 2.141 arbeidsplaatsen) terwijl er 380 bedrijven juist vanuit Zaanstreek-Waterland naar de hoofdstad verhuisden. Tussen Amsterdam en Gooi en Vechtstreek en tussen Haarlem en IJmond vinden eveneens relatief veel verhuisbewegingen plaats. In vergelijking met vorig jaar - waarin gekeken is naar de verhuisbewegingen tussen 2013-2017 – is het negatieve verhuissaldo van Amsterdam verder toegenomen. De toename van het verhuissaldo (negatief en positief) zien we eveneens in de andere deelregio's. Tenslotte valt op dat Almere-Lelystad in tegenstelling tot vorig jaar een positief verhuissaldo heeft.

We merken op dat figuur 2.7 enkel de verhuisbewegingen tussen MRA deelregio's in kaart brengt; verhuizingen van buiten de MRA naar één van de MRA-deelregio's vormen géén onderdeel van deze analyse.

Figuur 2.7 Top 10 grootste verhuisstromen tussen deelregio's (in aantal verhuizende bedrijven), 2014-2018.

	Van	Naar	Verhuisbewegingen	Aantal banen
1	Amsterdam	A-M	1.313	4.875
2	Amsterdam	Zaanstreek & Waterland	837	2.141
3	A-M	Amsterdam	636	4.023
4	Amsterdam	Haarlem	551	750
5	Amsterdam	Gooi en vechtstreek	549	695
6	Zaanstreek-Waterland	Amsterdam	380	959
7	Amsterdam	Almere-Lelystad	273	395
8	Gooi en Vechtstreek	Amsterdam	241	797
9	Haarlem	IJmond	191	313
10	Haarlem	Amsterdam	170	247

Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

2.3 Buitenlandse vestigers in MRA

De mate waarin de regio buitenlandse vestigers weet aan te trekken is één van de indicatoren van de internationale concurrentiepositie en aantrekkelijkheid van de MRA is. In het verband van Amsterdam In Business (AIB; een samenwerking van de gemeenten Amsterdam, Almere, Amstelveen en Haarlemmermeer) zet de regio hierop in.

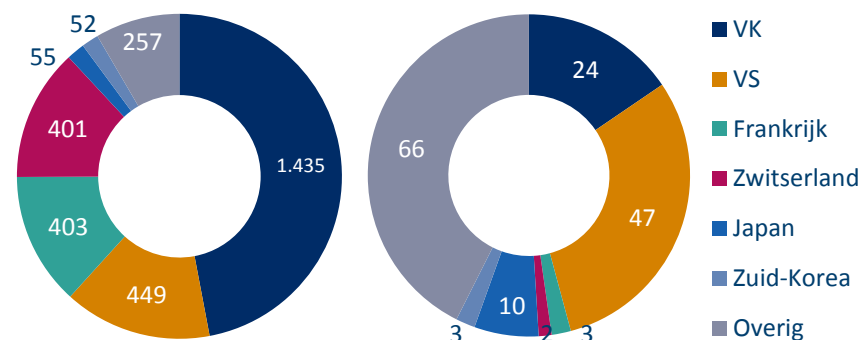
Figuur 2.8 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2009 – 2018



Bron: Amsterdam In Business, 2019, bewerking Bureau Buiten

De MRA kent 155 internationale vestigers in 2018. Dat is twee minder dan in het recordjaar 2016 maar meer dan in 2017. De 155 vestigingen zijn goed voor ongeveer 3.000 banen in de MRA. Net als in voorgaande jaren komt het grootste deel van de vestigingen uit de Verenigd Staten: 47 vestigingen, goed voor 450 banen). In banenaantal is het Verenigd Koninkrijk het grootste herkomstland met onder meer de European Medicines Agency (bijna 900 banen).

Figuur 2.9 Aantal buitenlandse vestigers (rechts) en banen (links) per herkomstland, 2018

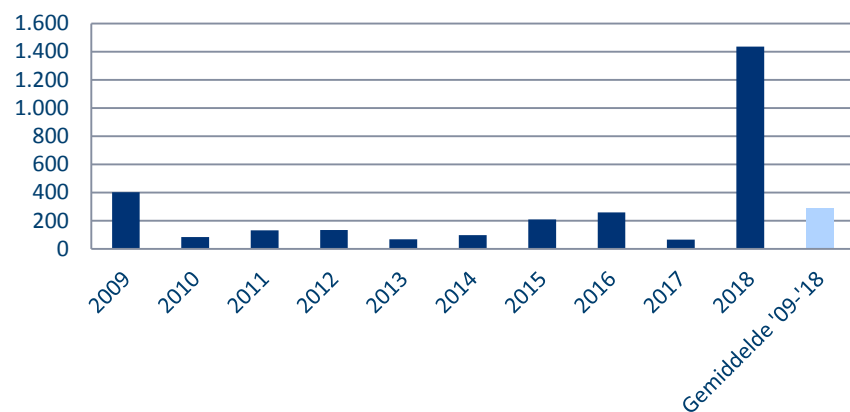


Bron: Amsterdam In Business, 2019, bewerking Bureau Buiten

In het licht van de Brexit analyseren we ook de ontwikkeling van het aantal vestigers uit het Verenigd Koninkrijk. Als gevolg van de Brexit vertrekken bedrijven en instituten uit het Verenigd Koninkrijk namelijk naar elders in de EU, waaronder de MRA. Dit proces is al gaande, maar zal mogelijk op korte termijn nog versnellen. De afgelopen tien jaar kent de MRA gemiddeld 15 vestigers uit het Verenigd Koninkrijk per jaar. Dat aantal neemt in absolute aantallen weliswaar toe maar in verhouding niet meer of minder dan vestigers uit andere landen.

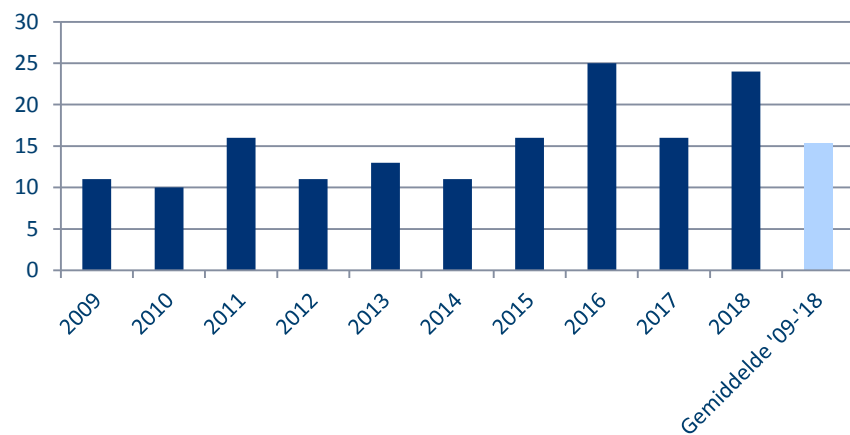
Gekeken naar het aantal banen is 2018 wel een positieve uitschieter. In de periode 2009-2018 waren vestigers uit het Verenigd Koninkrijk goed voor gemiddelde 290 banen per jaar. In 2018 waren de vestigers uit het VK goed voor 1.400 banen. Zoals eerder reeds vermeld komt dit met name door de vestiging van de European Medicines Agency (EMA) in Amsterdam.

Figuur 2.10 Ontwikkeling aantal banen door buitenlandse vestigers uit het Verenigd Koninkrijk, 2009-2018



Bron: Amsterdam In Business, 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 2.11 Ontwikkeling aantal buitenlandse vestigers uit het Verenigd Koninkrijk, 2009-2018



Bron: Amsterdam In Business, 2019, bewerking Bureau Buiten

3 Gemengde Werkmilieus MRA

Het merendeel (54%) van de fulltime banen in de MRA is niet gesitueerd op formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties, maar op informele of gemengde milieus zoals stadscentra en woonwijken. Daarom wordt in dit hoofdstuk separaat aandacht besteed aan deze gemengde werkmilieus. Na een korte toelichting op de verschillende typen gemengde werkmilieus in de MRA (3.1) – behandelt dit hoofdstuk achtereenvolgens de trends en ontwikkelingen op het gebied van werkgelegenheid (3.2) en bedrijfstvastgoed (3.3) binnen gemengde werkmilieus. Ook kijken we naar de vooruitzichten voor de komende jaren.

3.1 Afbakening en definitie gemengde werkmilieus

Kortgezegd worden onder gemengde werkmilieus alle locaties verstaan waar gewerkt wordt, *buiten* bedrijventerreinen en monofunctionele kantoorlocaties. Vaak gaat het hier om milieus waar verschillende functies gemengd zijn, zoals wonen, werken, recreatie en voorzieningen. In het kader van de monitor Plabeka zijn zes soorten gemengde werkmilieus in de MRA aangewezen:

- **Centrumgebieden:** centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Type bedrijvigheid: retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- **Woonwijken:** alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoe behoren woonwijken, maar ook voorzieningen en groen binnen de stad. Type bedrijvigheid: onder

meer ZZP-ers, bedrijven aan huis, scholen/onderwijsinstellingen, zorgfuncties, horeca, buurtwinkelcentra.

- **Landelijk gebied:** alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km². Type bedrijvigheid: onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure, uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.
- **Creatieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Type bedrijvigheid: onder meer creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis-/onderwijsinstellingen, retail, (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen.
- **Productieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid, retail.
- **Stadsstraten:** economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Type bedrijvigheid: onder meer retail, horeca, kantoorfuncties.

Figuur 3.1 Gemengde werkmilieus: vastgoedvoorraad & banen per milieu

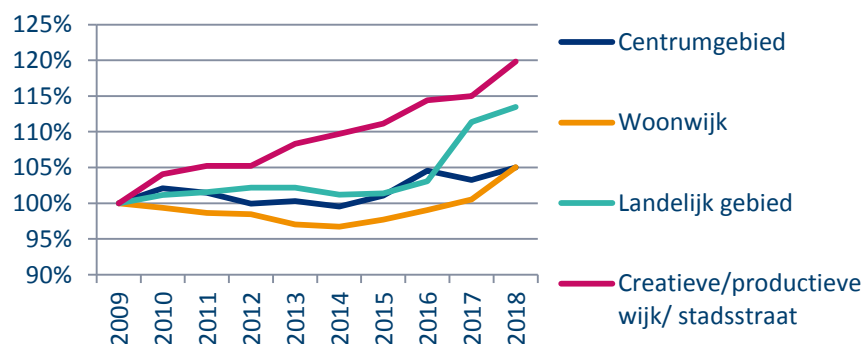
Segment	Aantal locaties	% oppervlakte MRA (excl. werklocaties)	Kantorenvoorraad (m ² BVO) 1-1-2019	Banen 1-1-2018
Centrumgebied	16	1%	1.816.534	145.600
Woonwijk	39	23%	1.367.182	308.789
Landelijk gebied	33	73%	65.678	44.306
Creatieve/productieve wijk en stadsstraat	11	3%	872.730	150.410
Totaal MRA	99	100%	4.122.124	649.105

Bron: LISA 2019, Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 3.1 geeft per milieu het totaal aantal banen en de kantorenvorraad weer. Uitgangspunt hierbij is dat het gehele oppervlakte van de MRA buiten formele werklocaties op kaart is ingedeeld in milieus, uitgaande van de situatie op 1-1-2019. In de analyse zijn productieve, creatieve wijken en stadsstraten samengevoegd, vanwege het beperkte aantal productieve wijken en stadsstraten dat binnen de MRA is aangewezen.

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus

Figuur 3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, MRA, 2008-2018 (indexcijfers, 2008 = 100)



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Ongeveer de helft van de banen op gemengde werkmilieus (308.900) is in woonwijken gesitueerd. Het gaat hierbij om banen in wijkwinkel-centra, om bedrijfs- en kantoorfuncties in woonwijken (bv. in plinten, woningen of solitaire panden), om zorgfuncties in de stad, onderwijsinstellingen en om ZZP-ers die op hun woonadres geregistreerd staan. De 16 centrumgebieden in de MRA omvatten 145.600 banen, oftewel 22% van de banen buiten formele werkmilieus. In veel gevallen gaat het om banen

in de retail, de horeca en de zakelijke en overige dienstverlening. Op stadsstraten en in creatieve en productieve woonwijken – waartoe ook het deel van Amsterdam tussen het centrum en de ringweg A10 (m.u.v. Amsterdam-Noord) behoort – is ongeveer 23% van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieus te vinden. Het landelijk gebied biedt ruimte aan ca. 7% van de banen buiten werklocaties, vooral in de land- en (glas)tuinbouw en op bedrijven gevestigd in het landelijk gebied.

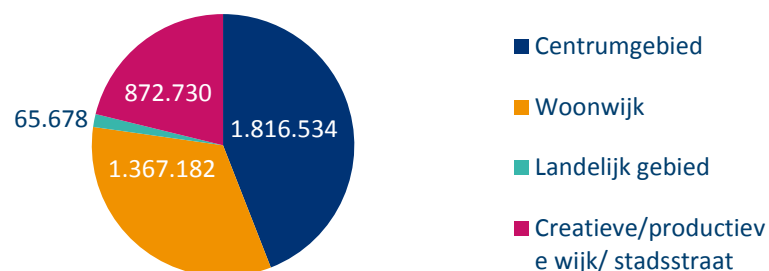
In figuur 3.2 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid op de verschillende gemengde werkmilieus is te zien. In de periode 2009-2018 is het aantal banen vooral in creatieve/productieve wijken en stadsstraten sterk gegroeid (+20% tussen 2009 en 2018), gevolgd door de werkgelegenheid in het landelijk gebied (+13%). De groei van het aantal banen in het creatieve segment laat zich voor een groot deel verklaren door het grote aandeel van de gemeente Amsterdam binnen dit segment. In 2017 groeide de werkgelegenheid in woonwijken het sterkst (+5%) gevolgd door creatieve/productieve wijken en stadsstraten (+4%).

3.3 Ontwikkeling bedrijfstuig gemengde werkmilieus

Van de totale kantorenvorraad in de MRA bevindt ongeveer een derde deel, oftewel 4,1 miljoen m², zich binnen gemengde werkmilieus. Deze paragraaf richt zich specifiek op de ontwikkelingen van het deel van de kantorenvorraad dat binnen gemengde werkmilieus ligt; de MRA-kantorenmarkt als geheel komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Het grootste deel van de kantoorruimte in gemengde werkmilieus ligt binnen stadscentra – het gaat hier om 1,8 miljoen m² bruto vloeroppervlak (BVO). Ook in woonwijken (1,4 miljoen m²) en creatieve en productieve wijken en stadsstraten (0,9 miljoen m²) zijn substantiële kantoorvoorraden te vinden.

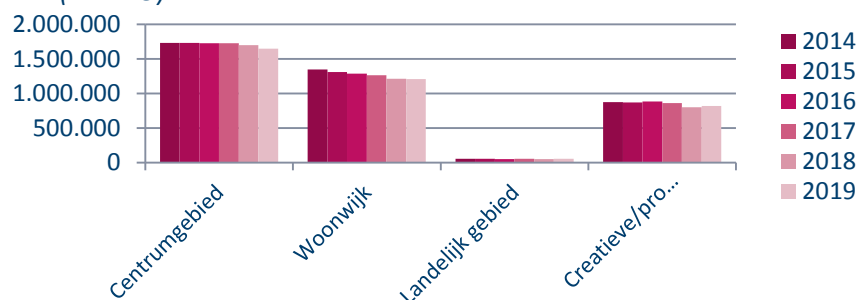
Figuur 3.3 Verdeling MRA-kantorenvoorraad op gemengd werkmilieus over verschillende segmenten per 1-1-2019 (m² BVO)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Het kantoorgebruik (=totale kantorenvoorraad minus leegstand) op gemengde werkmilieus is in 2018 afgenomen met bijna 30.000 m², oftewel -0,8%. Daarmee nam het kantoorgebruik op gemengde werkmilieus minder sterk af dan in het jaar daarvoor (-3,8%). De afname van het afgelopen jaar is het gevolg van de sterke absolute afname van het kantoorgebruik in centrumgebieden. Een mogelijke verklaring is dat in centrumgebieden de strijd om ruimte het hevigste is. In landelijk gebied, creatieve/productieve wijken en stadsstraten nam het kantoorgebruik toe.

Figuur 3.4 Netto ontwikkeling kantoorgebruik op gemengde werkmilieus MRA (m² BVO)

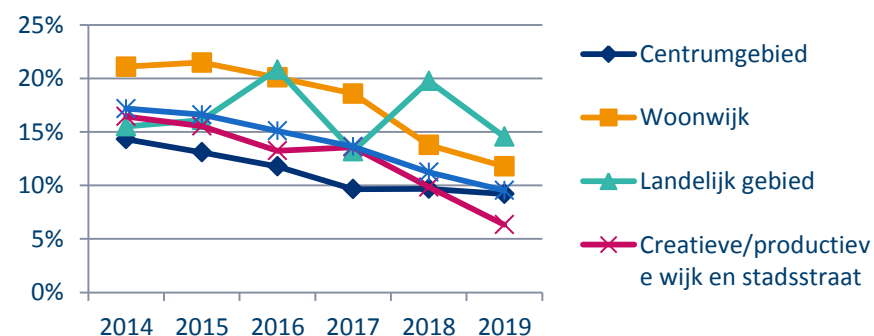


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

De kantorenleegstand in gemengde werkmilieus nam tussen 2018 en 2019 met 1,7%-punt af tot 9,5%. Daarmee is de kantorenleegstand in gemengde werkmilieus lager dan op bedrijventerreinen (12,9%) en kantoorlocaties (12,6%).

Alle segmenten kennen het afgelopen jaar een afname van de procentuele kantorenleegstand. In 2018 nam de relatieve leegstand in het segment landelijk gebied, dat in 2017 nog groeide, het sterkst af. Desalniettemin blijft de kantorenleegstand in landelijk gebied t.o.v. de andere segmenten hoog. Door de sterke afname van de kantorenleegstand in Creatieve/productieve wijken en stadsstraten in 2018 kent dat segment per 1-1-2019 de laagste relatieve kantorenleegstand.

Figuur 3.5 MRA-kantorenleegstand per segment, 1-1-2014 t/m 1-1-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 3.6 zet het aanbod aan bedrijfsruimte op gemengde werkmilieus per 1-1-2019 af tegen de transacties van bedrijfsruimte in 2018. Dit is een indicator van de marktsituatie: hoe lager de factor aanbod/transacties, des te krappere de markt.

In gemengde werkmilieus werd per 1-1-2019 ongeveer 287.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Het transactievolume (376.500) over 2018 overstijgt het aanbod ruimschoots. Dit resulteert in een aanbod/transactie factor van 0,8, een indicatie dat de markt voor bedrijfsruimte als krap te typeren valt. Ter vergelijking: in 2017 lag de factor aanbod/transacties op 8,2.

Figuur 3.6 Aanbod en transactievolume bedrijfsruimte per gemengd werkmilieu in m², 2018

Segment	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreerde transacties 2018	Factor aanbod/transacties
Centrumgebied	1.361	0	
Woonwijk	101.733	3.939	25,8
Landelijk gebied	174.008	372.600	0,5
Creatieve/productieve wijk en stadsstraat	10.013	0	
Totaal alle segmenten	287.115	376.539	0,8

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, o.b.v. Funda (aanbod) en Vastgoedmarkt en Property NL (transacties)

Het aanbod van bedrijfsruimte concentreert zich grotendeels in landelijke gebieden en in woonwijken. Er wordt weinig bedrijfsruimte aangeboden in centrumgebieden en creatieve/productieve wijken en stadsstraten. Transacties vonden hoofdzakelijk plaats in landelijke gebieden, met een klein volume aan transacties in woonwijken. De factor aanbod/transacties toont de laagste waarde in landelijk gebied (0,5%). In woonwijken is de factor aanbod/transactie juist weer hoog (25,8%).

Figuur 3.7 Gemiddelde huurprijs (€ per m²) bedrijfstvastgoed in gemengde werkmilieus in de MRA, gemiddelde 2014-2019

Segment	Gemiddelde huurprijs in € per m ² per jaar	Aantal objecten
Centrumgebied	120	53
Woonwijk	82	914
Landelijk gebied	70	485
Creatieve/productieve wijk en stadsstraat	125	120
Totaal alle segmenten	83	1.572

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

In de MRA ligt de gemiddelde huurprijs van bedrijfstvastgoed in gemengde werkmilieus op €83/m² per jaar. In het segment creatieve/productieve wijken/stadsstaten ligt de gemiddelde huurprijs het hoogst (€125/m²/jaar), gevolgd door centrumgebieden (€120/m²/jaar). In woonwijken en landelijke gebieden ligt de huurprijs onder de gemiddelde huurprijs in gemengde werkmilieus.

3.4 Vooruitzichten ontwikkeling gemengde werkmilieus

In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 heeft de regio de ambitie uitgesproken zich in te zetten voor de ontwikkeling van gemengde woon-werkmilieus die beantwoorden aan de ruimtebehoefte van bedrijven in de next economy. De transformatie van monofunctionele bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar gemengde gebieden met ruimte voor wonen, voorzieningen en andere functies levert hier een bijdrage aan. In de afgelopen jaren zijn hierin flinke stappen gezet; vooral de transformatie van kantoorpanden verloopt veel sneller dan geraamd. De ambitie om vele hectaren bedrijventerrein en grote kantoorvolumes geheel te transformeren waarbij de werkfunctie verdwijnt is ten opzichte

van de voorgaande jaren afgezwakt. In plaats daarvan is de ambitie nu vaker om te komen tot gemengde woon-werkmilieus.

De gemeente Amsterdam heeft sinds 2018 geen kwantitatieve transformatieambitie voor werklocaties meer benoemd, maar zet volledig in op kwalitatieve transformatie: toevoeging van andere functies aan werklocaties, met behoud van ruimte voor werken. In het kader van het programma Haven-Stad voegt Amsterdam op deze wijze 40.000 tot 70.000 woningen toe aan werklocaties, met 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen. Het Haven-Stad omvat onder meer Sloterdijk, Westerpark, Coen- en Vlothaven en een deel van de Noordelijke IJ-oever.

4 Kantorenmarkt MRA

De kantorenvorraad van de MRA bedraagt ruim 12,4 miljoen m², waarvan ongeveer 46% (oftewel 5,7 miljoen) op formele kantoorlocaties. Deze gebieden tellen 280.500 banen, wat overeenkomt met 23% van de totale werkgelegenheid van de MRA. De sectoren zakelijke dienstverlening (76.400), financiële dienstverlening (42.700) en ICT (28.700) tellen de meeste banen op kantoorlocaties. Naast de kantorenvorraad op kantoorlocaties kent de MRA 4,1 miljoen m² kantoorruimte in gemengde werkmilieus (zie daarvoor hoofdstuk 3) en 2,5 miljoen m² kantoorruimte op bedrijventerreinen. Hoofdstuk 4 behandelt de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt van de MRA. Het gaat daarbij zowel over kantoren op formele kantoorlocaties als daarbuiten. Na een overzicht van de kwalitatieve segmenten op de kantorenmarkt (4.1) komen de belangrijkste kwantitatieve en kwalitatieve voorraadontwikkelingen aan bod (4.2), gevolgd door de voortgang van transformatie (4.3). In paragraaf 4.4 wordt vooruitgeblikt: welke ontwikkelingen zijn er in de komende jaren te verwachten?

4.1 Segmentering kantoorlocaties MRA

De ‘formele’ kantorenlocaties in de MRA – afgebakende, monofunctionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² BVO – zijn ingedeeld in 4 segmenten:

- Een **internationaal vestigingsmilieu** is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie, geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving
- Een **innovatiedistrict** is een woon-werkgebied waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
- Een **multimodaal knooppunt** is een locatie die door verschillende vormen van verkeersinfrastructuur (voor auto en OV) uitstekend is verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie
- Een **functionele kantoorlocatie** is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie, die niet multimodaal ontsloten is.

Figuur 4.1 Segmentering kantoorlocaties MRA; banen in 2018 en kantoorgebruik op 1-1-2019

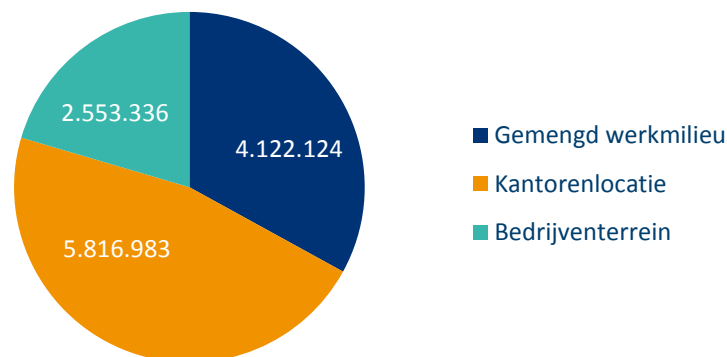
Segment	Aantal locaties	Kantoorgebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen	Kantoor-quotiënt
Internationaal vestigingsmilieu	8	1.551	101.190	15,3
Innovatiedistrict	6	133	16.243	8,2
Multimodaal knooppunt	18	1.558	78.231	19,9
Functionele kantoorlocatie	51	1.846	84.881	21,8
Totaal segmenten	83	5.089	280.545	18,1

Bron: LISA 2019, Kantorenmonitor B.V. 2019, segmentering Bureau Buiten

Figuur 4.1 toont de verdeling van de kantorenvoorraad en werkgelegenheid op formele kantoorlocaties in de MRA over de verschillende segmenten. Met 51 kantoorlocaties is het segment functionele kantoorlocaties het meest voor in de MRA. Ook het grootste deel van het kantoorgebruik (1,85 miljoen m²) bevindt zich binnen dit segment. In aantal banen is het internationaal vestigingsmilieu het grootst: op de 8 locaties zijn ruim 101.000 banen gesitueerd. De 18 multimodale knooppunten tellen ruim 78.000 banen en 1,56 miljoen m² kantoorgebruik. Tot slot kent de MRA nog 6 kantoorlocaties in het segment innovatiedistrict, waar 16.200 banen zijn gesitueerd verdeeld over 133.000 m² kantoorruimte in gebruik.

Overigens bevindt een groot deel van de kantorenvoorraad (en daarmee ook het kantoorgebruik en de kantorenwerkgelegenheid) zich niet op formele kantoorlocaties maar in gemengde werkmilieus of op bedrijventerreinen (zie figuur 4.2). Dit hoofdstuk heeft telkens betrekking op de *gehele* kantorenvoorraad, tenzij anders vermeld.

Figuur 4.2 Verdeling totale kantorenvoorraad over locatietypen per 1-1-2019, MRA



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

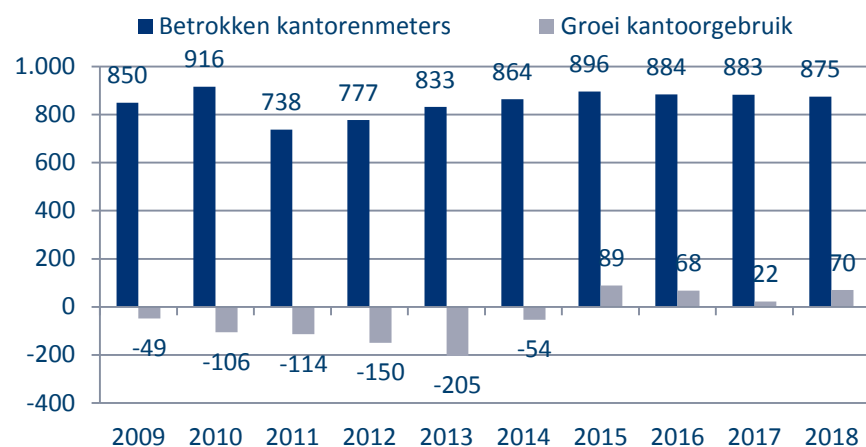
4.2 Ontwikkeling kantorenvoorraad MRA

Kwantitatieve ontwikkeling: kantoorgebruik, leegstand en nieuwbouw

Het kantoorgebruik in de MRA is in 2018 voor het vierde achtereenvolgende jaar toegenomen; de netto groei of uitbreidingsvraag bedraagt 70.000 m² BVO. De uitbreidingsvraag van het afgelopen jaar lag daarmee hoger dan die in 2016 en 2017 maar lager dan in het recordjaar 2015. De bruto opname – een indicator van de dynamiek in de markt – ligt in 2018 met 875.000 m² op een lager niveau dan in 2017.

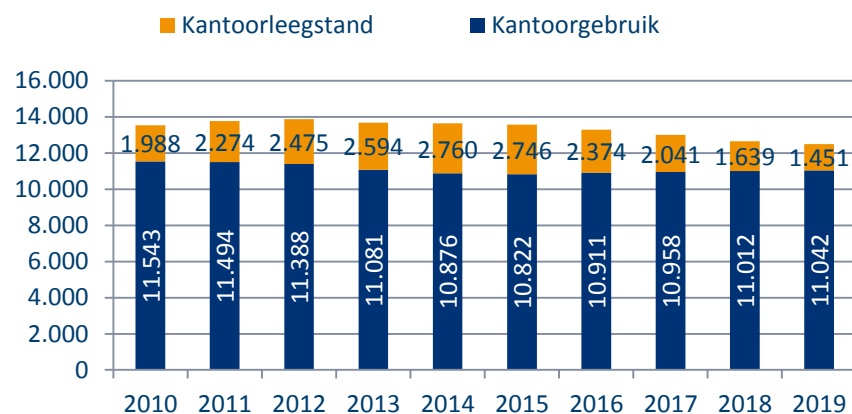
Dankzij de positieve uitbreidingsvraag in 2018 stijgt de kantorenvoorraad in gebruik in de MRA tot 11.042.000 m² per 1-1-2019. Tegelijkertijd neemt de leegstaande kantorenvoorraad tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 met 188.500 m² BVO oftewel -1,4%-punt af tot 11,6%. De kantorenleegstand nam daarmee zowel in absolute zin als in relatieve zin minder af dan in de jaren 2015 t/m 2017. Figuur 4.3 vat de meerjarige ontwikkeling van het kantoorgebruik (donkerblauw), de kantorenleegstand (oranje) en de totale kantorenvoorraad (beide balken opgeteld) samen. De totale kantorenvoorraad nam tussen 2017 en 2018 toe met 40.000 m².

Figuur 4.3 Totaal betrokken kantoren meters en groei kantoorgebruik MRA, 2009- 2018 (x1.000 m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.4 Ontwikkeling kantoorgebruik & leegstand MRA, 1-1-2010 t/m 1-1-2019(x1.000 m² bvo)



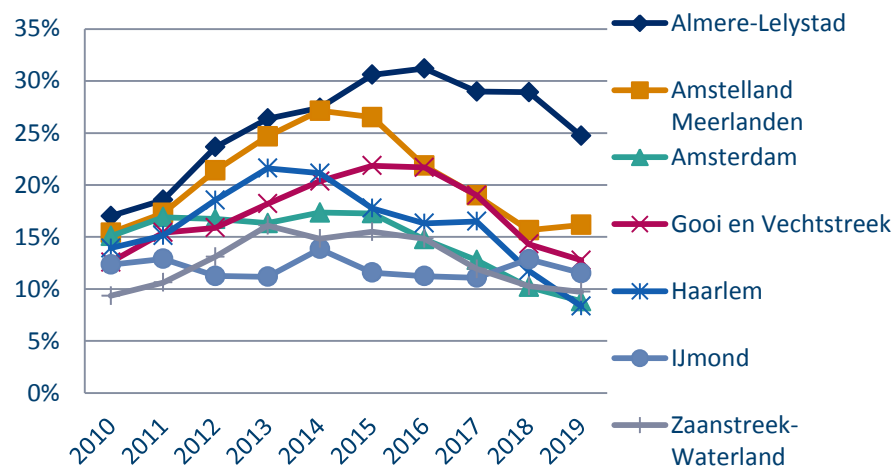
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

De kantorenleegstand nam tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 relatief het sterkst af in Almere-Lelystad (-4,2%-punt) en Haarlem (-3,4%-punt). Alleen in Amstelland-Meerlanden nam de leegstand procentueel toe (+0,5%-punt). De kantorenleegstand ligt per 1-1-2019 procentueel gezien het laagst in de deelregio Haarlem (8,3%) en Amsterdam (8,8%). Ondanks de sterke relatieve daling van de leegstand in 2018 blijft de leegstand in Almere-Lelystad hoog met bijna 25%. Ook in Amstelland-Meerlanden (16,2%) en Gooi en Vechtstreek (12,8%) ligt het leegstandspercentage hoger dan gemiddeld in de MRA. In paragraaf 4.4 komt de verwachte ontwikkeling van het leegstandspercentage tot aan 2020 aan bod.

De kantorenleegstand op formele kantoorlocaties bedraagt per 1-1-2019 12,5%, een afname van 0,6%-punt ten opzichte van 1-1-2018. De kantorenleegstand op formele kantoorlocaties ligt per 1-1-2019 hoger dan de kantorenleegstand op bedrijventerreinen en in gemengde werkmilieus.

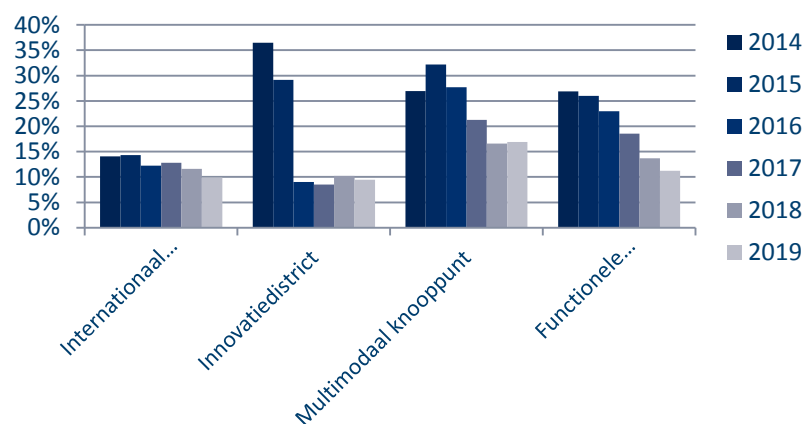
Op de formele, monofunctionele kantoorlocaties is er sprake van substantiële verschillen tussen de kwalitatieve segmenten in de procentuele leegstand. Op innovatiedistricten (9,8%) en internationale vestigingsmilieus (9,5%) ligt de leegstand per 1-1-2019 lager dan op functionele (11,0%) en multimodale (16,9%) locaties. Binnen het laatstgenoemde segment zorgen enkele grote multimodale kantoorlocaties met veel leegstand (o.a. Zakencentrum in Almere en Beukenhorst-West in Haarlemmermeer) voor een relatief hoge kantorenleegstand. Dit beeld kan enigszins worden genuanceerd, Beukenhorst-West is in transformatie naar een terrein (Hyde Park) met een woon-werkmilieu. Op dit terrein is de leegstand dus tijdelijk. Tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 nam de kantorenleegstand relatief het sterkst af in de segmenten functionele kantoorlocatie (-2,7%-punt) en internationaal vestigingsmilieu (-1,7%-punt). De afname van de kantorenleegstand is in beide segmenten, met name het gevolg van een toename van het betrokken kantoor meters. De kantorenleegstand nam met 0,3%-punt toe in het segment multimodaal.

Figuur 4.5 Leegstandspercentages kantoren per deelregio, 1-1-2010 t/m 1-1-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

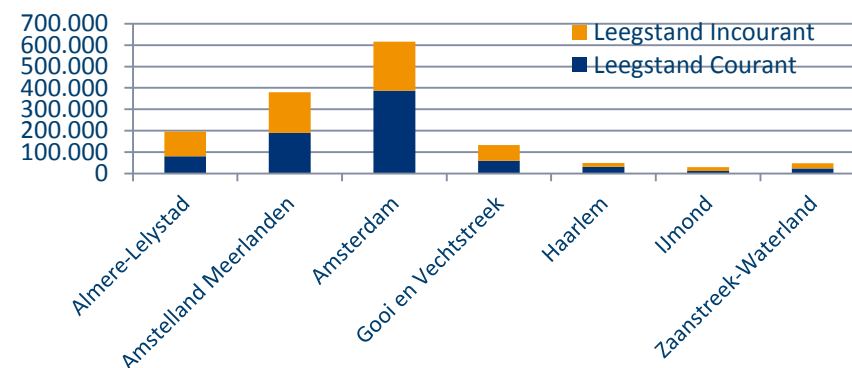
Figuur 4.6 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties per segment, MRA, 2014-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

In figuur 4.7 is de kantorenleegstand per deelregio opgesplitst in courante leegstand en incurante leegstand, waarbij een pand als incurant wordt beschouwd wanneer dit minimaal drie jaar onafgebroken heeft leeggestaan. In relatieve zin is de incurante leegstand in Almere-Lelystad en IJmond met respectievelijk 58,5% en 58,3% van de totale leegstand het hoogst. In Haarlem (35,3%) en Amsterdam (37,0%) is relatief een klein deel van de leegstand incurant. MRA-breed kan ongeveer 46% van de totale leegstaande kantorenvoorraad als incurant worden beschouwd; vermoedelijk voldoen deze panden niet meer aan de huidige marktvraag of kunnen ze om uiteenlopende redenen niet worden betrokken. Dit deel van de voorraad komt in feite in aanmerking voor transformatie. Wanneer het incurante aanbod niet wordt meegerekend in het leegstandspercentage, zou vooral in Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad, maar ook elders in de MRA, de marktsituatie krappere zijn dan nu berekend. Ten opzichte van 2018 is de incurante leegstand met 23%, of 199.500 m² afgenomen (vermoedelijk door transformaties). De courante leegstand bleef ongeveer gelijk.

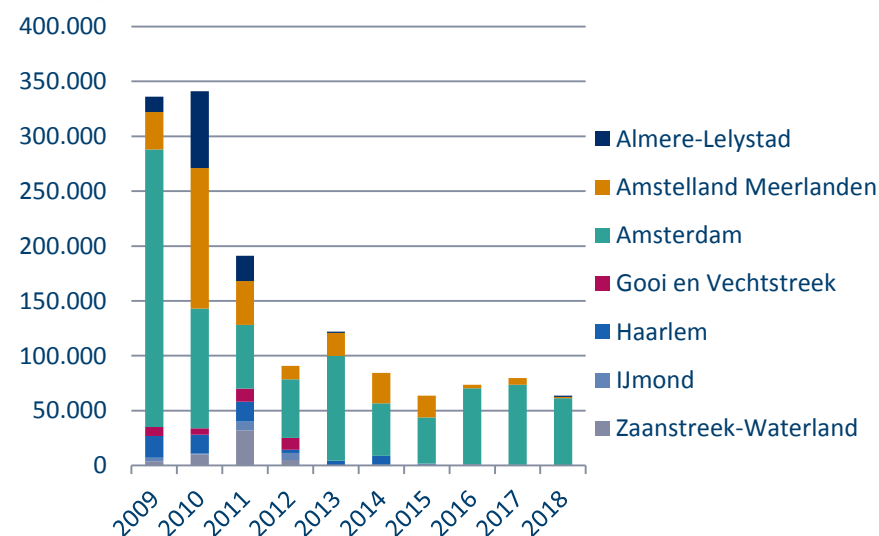
Figuur 4.7 Aandeel incurante leegstand (duur min. 3 jaar) in totale kantorenleegstand per MRA deelregio, 1-1-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

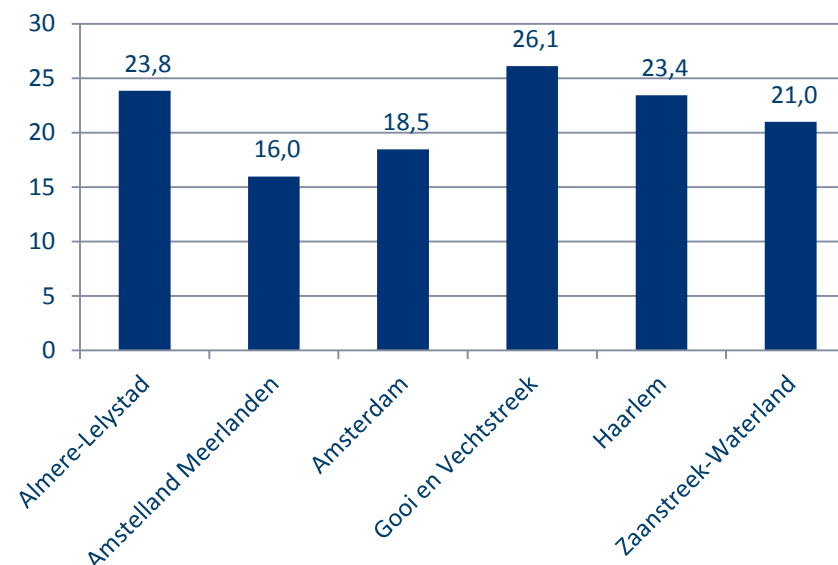
Tot slot is er in 2018 ongeveer 63.600 m² BVO aan nieuwe kantoorruimte gerealiseerd door nieuwbouw; het laagste volume van de afgelopen 10 jaar. Net als in eerdere jaren wordt bijna alle kantorennieuwbouw in de deelregio Amsterdam opgeleverd, met daarnaast ongeveer 1.000 m² nieuwbouw in Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad.

Figuur 4.8 Nieuwbouw kantoren MRA per deelregio, 2009-2018 (x1.000 m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

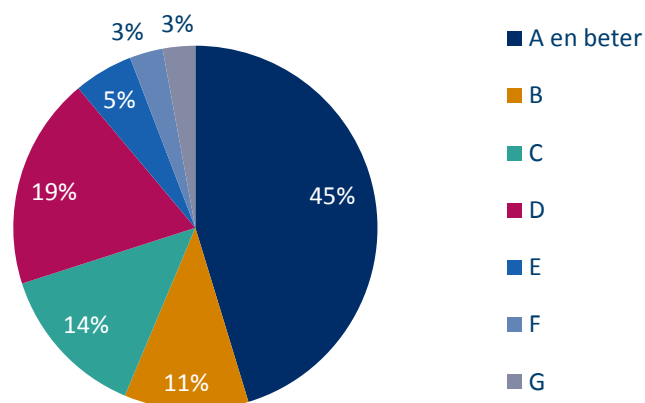
Figuur 4.9 Werknemersdichtheid kantoorlocaties: m² BVO werknemer/deelregio, 1-1-2019



Bron: LISA 2019, Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve analyse kantorenmarkt: ruimtegebruik, duurzaamheid, waarde
 Figuur 4.9 toont per deelregio het kantoorgebruik per baan. Werknemers op kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam gebruiken gemiddeld minder kantoorruimte (16,0 resp. 18,5 m²) dan in de overige deelregio's (21 à 26 m²). Dit kan worden verklaard doordat de meterprijs in deze regio's hoger ligt dan in de rest van de MRA.

Figuur 4.10: Procentuele verdeling panden op kantoorlocaties over energielabels, MRA



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

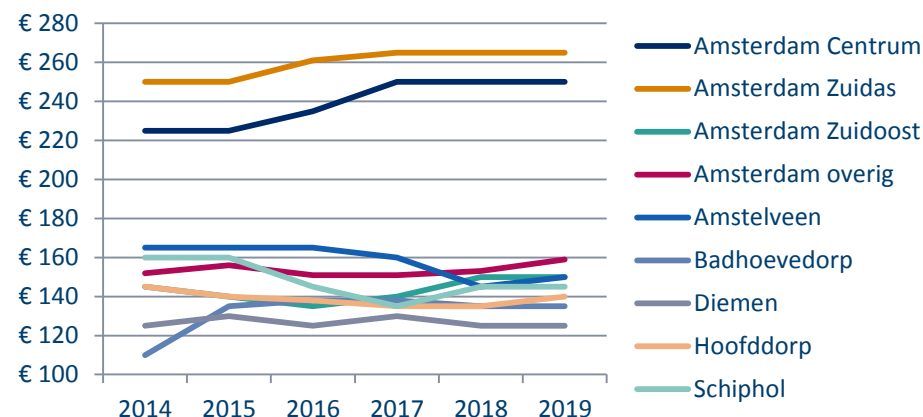
De MRA staat, evenals de rest van Nederland, voor de opgave om de gebouwde omgeving in de komende jaren te verduurzamen. Voor kantoorpanden geldt dat deze vanaf 2023 minimaal het energielabel C moeten hebben. Ongeveer 70% van de kantoorpanden op formele kantoorlocaties binnen de MRA voldoen al aan deze verplichting (bron: www.rvo.nl, peildatum: april 2019). Dat betekent dat de resterende 30% van de kantoorpanden tot aan 2023 waarschijnlijk duurzaamheidsmaatregelen zal moeten treffen.¹

Figuur 4.11 toont de ontwikkeling van de huurprijzen op kantoorlocaties in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en op Schiphol, op basis van data van NVM Business. In Amsterdam Centrum en Zuid liggen de huurprijzen met €250 à €260 (gerealiseerde kale huur per m² verhuurbaar

¹ De verplichting geldt niet voor alle panden, namelijk niet voor monumenten, kantoor(ruimte) gebruikt als nevenfunctie en panden die binnen 2 jaar worden gesloopt/getransformeerd/onteigend. De regeling staat sinds 2018 in het bouwbesluit. Meer info: zie www.rvo.nl.

vloeroppervlak per jaar, excl. BTW) hoger dan in de rest van Amsterdam en de AM-regio.

Figuur 4.11: Ontwikkeling huurprijzen op kantoorlocaties MRA, 2014-2018

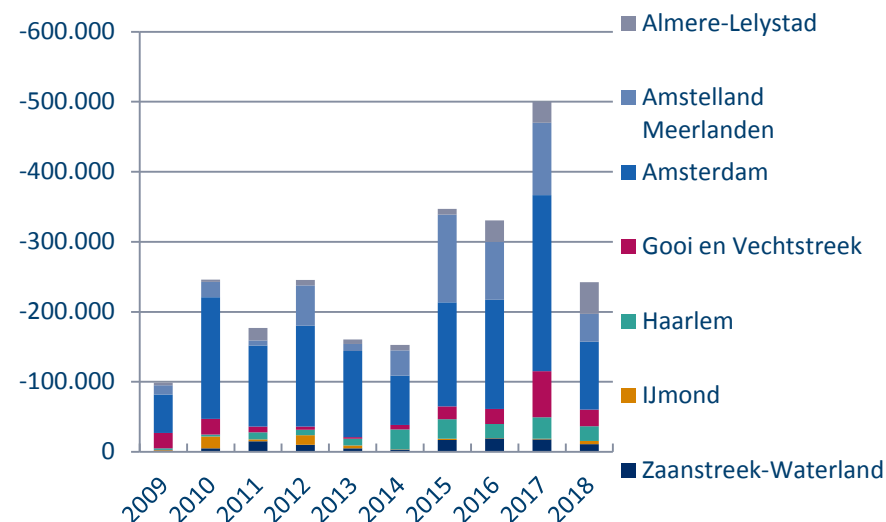


Bron: NVM Business, 2018

4.3 Transformatie kantoren MRA

In 2018 is in de MRA ongeveer 242.000 m² getransformeerd. Dit is minder dan in de afgelopen drie jaar waarin jaarlijks meer dan 300.000 m² kantoorruimte werd getransformeerd. In 2017 bereikte het transformatievolume een recordhoogte van bijna 500.000 m². De transformatie heeft voor een belangrijk deel bijgedragen aan de afname van kantorenleegstand en daarmee aan evenwicht op de regionale markt. Bovendien heeft de transformatie van kantoorpanden ruimte geboden aan tal van andere functies waar in de regio behoefte aan bestond. Veel voormalige kantoren hebben nu een woon-, retail-, horeca-, of zorgfunctie.

Figuur 4.12 Saldo transformatie/onttrekkingen MRA per deelregio, 2010-2017 (x1.000 m2 BVO)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

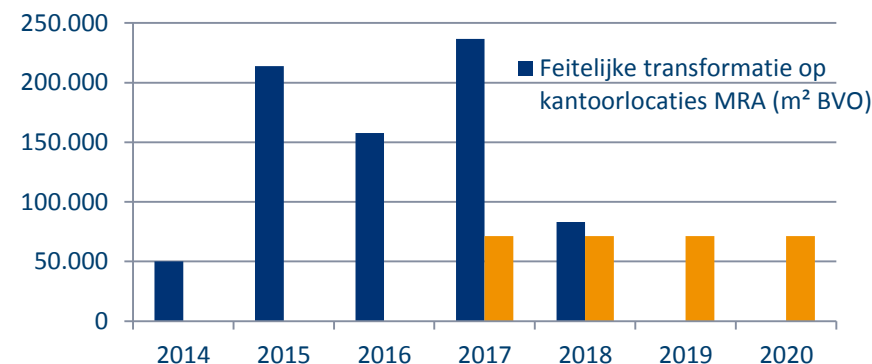
In Amsterdam is in 2018 wederom de meeste kantoorruimte getransformeerd (bijna 100.000 m²), gevolgd door Almere-Lelystad (45.300 m²) en Amstelland-Meerlanden (39.600 m²). Van de leegstaande voorraad is met name veel getransformeerd in Haarlem: het transformatievolume over 2018 kwam overeen met 29% van de leegstand per 1-1-2018. Ook in Zaanstreek-Waterland is naar verhouding veel getransformeerd (22%). In Amstelland-Meerlanden is naar verhouding weinig getransformeerd (10%), wat voor een deel te verklaren valt door de transformatiebeperkingen in het LIB².

In US Plabeka 3.0 is de ambitie benoemd om tussen 2016 en 2030 ruim 1 miljoen m2 kantoorruimte op formele kantoorlocaties te transformeren;

² Luchthavenindelingbesluit Schiphol

dit komt neer op 71.000 m2 per jaar. De gerealiseerde transformatie op formele kantoorlocaties – 83.100 m2 – lag in 2018 ongeveer op het ambitieniveau van Plabeka 3.0. Ter vergelijking: in 2017 werd op kantoorlocaties ongeveer 233.000 m² getransformeerd. Het transformatievolume buiten kantoorlocaties bedroeg in 2018 ongeveer 159.000 m²; hiervoor is in Plabeka 3.0 geen ambitieniveau benoemd.

Figuur 4.13 Realisatie transformatie vs. ambitieniveau Plabeka 3.1 (m2 BVO)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.14 Verdeling bruto transformatievolume naar nieuwe functie



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

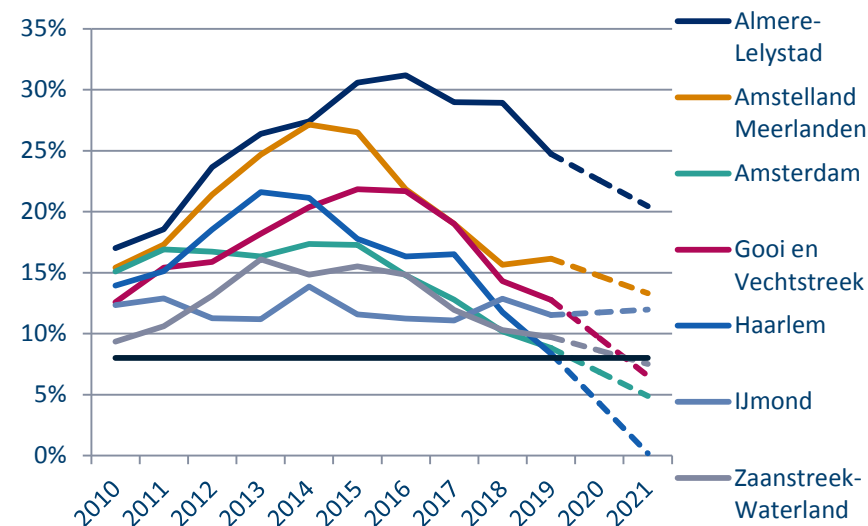
In figuur 4.14 is weergegeven naar welke nieuwe functies kantoorruimte in 2018 is getransformeerd. Wonen is – net als in 2016 en 2017- de voornaamste nieuwe bestemming van voormalige kantoorpanden; ongeveer 44% van het totale bruto transformatievolume krijgt in 2018 een woonfunctie. Wanneer we uitgaan van een woonoppervlakte van 100 m² per woning wordt op deze manier ruimte geboden aan ruim 1.000 woningen in de MRA. Ongeveer 12% van het transformatievolume krijgt horeca als nieuwe functie.

4.4 Vooruitzichten kantorenmarkt MRA

Verwachte ontwikkeling leegstand

In de US Plabeka 3.0 is afgesproken dat – wanneer er sprake is van een krappe kantorenmarkt – deelregio's oude kantoren meters die zij transformeren mogen vervangen voor nieuwe kantoren meters. Transformatie van kantoren meters kan namelijk bijdragen aan vermindering van de kantorenleegstand, maar (overtollige) transformatie mag niet leiden tot een tekort aan kantoorruimte. Binnen Plabeka 3.0 is afgesproken dat er sprake is van krapte op de markt wanneer het te verwachten is dat dit in de komende twee jaar de kantorenleegstand onder de 8% komt te liggen (grens van frictieleegstand).

Figuur 4.15 Verwachte leegstandsontwikkeling 1-1-2019 – 1-1-2021 per deelregio



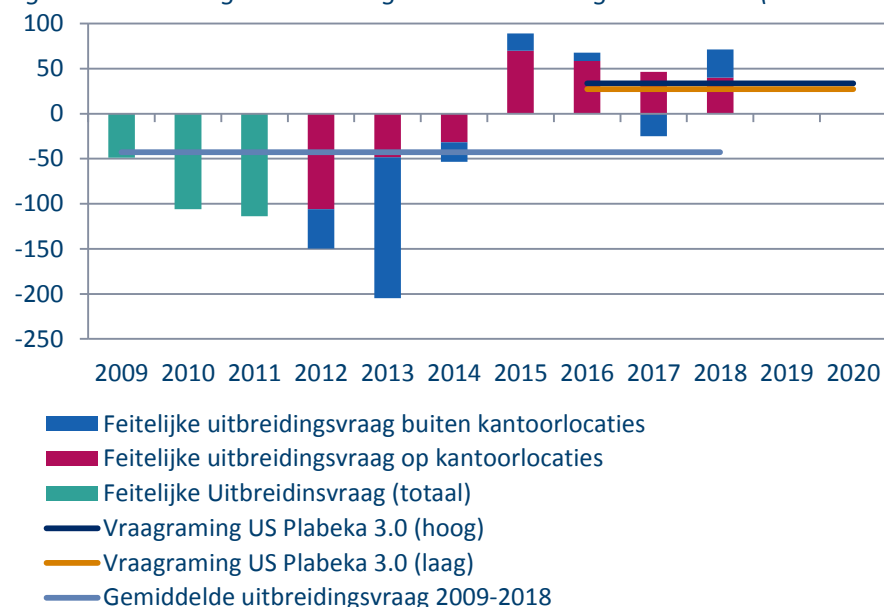
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.15 laat voor elke deelregio zien hoe de kantorenleegstand zich tot aan 1-1-2021 ontwikkelt, wanneer de trend van de afgelopen twee jaar doorzet. Hiertoe is de ontwikkeling van het leegstandspercentage in procentpunten tussen 1-1-2017 en 1-1-2019 geëxtrapoleerd. Op basis van deze methodiek wordt per 1-1-2021 in de deelregio's Zaanstreek-Waterland (7,5%), Gooi en Vechtstreek (6,5%), Amsterdam (4,9%) en Haarlem (0,2%) een kantorenleegstand verwacht van onder de 8%. Hierdoor mogen deze regio's transformatiemeters vervangen voor nieuwe kantoren meters. De verwachte leegstand per 1-1-2021 in Almere-Lelystad (20,5%), Amstelland-Meerlanden (13,3%) en IJmond (12,0%) blijft naar verwachting (ruim) boven de 8%-grens.

Realisatie versus vraagraming US Plabeka 3.0

De vraagraming die aan de US Plabeka 3.0 ten grondslag ligt, gaat ervan uit dat de uitbreidingsvraag op formele kantoorlocaties tussen 2016 en 2030 per jaar minimaal 27.000 m² (laag scenario) en maximaal 34.000 m² BVO (hoog scenario) bedraagt. De uitbreidingsvraag buiten kantoorlocaties is niet in de vraagraming meegenomen.

Figuur 4.16 Netto groei kantoorgebruik vs. raming Plabeka 3.0 (x1.000 m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

In figuur 4.16 is de feitelijke groei van het kantoorgebruik (oftewel de uitbreidingsvraag) op formele kantoorlocaties afgezet tegenover de geraamde ontwikkeling.

In 2018 is het kantoorgebruik op kantoorlocaties met ruim 39.000 m² toegenomen. Daarmee groeide het kantoorgebruik op formele

kantoorlocaties, voor het vier jaar op rij het afgelopen jaar sterker dan geraamd. Ook buiten formele kantoorlocaties nam het kantoorgebruik het afgelopen jaar toe, maar daarover zijn geen verwachtingen geraamd in de US 3.0.

In de periode voorafgaand aan 2015 heeft de MRA enkele jaren met een sterke afname in kantoorgebruik gezien. In 2013 nam het kantoorgebruik in totaal af met ruim 200.000 (waarvan ongeveer 50.000 m² op formele kantoorlocaties). Over de periode 2009-2018 kende de MRA een gemiddeld jaarlijkse afname van het kantoorgebruik van 43.000 m².

Planvoorraad kantoorlocaties

In de MRA is tot en met 2030 nog sprake van een harde planvoorraad van 1,35 mln. m² kantoorruimte om in de uitbreidingsvraag in de kantorenmarkt te voorzien. Het grootste deel van deze planvoorraad bevindt zich in Amstelland-Meerlanden (630.000 m²). Ook Amsterdam kent met bijna 450.000 m² nog veel harde planvoorraad. Buiten deze regio's is opgeteld nog ongeveer 250.000 m² harde planvoorraad beschikbaar. Functionele kantoorlocaties kennen het grootste volume harde planvoorraad (539.400 m²), gevolgd door het internationaal vestigingsmilieu (444.300 m²) en multimodale knooppunten (ruim 300.000 m²). In vergelijking met vorig jaar is het harde planaanbod op kantoorlocaties tot aan 2030 toegenomen met bijna 400.000². Per 1-1-2018 bedroeg de harde planvoorraad nog rond de 952.000 m². De groei is grotendeel in de afkomstig uit Amstelland-Meerlanden (+323.100 t.o.v. 1-1-2018). In de deelregio werd onder meer harde planvoorraad toegevoegd op de kantoorlocaties Schiphol Centrum (78.300 m²) en Schiphol Oost (35.700 m²). Op de kantoorlocaties

Beukenhorst Oost-Oost (100.000 m²) en Badhoevedorp Zuid (175.000 m²) is ook harde planvoorraad toegevoegd, de toegenomen planvoorraad op deze terreinen is echter minder hard dan uit de cijfers blijkt, feitelijk zacht

volgens Plabeka-definitie³. Op de kantoorlocaties Beukenhorst Zuid, Bovenkerk en De Hoek Noord nam de opgetelde harde planvoorraad af met 65.800 m². Op de kantoorlocaties Centrum Amsterdam Noord (+4.000 m²) en Bijlmerdreef (500 m²) kwamen kleinere volume bij, terwijl de harde planvoorraad op de Zuidas afnam met 10.000 m². De toegenomen planvoorraad voor zowel kantoren als bedrijven is minder hard dan uit de cijfers blijkt, feitelijk zacht volgens Plabeka-definitie.

Figuur 4.17 Hard planaanbod kantoorlocaties MRA t/m 2030 per segment en deelregio per 1-1-2019 (x 1.000 m² bvo)

	Functioneel	Innovatie	Internationaal	Multimodaal	Totaal
Almere-Lelystad	60	0	0	25	85
A-M	365	0	164	100	630
Amsterdam	103	50	185	111	449
Gooi en Vechtstreek	0	0	95	0	95
Haarlem	8	0	0	30	38
IJmond	0	0	0	0	0
Zaanstreek-Waterland	3	0	0	35	38
Totaal MRA	539	50	444	301	1.335

Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Transformatieambitie kantoren MRA t/m 2030

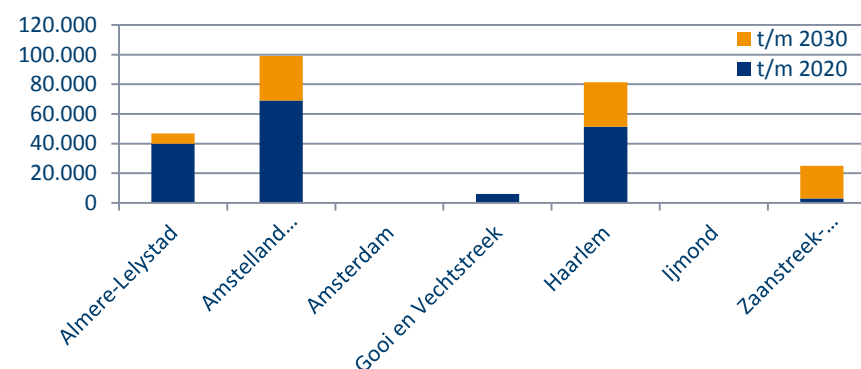
Tot en met 2030 wordt naar verwachting nog ca. 260.000 m² bvo op kantoorlocaties getransformeerd. Bestaande panden kunnen een andere

³ De extra planvoorraden op Beukenhorst Oost Oost en Badhoevedorp Zuid zijn echter nog niet formeel aangepast in het bestemmingsplan, bovendien zijn de plabeka-procedures nog niet doorlopen waardoor de planvoorraden feitelijk nog steeds zacht zijn volgens de Plabeka-definitie.

functie krijgen dan wel gesloopt worden om ruimte te maken voor nieuwe gebouwen. Amstelland-Meerlanden kent de grootste transformatieambitie (99.100 m²), gevolgd door de deelregio Haarlem (81.300 m²). Plannen voor informele kantoorlocaties zijn in de inventarisatie niet meegenomen. Naar verwachting wordt van de ambitie voor kantorentransformatie tot aan 2030 bijna 170.000 m², oftewel 66% tot en met 2020 gerealiseerd.

Opvallend is dat de transformatieambitie in de deelregio Amstelland-Meerlanden tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 is afgenomen met bijna 140.000 m², ruim meer dan er het afgelopen jaar is getransformeerd (bijna 21.000 m² op formele kantoorlocaties). Op de kantoorlocaties Beukenhorst-West Burgemeester Rijnderslaan, Schuilhoeve, Schiphol Rijk, Startbaan, Groenelaan en Bergwijckpark-Zuid bedroeg de transformatieambitie per 1-1-2018 nog ruim 190.000 m². Per 1-1-2019 is daar 2.100 m² (Startbaan) van over. In Zaanstreek-Waterland is de transformatieambitie t/m 2030 juist toegenomen (+12.000 m² in Stationsgebied Purmerend) ten opzichte van vorig jaar.

Figuur 4.18 Transformatieambitie kantoren MRA t/m 2020 en 2021-2030, per deelregio per 1-1-2019



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

In Amsterdam is – evenals vorig jaar – géén kwantitatieve transformatieambitie voor kantoorlocaties vastgesteld. Het forse transformatievolume van de afgelopen jaren – sinds vaststelling van de US Plabeka 3.0 in 2016 is er meer dan 400.000 m² BVO in Amsterdam getransformeerd – gecombineerd met de aanhoudende uitbreidingsvraag in Amsterdam en de hierdoor dreigende krapte op de kantorenmarkt heeft de gemeente ertoe doen besluiten de transformatieambitie in kwantitatieve zin los te laten. De gemeente blijft wel inzetten op de transformatie van monofunctionele kantoorlocaties naar gemengde woon-werkmilieus, maar per saldo is de verwachting niet dat hiermee kantoorruimte aan de markt wordt onttrokken. In de deelregionale verdieping voor Amsterdam volgt hierop een nadere toelichting.

Kwantitatieve en kwalitatieve aansluiting vraag/aanbod kantoren

Tot aan 2030 heeft de MRA ruim 1,3 miljoen m² aan hard planaanbod op kantoorlocaties beschikbaar, waarvan het grootste deel op functionele kantoorlocaties. Figuur 4.19 zet de ruimtevraag tussen 2018 en 2030 op basis van de US Plabeka 3.0 plus de vervangingsvraag als gevolg van de voorziene kantorentransformatie af tegen het aanbod aan bestaande kantoorruimte (leegstand) plus het harde planaanbod tot aan 2030. Uit de figuur blijkt dat, wanneer het volledige planaanbod tot ontwikkeling komt en de ruimtevraag zich blijft ontwikkelen zoals in de afgelopen jaren, er tot aan 2030 kwantitatief een overaanbod ontstaat.

Hierbij plaatsen we een aantal belangrijke kanttekeningen. Ten eerste is de gerealiseerde transformatie in de afgelopen jaren veel hoger uitgevallen dan in Plabeka 3.0 voorzien; indien deze trend in de komende jaren doorzet valt het saldo in 2030 aanzienlijk lager uit dan in figuur 4.19 weergegeven. Ten tweede is het niet waarschijnlijk dat de gehele voorraad aan leegstaande kantoorruimte zal worden benut door nieuwe ruimtevragers; meer dan de helft van de totale kantorenleegstand is immers incourant en zal – zelfs bij krapte op de kantorenmarkt – geen nieuwe kantoorgebruikers meer aantrekken. Ten derde verschilt de

marktsituatie sterk per deelregio; uit de leegstandscijfers is gebleken dat de kantorenmarkt in Almere-Lelystad nog zeer ruim is, terwijl onder meer in Amsterdam krapte op de kantorenmarkt aan het ontstaan is.

In kwalitatieve zin is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte zich concentreert op aantrekkelijke, multimodaal bereikbare plekken met een hoog voorzieningenniveau; dit type locaties bevindt zich vooral op gemengde werkmilieus in de stad. In Amsterdam geven marktpartijen al langere tijd het signaal af dat het (plan)aanbod onvoldoende is om in de toenemende vraag naar kantoorruimte te voorzien. De opgave is om te zorgen voor voldoende, passend aanbod van kantoorruimte voor (inter)nationale vestigers, én daarbij de transformatie van leegstaande kantoorpanden voort te zetten.

Figuur 4.19 Vraag-aanbodconfrontatie MRA, vraagscenario's 0-scenario en scenario Hoog (x 1.000 m² BVO)

	Ruimtevraag 2019-2030 (m ² BVO)	Leegstand 1-1- 2019 op kantoorlocaties (m ² BVO)	Vervangingsvraag (transformatie t/m 2030)	Plan- aanbod	Saldo t/m 2030
Scenario 'Laag'	326.790	1.450.647	258.196	1.334.663	2.200.324
Scenario 'Hoog'	404.688	1.450.647	258.196	1.334.663	2.122.426

Bron: Kantorenmonitor (leegstand), Plabeka 3.0 (vraagaming), inventarisatie gemeenten

5 Bedrijven- en zeehaventerreinen

De bijna 260 bedrijven- en haventerreinen in de MRA bieden ruimte aan ruim 271.000 banen; 23% van de werkgelegenheid. Daarmee zijn bedrijventerreinen en zeehaventerreinen belangrijk voor de regionale economie. Met name voor de industrie, de bouw en de logistiek is het van groot belang dat de regio over voldoende, passend aanbod van fysieke ruimte en milieuruimte beschikt, ontsloten via weg, spoor en water. Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt, te beginnen met een beschouwing van de kwalitatieve segmenten (paragraaf 5.1). Hierna beschouwen we de belangrijkste ontwikkelingen in kwantitatieve en kwalitatieve zin (5.2), gevolgd door een analyse op de transformatie van bedrijventerreinen (5.3). Ook in dit hoofdstuk sluiten we af met de verwachtingen voor de komende jaren, en met een kwalitatieve beschouwing van de aansluiting van vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt (5.4).

5.1 Segmentering bedrijventerreinen MRA

De bedrijventerreinen in de MRA zijn ingedeeld in 6 segmenten:

- Een **campus** heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met lage milieuhinder. Terreinen hebben een duurzame en parkachtige uitstraling en liggen vaak nabij onderwijsinstellingen.
- **Gemengde bedrijventerreinen** zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk lichte moderne industrie en overige ('modale') industrie.
- **Hoogwaardig bedrijventerrein** kenmerken zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- Op **industriële terreinen** is overwegend zware industrie gevestigd. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.
- **Logistieke bedrijventerreinen** huisvesten (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.
- **Zeehaventerreinen**, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen **kadegebonden** (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en **havengerelateerd** (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).

In figuur 5.1 is aangegeven hoeveel terreinen, hectaren en banen er zich in totaal binnen elk segment in de MRA bevinden. In de verdere analyse zijn de segmenten 'campus' en 'hoogwaardig' samengevoegd.

Figuur 5.1 Segmentering bedrijventerreinen MRA en voorraad per 1-1-2019 en banen in 2018, per segment

Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlakte uitgegeven (ha)	Aantal banen in 2018
Gemengd	173	2.706	164.501
Hoogwaardig/campus	20	482	36.939
Logistiek	13	348	15.667
Industrieel	20	1.345	28.354
Zeehaventerrein			
Havengerelateerd	12	367	11.566
Kadegebonden	21	1.232	14.206
Totaal MRA	259	6.479	271.233

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking Bureau Buiten

Van de 259 bedrijven- en zeehaventerreinen in de MRA zijn er 173 aangemerkt als ‘gemengd terrein’. Deze terreinen vertegenwoordigen cumulatief 42% van het totale areaal aan bedrijventerreinen in de regio en 61% van de banen op bedrijventerreinen. De regio kent 20 industriële bedrijventerreinen, samen goed voor 21% van het areaal en 10% van de banen op bedrijventerreinen. Haventerreinen vertegenwoordigen een kwart van het totale areaal aan bedrijvigheid; het grootste deel hiervan (1.200 ha) is kadegebonden. De bedrijvigheid is hier relatief ruimte-extensief, slechts 5% van de banen op bedrijventerreinen is op kadegebonden haventerreinen gevestigd. Verder kent de MRA 20 hoogwaardige en campusachtige bedrijventerreinen. Dit is een relatief ruimte-intensief segment: op 7% van het areaal is 14% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Op de 13 logistieke terreinen zijn tot slot 15.700 banen te vinden; 6% van het totaal.

5.2 Ontwikkeling uitgifte en voorraad

Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen

De uitgifte van kavels op bedrijventerreinen geldt als de belangrijkste indicator van de marktsituatie voor bedrijventerreinen. In 2018 is ruim 120 ha bedrijventerrein uitgegeven, waarvan 31 ha op kadegebonden zeehaventerreinen. Daarmee lag de uitgifte in 2018 nog eens 5 ha hoger dan in het recordjaar 2017 en ruim boven de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2009-2018 (48 ha). In de crisisperiode 2011-2016 werd er jaarlijks slechts 15 a 20 ha uitgegeven (exclusief kadegebonden zeehaventerreinen). De uitgifte ligt in 2018 voor het tweede achtereenvolgende jaar weer op het niveau van de beginjaren van deze eeuw, toen een uitgifte van 100 ha of meer per jaar geen uitzondering was.

In de deelregio Amsterdam werd in 2018 met bijna 45 hectare de meeste grond uitgegeven, gevolgd door Amstelland-Meerlanden (35 ha), Almere-Lelystad (bijna 25 ha) en Zaanstreek-Waterland (bijna 14 ha). De uitgifte in de overige deelregio's telt op tot ongeveer 4 hectaren.

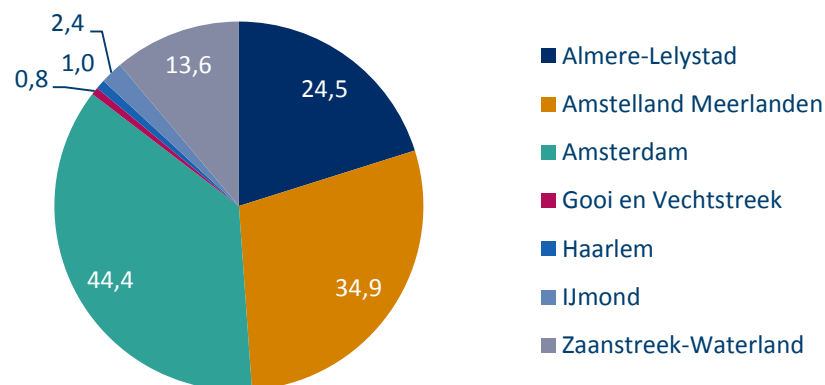
In 2018 is de meeste grond uitgegeven in de segmenten gemengd en kadegebonden haventerrein (beide ongeveer 31 ha). In relatieve zin, vergeleken met het aandeel van het segment in het totale areaal aan bedrijventerreinen kende de segmenten hoogwaardig/campus en havengerelateerd de grootste uitgiften.

Figuur 5.2 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen MRA, 2009-2018 (in netto ha)



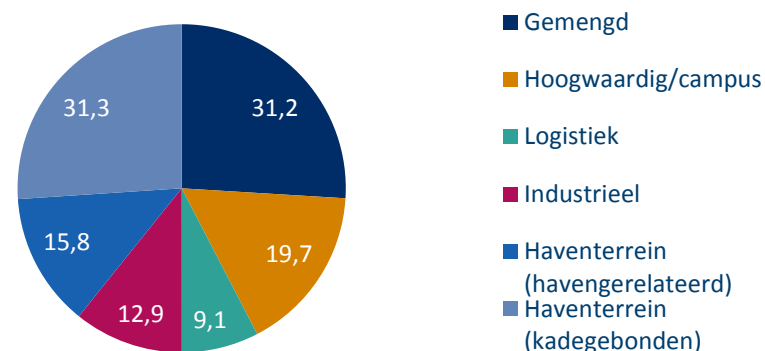
Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.3 Uitgifte per deelregio (netto ha), 2018



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.4 Uitgifte per segment (netto ha), 2018



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Aanbod van en leegstand op bedrijven- en zeehaventerreinen

Ook het aanbod en de leegstand van bedrijfsruimte is een belangrijke indicator van de marktsituatie op bedrijventerreinen. Anders dan voor kantoorlocaties is voor bedrijventerreinen de leegstand echter niet MRA-breed in beeld, al monitoren verschillende gemeenten lokaal – op basis van WOZ-gegevens – de leegstand wel. Toch is er een aantal indicatoren beschikbaar van de marktsituatie voor bestaande bedrijfsruimte op bedrijventerreinen.

Een eerste indicator van de marktsituatie voor bestaande bedrijfsruimte is de verhouding tussen het aanbod aan bedrijfsruimte per 1-1-2019 en het transactievolume van bedrijfsruimte over 2018 (zie paragraaf 3.3 voor een toelichting). De MRA kent een aanbod aan bedrijfsruimte van ongeveer 823.000 m² bvo per 1-1-2019. Dit is ongeveer 1,5 keer zo groot als het transactievolume in 2018 (558.450 m²). De factor aanbod-transacties is daarmee gedaald ten opzichten van vorig jaar, toen deze 2,6 bedroeg. Het beeld verschilt sterk per deelregio. In Zaanstreek-Waterland zijn t.o.v. het aanbod per 1-1-2019 nauwelijks transacties geregistreerd op

bedrijventerreinen en ligt de factor aanbod/transacties ruim boven het gemiddelde van de MRA. Ook in Almere-Lelystad (2,2) en Amstelland-Meerlanden (1,7) ligt de factor aanbod/transacties boven het MRA-gemiddelde en is de markt voor bestaande bedrijfsruimte dus relatief ruim. Bij de factor aanbod/transacties in IJmond (5,0) en Gooi en Vechtstreek (3,7), gaat het om te kleine aantallen om hier een juiste conclusie uit te trekken. In Amsterdam (0,6) en Haarlem (0,5) is de markt voor bestaande bedrijfsruimte daarentegen relatief krap. Als kanttekening geldt dat niet alle leegstaande bedrijfsruimte ook wordt aangeboden; de cijfers laten dus niet het complete beeld zien.

Figuur 5.5: Aanbod & transactievolume op bedrijven- en zeehaventerreinen, 2018

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreerde transacties in 2018	Factor aanbod/ transacties
Almere-Lelystad	209.962	97.330	2,2
Amstelland Meerlanden	313.477	188.177	1,7
Amsterdam	122.264	205.954	0,6
Gooi en Vecht	22.120	6.000	3,7
Haarlem	22.273	48.047	0,5
IJmond	62.885	12.470	5,0
Zaanstreek- Waterland	70.024	471	148,7
Totaal MRA	823.005	558.449	1,5

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019, bewerking Bureau Buiten

De tweede indicator over de marktsituatie op bedrijventerreinen is de leegstand van kantoorpanden op bedrijventerreinen. Van de ruim 2,5 miljoen m² kantoorpanden op bedrijventerreinen staat per 1-1-2019 ongeveer 12,9% leeg. Dit komt dit neer op een leegstand van circa

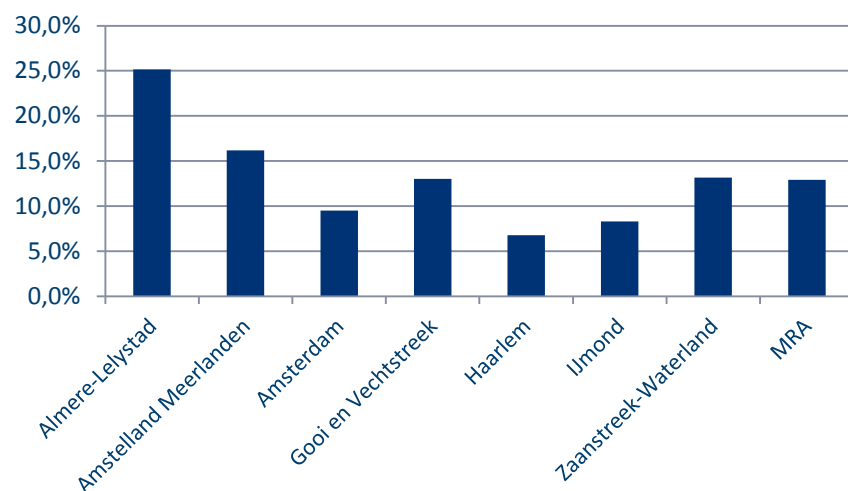
329.000 m². In absolute zin is de leegstand in 2018 daarmee met bijna 20.000 teruggelopen, in relatieve zin daalde de leegstand met minder dan 1%-punt. Ook hier is er sprake van grote verschillen tussen deelregio's (zie figuur 5.6). In Almere-Lelystad (25%) staat relatief gezien de meeste kantoren leeg op bedrijventerreinen. In Haarlem (6,8%), IJmond (8,3%) en Amsterdam (9,5%) ligt het leegstandspercentage onder het MRA gemiddelde. In absolute zin staan in Amsterdam de meeste kantoren leeg op bedrijventerrein (96.500 m² of 29% van de totale kantorenleegstand op bedrijventerreinen).

Tot slot geeft het CBS aan hoeveel de leegstand in de gehele gemeente (zowel op bedrijventerreinen als elders) voor gebouwen met de functie 'industrie' bedraagt⁴. In 2018 ligt de leegstand van industrieel vastgoed relatief laag in de deelregio's Haarlem (2,5%) en Amstelland-Meerlanden (2,9%). De procentuele leegstand is in Almere-Lelystad (6,5%) het hoogst maar ook in de regio Gooi en Vechtstreek (6,0%) en in Amsterdam (5,7%) staat volgens het CBS veel industrieel vastgoed leeg.

Op basis van de drie bovenstaande indicatoren is de markt voor bestaande bedrijfs- en kantoorruimte op bedrijventerreinen het meest krap in de deelregio Haarlem. Haarlem heeft van alle deelregio's de laagste kantorenleegstand op bedrijventerreinen, kent de laagste aanbod/transactie factor en heeft volgens het CBS het laagste leegstandspercentage industrieel vastgoed. In Almere-Lelystad is de markt juist als ruim te typeren: de deelregio kent een relatieve hoge factor aanbod/ transacties en de kantorenleegstand op bedrijventerreinen en de leegstand van industrieel vastgoed is hoger dan in alle andere deelregio's.

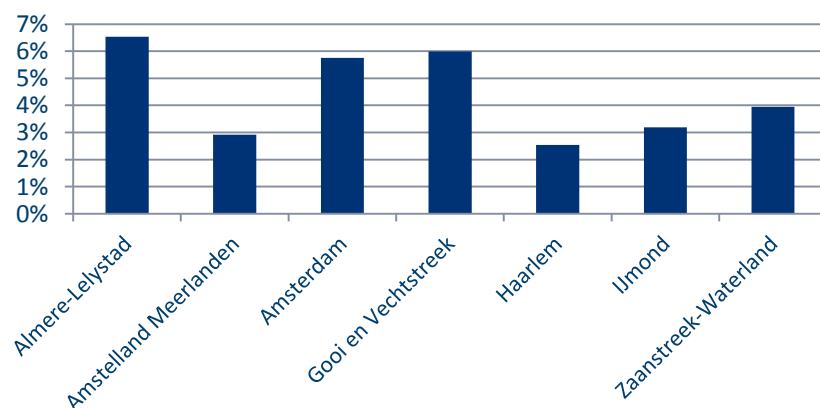
⁴ Het is onvoldoende mogelijk gebleken om de totale leegstand op de bedrijventerreinen te monitoren (met uitzondering van leegstaande kantoren op bedrijventerreinen). Deze alternatieve databron, geeft inzicht in leegstand van objecten met als gebruikersfunctie industrie. Een groot deel van deze objecten staat vermoedelijk op bedrijventerreinen.

Figuur 5.6: Kantorenleegstand op bedrijventerreinen MRA en per deelregio, 2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5.7: Leegstandscijfers CBS industrieel vastgoed per deelregio, 2018



Bron: Landelijke Monitor Leegstand CBS, 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen

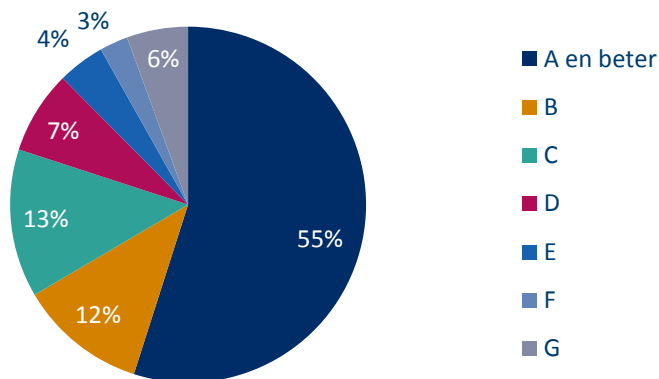
Ook de kwalitatieve ontwikkelingen op de bedrijventerreinen in de MRA zijn in beeld gebracht; zo is gekeken naar uitgifte per kwalitatief segment, duurzaamheid, werknemersdichtheid en huurprijsniveaus:

- Uitgifte grote kavels vooral op logistieke terreinen.**
 Op het kadegebonden zeehaventerrein Afrika- en Amerikahaven heeft in 2018 de grootste uitgifte plaatsgevonden (21,8 ha). Ook op Atlaspark (11,9 ha) en Lelystad Airport Business Park Flight District (10 ha), bedroeg de uitgifte minimaal 10 ha.
 In 2018 heeft er uitgifte plaatsgevonden op 4 bedrijventerreinen in de MRA met ruimte voor grote kavels (met een aaneengesloten uitgeefbaar oppervlakte van minimaal 3 netto ha). Slechts in één geval is hier ook daadwerkelijk een kavel uitgegeven met een oppervlakte van minimaal 3 netto ha, 10 ha op Lelystad Airport Business Park Flight District, in de overige gevallen zijn kleinere oppervlakten uitgegeven. Terreinen met grote uitgeefbare kavels liggen in Almere-Lelystad (Stichtse Kant, Flevokust Haven en Lelystad Airport Businesspark), Amstelland-Meerlanden (o.a. Greenpark Aalsmeer, Schiphol Trade Park, De Liede) het havengebied van Amsterdam (o.a. Westhaven) en Zaanstreek-Waterland (Baanstee Noord).
- Ruimte hoge milieucategorieën in Noordzeekanaalgebied, Haarlemmermeer en Zaanstreek.**
 In 2018 heeft er op 22 terreinen die geschikt zijn voor activiteiten in een hoge milieucategorie (4, 5 of 6), uitgifte plaatsgevonden. Op deze terreinen is in totaal 84 ha grond uitgegeven. Hiervan zijn in 2 gevallen ook daadwerkelijk kavels uitgegeven aan bedrijven in een hoge milieucategorie. De locaties met nog beschikbaar hard planaanbod voor bedrijven in hoge milieucategorieën liggen onder meer in Zaanstreek-Waterland (Hoogtij en De Baanstee Noord), het Amsterdamse Havengebied, de Haarlemmermeer en Almere-Lelystad.
- Duurzaamheid: 80% bedrijfspanden heeft energielabel C of hoger.**
 Voor alle bedrijventerreinen in de MRA is de duurzaamheid van

bedrijfspanen in beeld gebracht. Van alle panden met een energielabel heeft 80% een energielabel van C of hoger. Vorig jaar was dat nog 76%.

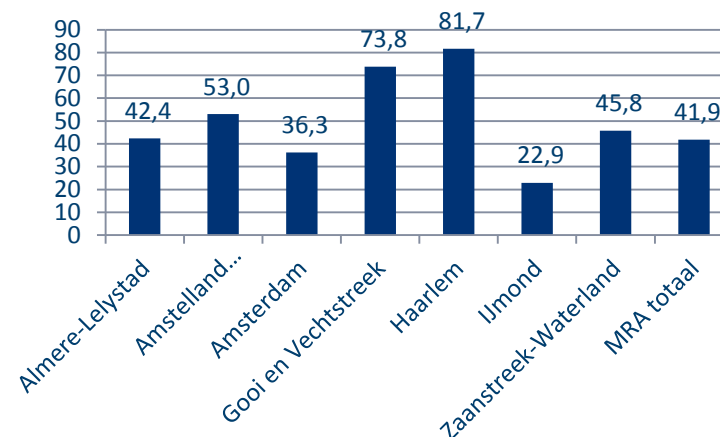
- **Werknemersdichtheid op bedrijventerreinen:** in de deelregio's met veel haventerreinen (IJmond, Amsterdam, Zaanstreek) gemiddeld minder werknemers per netto hectare bedrijventerreinen hebben dan andere deelregio's (zie figuur 5.9). Hier worden de bedrijventerreinen dus relatief extensief gebruikt. De relatief lage aantal werknemers per hectare in Almere-Lelystad valt mede te verklaren door de vestiging van Inditex: hoewel de grond (40 ha) in 2017 reeds is uitgegeven kent de vestiging nog geen werknemers.
- **Hoogste huurprijzen op hoogwaardige terreinen, laagste op industriële terreinen.** Gemiddelde ligt de huurprijs per m² op ongeveer €72. De segmenten gemengd en hoogwaardig kennen een hogere huurprijs dan gemiddeld.

Figuur 5.8 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen, MRA, 2018



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5.9 Ruimtegebruik (aantal werknemers per netto ha op bedrijventerrein, 2018)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, LISA 2019

Figuur 5.10 Grootste individuele uitgiften in 2018 (in netto ha)

Terrein	Gemeente	Deelregio	Uitgifte
Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	Amsterdam	21,8
Atlaspark	Amsterdam	Amsterdam	11,9
Lelystad Airport Business Park Flight District	Lelystad	Almere-Lelystad	10,0
Polanenpark	Haarlemmermeer	Amstelland Meerlanden	6,3
Green Park Aalsmeer	Aalsmeer	Amstelland Meerlanden	6,2
Hoogtij (kadegebonden)	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland	5,8
De Loeten	Amstelveen	Amstelland Meerlanden	5,0

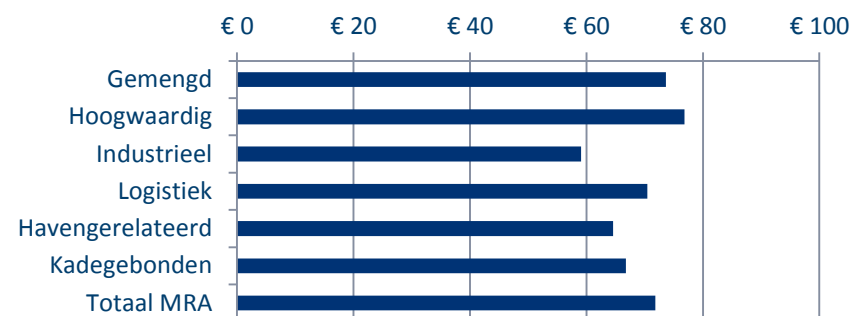
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.11 Uitgiften op terreinen geschikt voor hoge milieucategorieën in 2018 (in netto ha)

Terrein	Gemeente	Milieu-categorie	Uitgifte 2018	Uitgifte hoge milieucategorie
Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	21,8	
Atlaspark	Amsterdam	4	11,9	
Lelystad Airport Business	Lelystad	4	10,0	
Park Flight District				
Polanenpark	Haarlemmermeer	5	6,3	
Hoogtij (kadegebonden)	Zaanstad	5	5,8	
Hoogtij (niet kadegebonden)	Zaanstad	5	3,7	
De Baanste Noord	Purmerend	4	3,0	
Groenenbergterrein	Haarlemmermeer	4	3,0	Ja
Westhaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	5	2,4	
Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	5	2,3	
Stichtse Kant	Almere	4	2,2	
Noordersluis	Lelystad	5	2,1	Ja
Nieuw-Vennep Zuid (bedrijventerrein)	Haarlemmermeer	4	1,7	Nee
De President	Haarlemmermeer	4	1,1	Nee
De Vaart I, II & III	Almere	4	1,1	
Hemhavens (niet kadegebonden)	Amsterdam	5	1,1	
Westhaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	1,1	
Waarderpolder	Haarlem	4	1,0	
Westerspoor (niet kadegebonden)	Zaanstad	5	1,0	Nee
Flevopoort	Lelystad	4	0,9	Nee
Coen-en Vlothaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	5	0,5	
Hemhavens (kadegevonden)	Amsterdam	5	0,1	

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.12 Gemiddelde huurprijs bedrijfstuig in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, MRA van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



Bron: Kantorenmonitor BV, 2018, bewerking Bureau Buiten

5.3 Herstructurering en transformatie bedrijventerreinen

Herstructurering

De provincie Noord-Holland stelt subsidies beschikbaar om herstructurering op bedrijventerreinen in Noord-Holland financieel te stimuleren. HIRB-subsidies (herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen) worden ingezet voor fysieke maatregelen en kunnen door gemeentes worden aangevraagd. In 2018 zijn er in de provincie Noord-Holland in totaal tien HIRB aanvragen ingediend, waarvan negen in de MRA. Uiteindelijk zijn er zes HIRB-subsidies toegekend aan bedrijventerreinen. PHB heeft bij bovenstaande zes bedrijventerreinen direct of indirect advies uitgebracht. Een kort overzicht volgt per bedrijfsterrein.

- **Werkhof III, bedrijvenstrook Zuidoost, Amsterdam.** De HIRB-bijdrage gaat zorgen voor niet alleen een eenvoudige opknappbeurt van de openbare ruimte waarbij extra parkeerplekken worden gerealiseerd, maar ook aandacht besteedt wordt aan aspecten als duurzaamheid,

hemelwaterafvoer, verlichting en communicatie met bedrijven. PHB adviseerde de gemeente Amsterdam in de aanvraag zowel inhoudelijk als mede in de opzet.

- **Insulinde en Bamestra, Middenbeemster.** Door middel van gesprekken met de gemeente Beemster/Purmerend en Stec-groep is getracht het belang van een herstructurering op dit kleine, maar niet onbelangrijke terrein scherp te krijgen.
- **De Houtwegen fase 2A, Heemskerk.** PHB heeft de gemeente geadviseerd hoe verschillende aanvragen gefaseerd kunnen worden en welke aspecten van belang zijn voor een succesvolle HIRB-aanvraag.
- **Noord-Uitgeest, locatie Populierenlaan, Uitgeest**
- **Viskade en Havenkwartier (Halkade) IJmuiden.** Ondanks dat het PHB geen directe betrokkenheid kent bij het opstellen van een aanvraag, heeft het regelmatig contact met de gemeente Velsen (onderdeel van regio IJmond) om de subsidiemogelijkheden in het havengebied te verkennen.
- **Noorderveld-Molletjesveer fase 3, Zaanstad.** In lijn met afgelopen jaren, werkt ook dit jaar PHB als subsidie-adviseur voor de gemeente Zaanstad met als taak de structuur van de aanvraag zo helder mogelijk te krijgen.

Figuur 5.13 Fysieke herstructurering

Terrein	Regio	Startdatum	Type	Oppervlakte in ha
Coentunnelweg-West/Kolkweg-Noord	Zaanstreek-Waterland	2016	Revitalisering	7
Nijverheidslaan	Gooi en Vechtstreek	2017	Revitalisering	0
Westhaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	2018	Revitalisering	
Hemhavens (kadegevonden)	Amsterdam	2018	Revitalisering	90
Achtersluispolder (niet kadegebonden)	Zaanstreek-Waterland	2018	Herprofilering	10
De Houtwegen	IJmond	2018	Revitalisering	1
Haringhaven en Vissershaven e.o.	IJmond	2018	Facelift	3
Noorderveld	Zaanstreek-Waterland	2018	Herprofilering	3
De Steiger	Almere-Lelystad	2019	Revitalisering	5
Korte Noorderweg	Gooi en Vechtstreek	2019	Herprofilering	1,9
Mussenstraat	Gooi en Vechtstreek	2019	Revitalisering	0
Sloterdijk II	Amsterdam	2020	Revitalisering	
Centrale Markthallen / FCA	Amsterdam	2021	Zware revitalisering	24
Liebergerweg	Gooi en Vechtstreek	2019/2020	Herprofilering	5
Kerkelanden	Gooi en Vechtstreek	2019/2020	Revitalisering	0
Oude Amersfoortseweg	Gooi en Vechtstreek	2019/2020	Revitalisering	5
Bruijnvisweg	Zaanstreek-Waterland	Onbekend	Herprofilering	0
Gooimeer Noord	Gooi en Vechtstreek	Onbekend	Herprofilering	4
Industriewijk	Gooi en Vechtstreek	Onbekend	Herprofilering	2

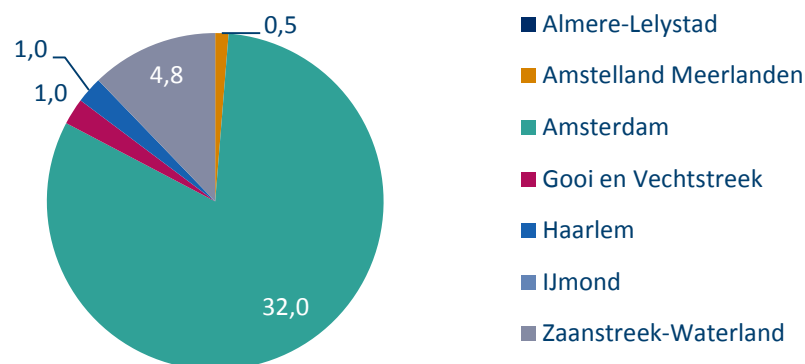
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Transformatie bedrijventerreinen: realisatie in 2018

Figuur 5.14 toont de gerealiseerde transformatie van bedrijventerreinen in 2018. Circa 39 ha aan bedrijventerreinen in de MRA heeft het

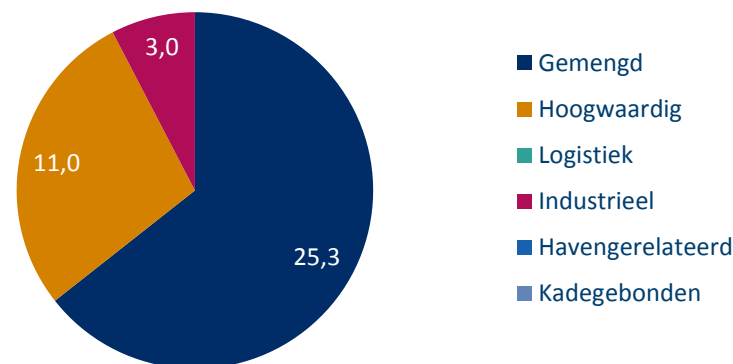
afgelopen jaar een andere functie gekregen; het gaat hier veelal om meerjarige projecten die in 2018 zijn voltooid. Amsterdam kent het grootste transformatievolume met 32 ha. In Zaanstreek-Waterland is bijna 5 ha getransformeerd. Het terrein met het grootste getransformeerde oppervlakte is Overamstel (10 ha transformatie), gevolgd door Amstel Business Park Oost in (ook hier is 10 ha getransformeerd).

Figuur 5.14 Gerealiseerde transformatie bedrijven- en zeehaventerreinen (netto ha) per deelregio, 2018



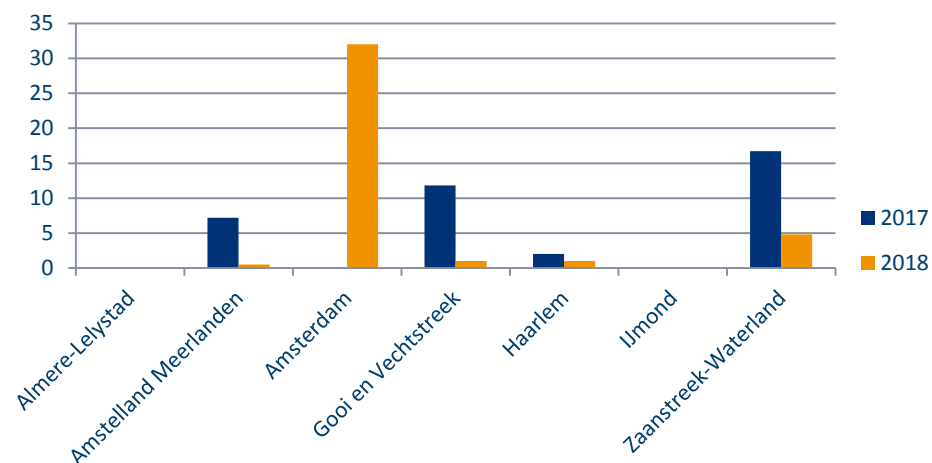
Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.15 Gerealiseerde transformatie bedrijven- en zeehaventerreinen (netto ha) per segment, 2018



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.16 Ontwikkeling transformatie bedrijven- en zeehaventerreinen per deelregio, 2017-2018 (in netto ha)



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Resterende transformatie-ambitie tot aan 2030

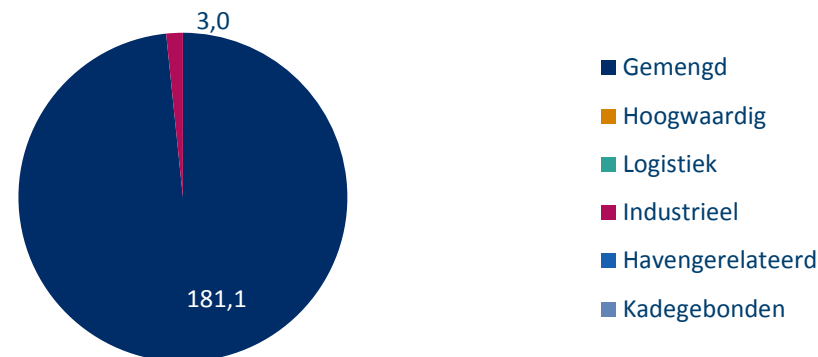
In de US Plabeka 3.0 is de ambitie benoemd 548 netto ha aan bedrijventerreinen te transformeren tussen 2016 en 2030, oftewel 35 netto ha per jaar. Daarbij is het doel om enerzijds (verouderde) bedrijventerreinen met veel leegstand een nieuwe functie te geven waarmee de bedrijventerreinenmarkt meer in evenwicht wordt gebracht, en anderzijds om ruimte te creëren voor ruimtevragende functies als wonen.

Per 1-1-2019 ligt het feitelijke (uitgevraagde) ambitieniveau van het transformatievolume t/m 2030 met 184 ha daar ruim onder: de huidige ambities van de gemeenten ten aanzien van transformatie ligt dus beduidend lager dan die van de US Plabeka 3.0. Het verschil van 364 ha tussen is op de volgende manieren te verklaren:

1. In 2017 en 2018 is er in totaal reeds 81 ha getransformeerd.
2. De gemeente Amsterdam heeft sinds vorig jaar geen kwantitatieve ambitie voor de transformatie van bedrijventerreinen benoemd, terwijl zij in US 3.0 jaar nog uitgang van de transformatie van 255 ha tot aan 2030.
3. Ten opzichte van de stand per 1-1-2018 is de transformatieambities per 1-1-2019 teruggebracht op onder meer de bedrijventerreinen Achtersluispolder (-80 ha) en Amstel Business Park Zuid (-15 ha).

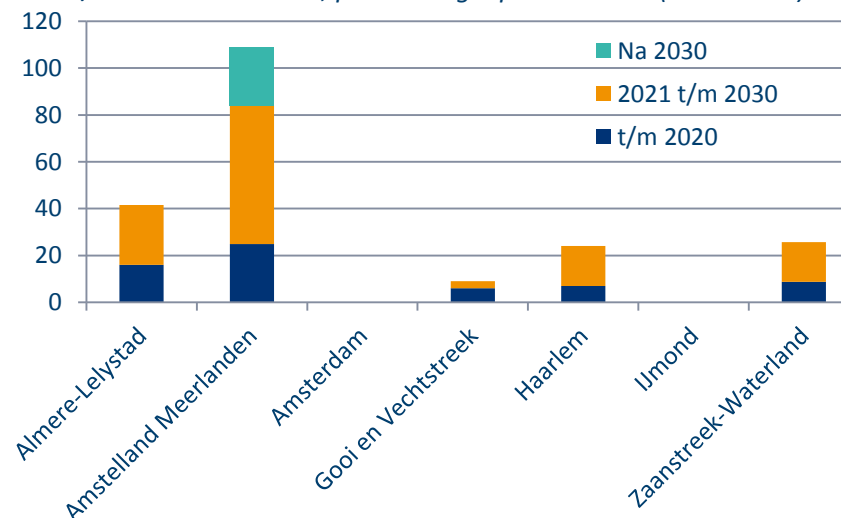
Figuur 5.17 laat zien dat in de periode t/m 2030 bijna uitsluitend gemengde bedrijventerreinen worden getransformeerd. Bovenop de transformatieambitie van bijna 184 voor de periode 2021 t/m 2030 kent de MRA een transformatieambitie van 25 ha. Deze ambitie bevindt zich in zijn geheel in Amstelland-Meerlanden (zie figuur 5.18).

Figuur 5.17 Totale transformatieambitie bedrijventerreinen t/m 2030, per segment, 1-1-2019 (in netto ha)



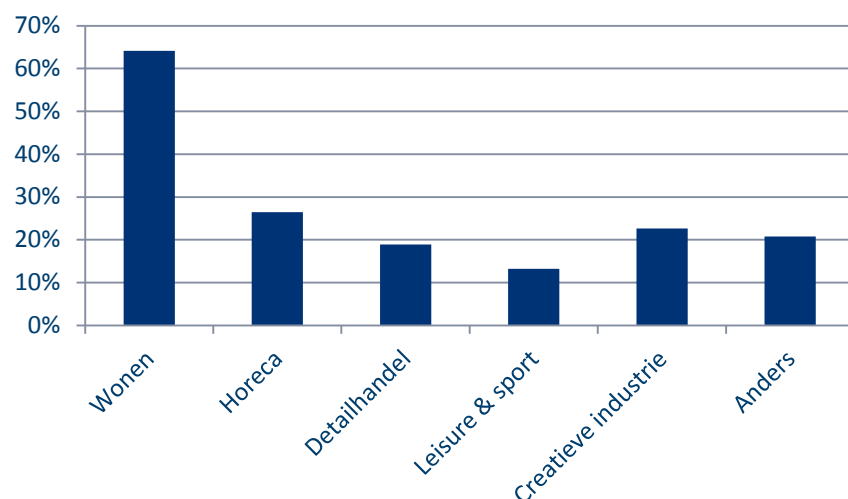
Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.18 Transformatieambitie bedrijventerreinen t/m 2020 in periode 2021 t/m 2030 en na 2030, per deelregio per 1-1-2019 (in netto ha)



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

Figuur 5.19 Kwalitatieve transformatieambitie: verwachte nieuwe functies na transformatie bedrijventerreinen



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2019

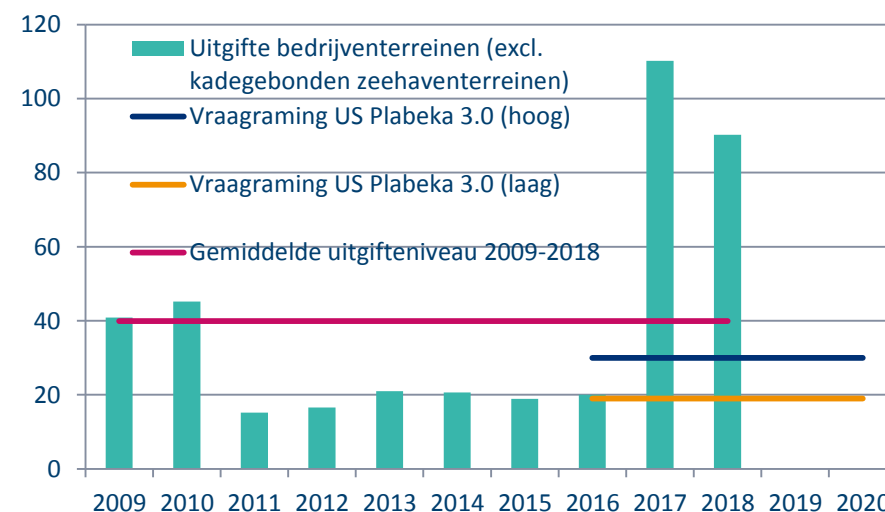
De gemeenten is gevraagd wat de verwachte nieuwe functie wordt van de bedrijventerreinen na transformatie; per terrein konden meerdere antwoorden worden gegeven. Wonen is de met 64% meest voorkomende functie na transformatie. Ook transformeren bedrijventerreinen vaak (deels) naar de functie horeca (26%). Nog eens 23% van de te transformeren locaties zal ruimte bieden aan creatieve industrie, 19% aan detailhandel, en 13% aan leisure- en sportfuncties.

5.4 Vooruitzichten bedrijventerreinen MRA t/m 2030

Realisatie versus vraagraming Plabeka 3.0

In figuur 5.18 wordt de gerealiseerde uitgifte van bedrijventerreinen (excl. kadegebonden zeehaventerreinen) vergeleken met het geraamde uitgifteniveau uit Plabeka 3.0.⁵

Figuur 5.20 Gerealiseerde uitgiften op bedrijventerreinen vs. raming Plabeka 3.0 (in netto ha)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring en Actualisatie vraagraming Plabeka, 2019

Uit bovenstaande figuur wordt duidelijk dat de uitgifte in 2018 met 90 ha ver boven de bandbreedten van de vraagraming ligt; de vraagraming gaat namelijk uit van een netto uitgifte van 19 à 30 netto ha per jaar tot aan

⁵ Exclusief de ontwikkeling op kadegebonden zeehaventerreinen maar inclusief niet-kadegebonden haventerreinen; dit is in lijn met de vraagraming die aan de US Plabeka 3.0 ten grondslag ligt.

2030. Ook in 2018 oversteeg de uitgifte de maximaal geraamde uitbreidingsvraag ruimschoots. In de jaren 2011-2016 lag de uitgifte binnen of onder de bandbreedten van de vraagraming. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de afgelopen 10 jaar komt uit op 40 ha.

Kwalitatieve verdeling planaanbod tot aan 2030 over segmenten

Er is t/m 2030 ongeveer 940 ha netto hard planaanbod beschikbaar in de MRA (zie figuur 5.21). Dit is inclusief 157 ha planaanbod op kadegebonden zeehaventerreinen. Het grootste volume planaanbod bevindt zich op gemengde bedrijventerreinen.

De deelregio Amstelland-Meerlanden kent het grootste volume hard planaanbod (307 ha), gevolgd door Amsterdam (297 ha, waarvan merendeel op haventerreinen). Ook Almere-Lelystad (154 ha) en Zaanstreek-Waterland (137 ha) kennen nog aanzienlijke volumes planaanbod.

Ten opzichte van vorig jaar is het resterende planaanbod (excl. kadegebonden zeehaventerreinen), ondanks een uitgifte van 90 ha, toegenomen van 701 ha tot 783 ha. Amstelland-Meerlanden kent de grootste toename met aanzienlijke toenames planvoorraad in onder meer Amstelveen Zuid (+45 ha) Schiphol Logistics Park Logistiek (36 ha). In Amsterdam is er een aanzienlijke toename van het harde planaanbod op Atlaspark (+75 ha). Voor alle deelregio's (met uitzondering van Amsterdam) ligt de resterende planvoorraad binnen de plafonds per deelregio die in de uitvoeringsstrategie zijn afgesproken. Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat er per segment nog een mismatch zou kunnen ontstaan. In Almere-Lelystad zou op termijn bijvoorbeeld een tekort kunnen ontstaan aan planaanbod op het logistieke segment.

Figuur 5.21 Hard planaanbod bedrijventerreinen t/m 2030 per segment en deelregio, 1-1-2019

Deelregio	Verdeling totale planaanbod t/m 2030 over segmenten						
	Totaal regio	Gemengd	Campus/ hoogwaardig	Logistiek	Industrieel	Havenge relateerd	Kadegebonden
Almere-Lelystad	153,6	55,9	49,9	0,0	10,4	35,0	2,4
Amstelland Meerlanden	306,8	113,8	50,3	93,0	49,7	0,0	0,0
Amsterdam	297,2	62,0	0,0	0,3	0,0	112,4	122,5
Gooi en Vechtstreek	4,2	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Haarlem	12,0	4,0	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IJmond	29,6	2,1	1,3	0,0	7,7	10,0	8,5
Zaanstreek- Waterland	137,4	61,3	0,0	0,0	52,2	0,0	23,9
MRA totaal	940,8	303,2	109,5	93,3	119,9	157,5	157,3

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Kwantitatieve en kwalitatieve aansluiting vraag/aanbod bedrijventerreinen

Figuur 5.22 laat – op basis van de actuele cijfers – een kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie voor bedrijventerreinen in de MRA tot en met 2030 zien.

Doordat het harde planaanbod weer is toegenomen, is de vraag en aanbod verhouding ten opzichte van vorig jaar minder in evenwicht. Bij een volledige ontwikkeling van het harde planaanbod tot aan 2030 en bij een uitgifteniveau dat langjarig binnen de bandbreedten van de vraagraming blijft, is er eind 2030 sprake van 365 à 500 ha overaanbod op de regionale markt voor bedrijventerreinen. Dit zal in de praktijk minder zijn als gevolg van transformatie.

Bij het verwachte overaanbod is een aantal belangrijke kanttekeningen te plaatsen. Ten eerste wordt uitgegaan van een volledige ontwikkeling van het planaanbod binnen alle deelregio's en binnen alle segmenten. Het is echter niet waarschijnlijk dat 100% van het planaanbod in de komende 13 jaar wordt uitgegeven. Immers, niet in alle deelregio's en binnen alle

segmenten is de vraag naar bedrijfsruimte dusdanig dat de planvoorraad volledig tot ontwikkeling komt. Ten tweede ligt het uitgifteniveau in 2018 60 à 79 ha boven het niveau van de Plabeka-vraagaming. Indien de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in de komende jaren in de buurt van het huidige uitgifteniveau blijft, dan zal het geraamde overaanbod in rap tempo kleiner worden.

Figuur 5.22 Vraag-Aanbodconfrontatie bedrijventerreinen MRA t/m 2030

	Ruimte vraag 2019-2030 (netto ha)	Vervangingsvraag (30% transformatie t/m 2030)	Planaanbod (Excl. kade- gebonden)	Saldo t/m 2030
Scenario 'Laag'	228,00	55,23	783,40	500,17
Scenario 'Hoog'	360,00	55,23	783,40	368,17

**Uitgaande van een ruimte vraag van 19 netto ha per jaar in het scenario laag en 30 netto ha in het scenario hoog, gedurende 12 jaar (1-1-2019 t/m 31-12-2030)*

Bron: Actualisatie Vraagaming Plabeka, 2019 en inventarisatie gemeenten (planvoorraden en transformatieambitie)

Belangrijker nog dan de kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie is de kwalitatieve aansluiting: aan welke segmenten heeft de markt in de komende jaren behoefte en in hoeverre kan het (plan)aanbod hierin voorzien? Enkele prominente ruimtevragers op een rij:

- **Grootschalige logistiek:** een belangrijk deel van de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen komen naar verwachting in de komende jaren veelal uit de grootschalige (retour)logistiek en groothandel. Dit type bedrijven landt vooral in Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden (op Schiphol-gerelateerde terreinen) en Zaanstreek Waterland, waar veel logistieke bedrijvigheid verwant aan de (voedsel)industrie om ruimte vraagt. het is dan ook van belang dat de regio de vinger aan de pols houdt en een mogelijk tekort aan ruimte binnen dit segment tijdig signaleert en hierop inspeelt.
- **Stadsdistributie en stadsverzorgende bedrijvigheid:** de toename van E-commerce leidt tot extra vraag naar ruimte voor (kleinschalige) logistieke overslagpunten aan de randen van de stad. Ook

stadsverzorgende bedrijvigheid (installatiebedrijven, catering, dienstverlening, bouw, e.d.) blijven in de toekomst om ruimte vragen. Deels kunnen deze functies in gemengde, productieve wijken in de stad zelf een plek vinden, maar deels blijven deze functies om ruimte op bedrijventerreinen vragen. Met name in de ring Amsterdam is de ruimte beperkt en de vraag groot; mogelijk ontstaat hier krapte op de markt en neemt ook de marktdruk in de deelregio's om Amsterdam heen in de komende jaren toe. MRA-breed blijft het aanbod aan gemengde bedrijventerreinen ruim.

- **Industrie:** ook industriële bedrijven in hogere milieucategorieën blijven in de toekomst om ruimte vragen. Onder meer in Almere-Lelystad (waar nog veel fysieke ruimte en milieuruimte is, IJmond (o.a. in de maakindustrie en de haven-gerelateerde logistiek), Zaanstreek-Waterland (voedselverwerkende industrie), en op enkele locaties in en nabij de Haarlemmermeer is er vraag naar ruimte op industriële bedrijfsruimte. Naar verwachting is de regio in staat deze vraag te huisvesten. Tot slot kan moderne (kleinschalige) maakindustrie in de toekomst ook op gemengde woon-werkmilieus in de stad landen.
- **Datacenters:** deze functie neemt in de komende jaren meer ruimte in; gezien het economisch belang van een optimale digitale infrastructuur is voldoende ruimte hiervoor van groot belang. De locatie-eisen zijn specifiek: de nabijheid van zogeheten 'AMS-IX knooppunten' en de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit (nabij een tussenschakelstation) en leveringszekerheid zijn cruciaal. Hierdoor zijn geschikte locaties voor datacenters in de MRA schaars.
- **Kantoorfuncties:** op bedrijventerreinen is ruim 2,5 miljoen m² BVO aan kantoorruimte gevestigd in uiteenlopende sectoren. De leegstand van kantoorpanden op bedrijventerreinen is in het afgelopen jaar gedaald, en zeker in Amsterdam, IJmond en Zaanstreek-Waterland is de markt krap met een leegstandspercentage van 7 à 9%.

6 Duurzaamheidsmodule

6.1 Inleiding

Met de ontwikkelingen rondom het Klimaatakkoord wordt de urgentie van het nemen van duurzaamheidsmaatregelen steeds concreter. De bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de MRA kunnen een belangrijke rol spelen in verduurzamingsopgave, als het gaat om energieopwekking - en consumptie, reductie van CO₂-uitstoot, circulariteit en klimaatadaptatie.

De Monitor Plabeka is dit jaar daarom uitgebreid met een duurzaamheidsmodule waarin de stand van zaken en de duurzaamheidspotentie van de werklocaties in de MRA in kaart is gebracht. Specifiek besteedt de duurzaamheidsmodule aandacht aan de thema's energie, klimaatadaptatie, circulariteit en mobiliteit. Daarbij wordt ook gekeken naar de samenhang tussen de (ontwikkeling van) verschillende indicatoren en de verschillen tussen de deelregio's.

Voor de analyses zijn gegevens uit diverse databronnen en kaartbeelden aan elkaar gekoppeld. De grote hoeveelheid verzamelde en geanalyseerde data in deze meting geven een bruikbaar eerste beeld van de stand van zaken en de potentie voor verduurzaming van de bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de MRA. Afhankelijk van de beschikbaarheid van nieuwe data kan de meting periodiek worden geactualiseerd en uitgebreid worden met meer en beter beschikbare additionele data. Daarbij moet overigens gemeld worden dat een deel van de geanalyseerde parameters statisch is; waterbergend vermogen van de ondergrond verandert bijvoorbeeld niet in de tijd. Door toch deze parameters in beeld te brengen, worden de deelregionale verschillen inzichtelijk en daarmee – impliciet – de deelregionale opgaven.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn een eerste aanzet voor het in beeld brengen van de duurzaamheidspotentie van de werklocaties in de MRA. Vervolgonderzoek per thema of terrein moet uitwijzen hoe de geconstateerde ontwikkelingskansen op de bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de MRA te verzilveren zijn en welke rolverdeling daar bij past. Vervolgonderzoek kan ook meer inzicht bieden in duurzaamheidspotentie op kleiner schaalniveau, bijvoorbeeld op bedrijfsniveau, waar dit onderzoek gericht is op het niveau van het werklocaties. Systematisch inzicht in de mate waarin individuele bedrijven bijvoorbeeld duurzame energie produceren, energie besparen of gebruiken ontbreekt nog.

6.2 Energie

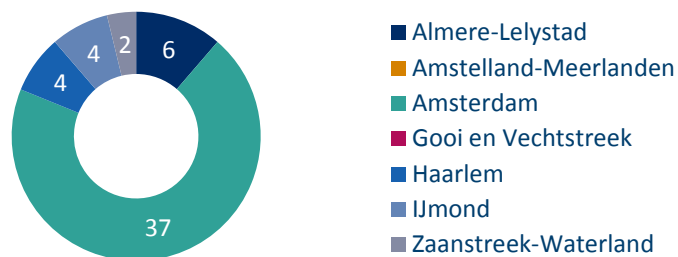
De energietransitie is één van de belangrijkste duurzaamheidsopgaven voor de komende decennia. Het gaat hier onder meer over opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag- en energie-infrastructuur. In het kader van de Regionale Energie Strategie werken gemeenten, provincies en waterschappen binnen RES-regio's samen aan een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van hernieuwbare energieopwekking, warmte(rest)bronnen en bijbehorende infrastructuur.

Ook op werklocaties spelen bovengenoemde vraagstukken. Hieronder volgt een overzicht van de stand van zaken van en kansen voor duurzame energiewinning op de werklocaties in de MRA. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen windenergie, zonne-energie en geothermie. Ook wordt het aantal BREAAAM-certificaten op werklocaties geanalyseerd.

Windenergie

In de MRA staan in totaal 53 windturbines op of in de directe omgeving van bedrijventerreinen (bron: Top10NL). Het merendeel (37) daarvan staat in Amsterdam. In deze deelregio staan onder meer windturbines op de bedrijventerreinen Afrika- en Amerikahaven niet kadegebonden (16), Sloterdijk III (9) en Hemhavens niet kadegebonden (8). Ook de deelregio's Almere-Lelystad, Haarlem, IJmond en Zaanstreek-Waterland kennen windturbines op bedrijventerreinen. In Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek staan geen windturbines op of rondom bedrijventerreinen. Er is slechts één kantoorlocatie in de MRA met een windturbine in de omgeving. Dit is de locatie Sloterdijk in Amsterdam.

Figuur 6.1 Aantal windturbines binnen straal van 200 meter van bedrijventerrein naar deelregio⁶



Bron: Top10NL

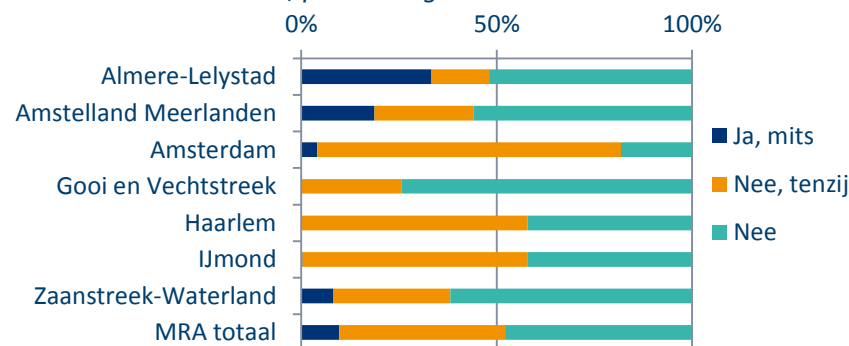
Voor de potentie-analyses voor windturbines op bedrijventerreinen sluiten wij aan op de ruimtelijke mogelijkheden voor windturbines volgens [Overmorgen](#). Overmorgen heeft op basis van een groot aantal belemmeringen (o.a. beschermde (natuur)gebieden, infrastructurele zones en gevoelige bestemmingen) de potentie van winning van windenergie op land in kaart gebracht. Daarvoor is Nederland opgedeeld in hexagonen die ruimte bieden aan één gemiddeld formaat windturbine

⁶ Windturbines worden geteld bij het dichtstbijzijnde bedrijventerrein..

(50 tot 90m diameter) en is per hexagon in beeld gebracht hoe streng het regime is van die belemmeringen. Bij de belemmeringen is geen rekening gehouden met locatieafhankelijke ontwerpcriteria, zoals slagschaduw en geluid. Ook is er geen rekening gehouden met bestemmingsplannen.

Figuur 6.2 toont per deelregio het bruto oppervlakte bedrijventerrein naar het strengste regime. In relatieve zin is er in de Almere-Lelystad de meeste ruimte voor windturbines, ongeveer een derde van het volume bedrijventerreinen kent een “ja, mits” regime. De deelregio's Gooi en Vechtstreek Haarlem en IJmond kennen relatief een klein volumes bedrijventerrein met een “ja, mits” regime.

Figuur 6.2 Oppervlakte bedrijventerreinen naar beperkingsregime voor windturbines in aandelen, per deelregio



Bron: Overmorgen

Zonne-energie

De deelregio Almere-Lelystad kent twee zonnenvelden op bedrijventerreinen (beide in aanbouw). De twee zonnenvelden (respectievelijk op Flevokust en De Vaart) kennen een gezamenlijke omvang van 55 ha en leveren 200 TJ per jaar (bron: [GIS laag Provincie Flevoland](#)). Voor Noord-Holland zijn zo ver bekend geen databronnen over zonneparken.

De potentie voor zonnevelden is door de [Atlas leefomgeving](#) in kaart gebracht. Het gaat hier om gras- en akkerlanden buiten de bebouwing, exclusief gebieden die tot Natura2000 behoren.

De MRA kent ruim 2.900 bruto ha bedrijventerreinen met ruimte voor zonnepanelen, waarvan overigens een aanzienlijk deel op nog uit te geven kavels. De bedrijventerreinen in Almere-Lelystad bieden de meeste ruimte. Dit is grotendeels gerelateerd aan het grote volume uitgeefbare planaanbod op in deze deelregio. Er is onder meer veel ruimte op de locaties Lelystad Airport Business Park Tweede Fase (255 ha bruto) en Stichtse Kant (183 ha bruto). Na Almere-Lelystad kennen de deelregio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam de meeste potentie ruimte voor zonnevelden op bedrijventerreinen. In Amstelland-Meerlanden bieden de bedrijventerreinen Schiphol Trade Park, Schiphol Logistics Park en De President de meeste potentiële ruimte voor zonnevelden. Amsterdam kent onder meer potentiële ruimte op Afrika- en Amerikahaven (kadegbonden) en Sloterdijk III.

Figuur 6.3 Potentiële ruimte voor zonnevelden op bedrijventerreinen en kantoorlocatie in ha, per deelregio

	Bedrijventerreinen	Kantorenlocaties
Almere-Lelystad	1.369,5	3,7
Amstelland Meerlanden	796,4	219,2
Amsterdam	516,6	118,3
Gooi en Vechtstreek	17,9	3,3
Haarlem	14,0	2,8
IJmond	57,2	0,0
Zaanstreek-Waterland	151,4	0,5
MRA totaal	2.922,9	347,8

Bron: Atlas Leefomgeving

De kantoorlocaties in de MRA bieden potentiële bruto ruimte voor bijna 350 ha zonnepanelen, waarvan het grootste deel in de deelregio Amstelland-Meerlanden. Op de nog te ontwikkelen locatie Beukenhorst-Oost-Oost kent bijvoorbeeld 62 ha bruto potentiële ruimte voor zonnevelden maar ook is er op reeds ontwikkelde locaties ruimte voor zonnevelden.

Ook daken bieden potentieel oppervlak voor het plaatsen van zonnepanelen. Zonatlas heeft de potentie voor het plaatsen van zonnepanelen per dak in beeld gebracht en ontsloten in twee online applicaties (één voor [Noord-Holland](#) en één voor [Flevoland](#)). De onderliggende data bleken niet beschikbaar voor geografische analyse waardoor er in deze monitor geen informatie over is opgenomen.

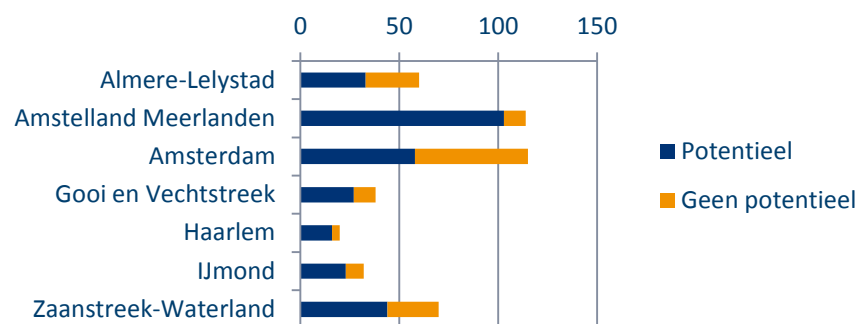
Geothermie

Het binnenste van de aarde bevat heet magma, waarin voortdurend warmte wordt geproduceerd. Deze aardwarmte kan worden gebruikt maar bevindt zich in grote diepte. Het RVO heeft in beeld gebracht waar in Nederland de grootste potentie zit voor het gebruik van deze aardwarmte (of geothermie).

De potentie voor geothermie voor de werklocaties (zowel bedrijventerreinen als kantoorlocaties) is afbeeld in figuur 6.4. Er is volgens de gebruikte definitie sprake van potentie als er meer dan 50% kans is op minimaal 5Wth bermogen.

Op verreweg de meeste werklocaties in de MRA is er potentie voor geothermie. Er zijn wel verschillen tussen de deelregio's. In Amsterdam en Almere-Lelystad is er volgens bovenstaande definities op relatief veel werklocaties geen potentie voor geothermie. In onder andere Haarlem en Amstelland-Meerlanden is er juist op relatief weinig locaties geen potentie.

Figuur 6.4 Aantal bedrijventerreinen en kantoorlocaties met meer dan 50% kans op minimaal 5Wth vermogen, per deelregio

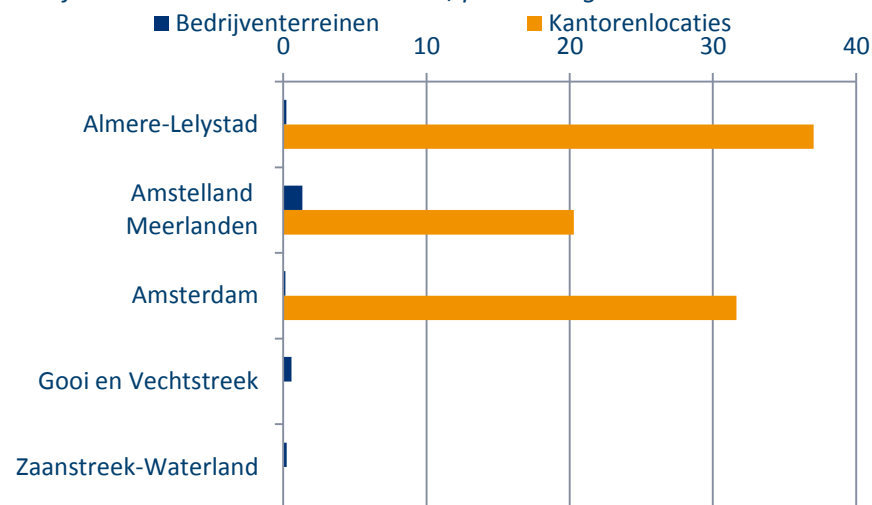


Bron: RVO Warmteatlas

BREEAM certificaten

BREEAM (voluit Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een duurzaamheidskeurmerk voor duurzame gebouwen. Het beschouwt duurzaamheid in brede zin (waaronder energie maar ook transport, water, afval, landgebruik etc.). BREEAM certificaten zijn daarom een goede graadmeter voor de duurzaamheid van panden (en de eindgebruikers). Een certificaat wordt uitgereikt na een goedgekeurde controle door een onafhankelijke derde partij en steekproefsgewijze controle door DGBC. Aangezien het keurmerk nog maar sinds 2009 bestaat en alleen bij nieuwbouw en bij grote renovaties van kantoren wordt verstrekt, zijn er verhoudingsgewijs nog weinig certificaten beschikbaar. Dit laat onverlet dat de ontwikkeling van het aantal certificaten een graadmeter is voor verduurzaming van werklocaties. Als kanttkening geldt dat BREEAM slechts één (weliswaar een veel gebruikte) van de certificaten is, die gebruikt worden om de duurzaamheid van gebouwen te meten.

Figuur 6.5 Aantal BREEAM certificaten per 1.000 panden op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, per deelregio



Bron: DGBC en bag

De MRA kent 89 panden op kantoorlocaties met een BREEAM certificaat, waarvan de meeste in Amsterdam (72) en Amstelland-Meerlanden (15). De Zuidas (35) kent van alle kantoorlocaties de meeste BREEAM certificaten, gevolgd door Zuidoost Centrum/Arenapoort (10), Amstel III (9) en Amstelstation (8). In Amstelland-Meerlanden kent Schiphol Centrum de meeste BREEAM certificaten (6). Ten opzichte van het totaal aantal panden op kantoorlocaties, kent Almere-Lelystad de meeste BREEAM certificaten.

De bedrijventerreinen van de MRA tellen 9 panden met een BREEAM certificaat, waarvan 5 in Amstelland-Meerlanden. Zowel Cruquius-Zuid als het bedrijventerrein De Hoek kennen twee gecertificeerde panden. Zowel in relatieve als in absolute zin zijn er meer panden op kantoorlocaties dan op bedrijventerreinen met een BREEAM certificaat.

6.3 Klimaatadaptatie

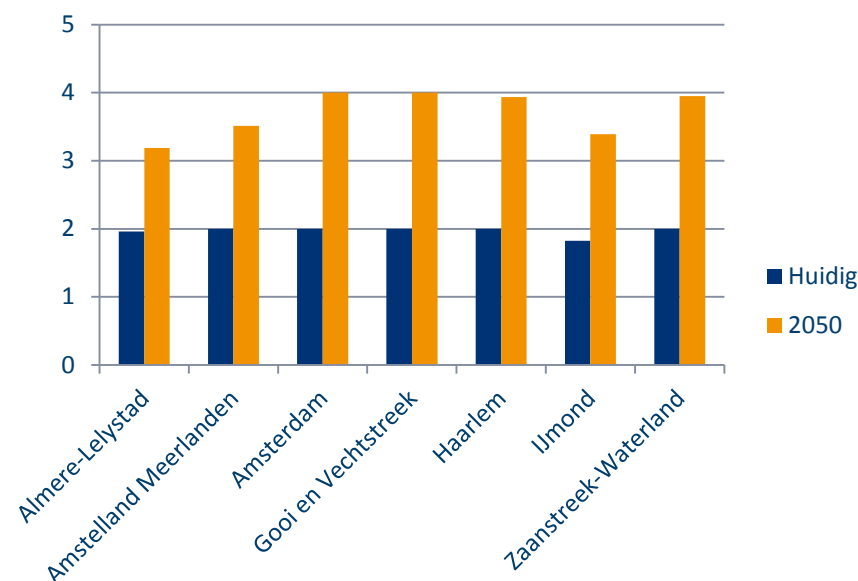
Het klimaat verandert en dat heeft directe gevolgen in onze dagelijkse omgeving. Nederland richt zich daarom, naast het temperen van deze verandering, op klimaatadaptatie: aanpassing aan gevolgen van klimaatverandering (bron: Nationale klimaatadaptatiestrategie: Uitvoeringsprogramma 2018 – 2019).

Ook op werklocaties in de MRA is er de opgave om de werklocaties klimaatbestendig te houden. Achtereenvolgens gaat deze paragraaf in op wateroverlast en hittestress. Daarbij leggen we een relatie met het percentage groen op bedrijventerreinen, aangezien dat van invloed is op de mogelijkheden voor klimaatadaptatie.

Wateroverlast

Het aantal dagen per jaar met meer dan 25 mm neerslag neemt volgens het KNMI tot 2050 sterk toe. De werklocaties van de MRA kennen in de huidige situatie (gebaseerd op de periode 1981-2010) ongeveer 2 dagen per jaar met meer dan 25 mm neerslag. In 2050 is dat aantal toegenomen tot gemiddelde 3 tot 4 dagen per jaar. De verschillen tussen de deelregio's in de MRA zijn daarbij klein (zie figuur 7). Door de toename van het aantal zogenaamde hoosbuien neemt de kans op wateroverlast en -schade op werklocaties (maar ook daarbuiten) toe.

Figuur 6.6 Gemiddeld aantal dagen per jaar met meer dan 25 mm neerslag op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, per deelregio (huidige situatie en 2050)



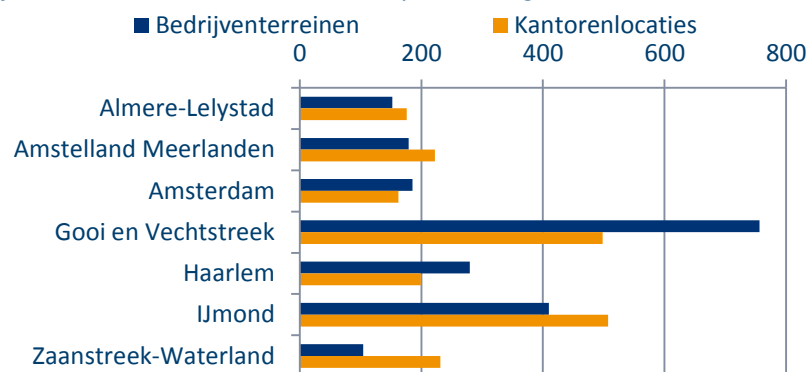
Bron: KNMI

Het waterbergend vermogen (het tijdelijk opvangen van regenwater) van de ondergrond is een medebepalende factor voor wateroverlast. Hoe hoger het waterbergend vermogen, des te lager de kans op waterschade.

Deltares heeft (op basis van gegevens van het Nationaal Hydrologisch Instrumentarium en van Helpdesk Water) op nationale schaal het waterbergend vermogen van de ondergrond in beeld gebracht. Er zijn daarbij geen verdere aannamen gedaan over hoe nat nog wenselijk is, of hoeveel water er gegeven de huidige afwateringsstructuur geborgen kan worden. De gegevens zijn daarom indicatief.

Volgens de kaartlaag van Deltares kennen de deelregio's Gooi en Vechtstreek en IJmond de hoogste gemiddelde waterbergende vermogens. Op basis van de analyses zijn de kansen voor wateroverlast in deze twee deelregio's dus lager dan in de overige MRA deelregio's. De verschillen per deelregio tussen bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn over het algemeen klein. Dit houdt verband met de grofmazigheid van de brondata.

Figuur 6.7 Gemiddelde waterbergend vermogen ondergrond in mm op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, per deelregio



Bron: Deltares

Naast het waterbergende vermogen van de ondergrond is de mate van verharding van een werklocatie van invloed op de mogelijke wateroverlast. Bebouwing, verstening en asfalt verhinderen de afstroming van water naar de bodem. Een analyse van het groenpercentage van werklocaties (in feite het negatief van verharding) is opgenomen in de volgende paragraaf.

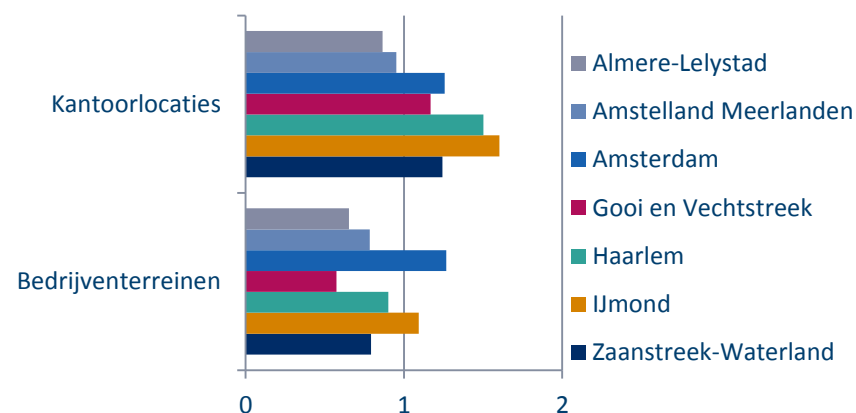
Stedelijk hitte eiland

Klimaatverandering leidt naar verwachting tot meer hittegolven en tropische dagen en daarmee ook tot een versterkt stedelijk hitte-eiland

effect (SHE). Het SHE is het gemiddelde luchttemperatuurverschil tussen de stedelijke gebieden en omliggende landelijke gebieden.

Atlas Natuurlijk Kapitaal heeft het stedelijk hitte-eiland effect nationaal in kaart gebracht. Het betreft een voorspelling op basis van verschillende onderliggende kaartgegevens: de bevolkingsdichtheid, windsnelheid, hoeveelheid groen, blauw en verharding.

Figuur 6.8 Stedelijk hitte eiland effect in °C op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, per deelregio



Bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal

De bedrijventerreinen in de MRA kennen een gemiddeld SHE van 0,8°C met gemiddelde de warmste terreinen in Amsterdam en IJmond. Bedrijventerrein Vervoerscentrum en Korte Noorderweg (beide 2,0 °C) kennen volgens Atlas Natuurlijk Kapitaal de hoogste SHE. Kantoorlocaties in de MRA kennen een gemiddeld SHE van 1,1°C met de hoogste waarden in IJmond (1,6°C) en Haarlem (1,5°C). De kantoorlocaties met de hoogste gemiddelde SHE zijn Appelaar/Rechtbankcomplex (2,1 °C), Spoorzone station (2,0 °C) en Station Hilversum (1,9 °C).

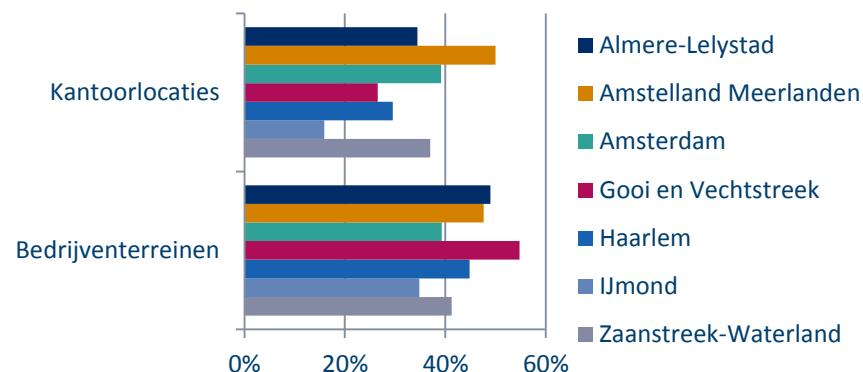
Het SHE ligt op kantoorlocaties hoger dan op bedrijventerreinen. Vermoedelijk is dit gerelateerd aan de hogere bebouwingspercentages van kantoorlocaties ten opzichte van bedrijventerreinen. Bovendien moet er rekening mee gehouden worden dat ook braakliggende percelen op bedrijventerreinen (met een relatief lage SHE) zijn meegenomen in de berekeningen van de SHE.

Overigens stelden onderzoekers van de Hogeschool van Amsterdam en ingenieursbureau BOOT in augustus 2018 dat bedrijventerreinen (met veel zwarte daken en weinig groen) SHE-hotspots zijn. Uit oppervlaktemetingen met behulp van een satelliet maten zij in de hete zomer van 2018 temperaturen tot 56 °C op bedrijventerreinen⁷.

Een van de meest effectieve maatregelen tegen hittestress is vergroening. Verhard oppervlak (daken, gevels, asfalt, tegels etc.) absorbeert meer zonlicht dan natuurlijke vegetatie zoals bomen, gras en struiken. Figuur 10 toont het gemiddelde groenpercentage op bedrijventerreinen en kantoorlocaties per deelregio volgens de Groenkaart van Nederland (bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu).

⁷ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/bedrijventerreinen-zijn-het-heetst-hier-niet-gaan-wonen/>

Figuur 6.9 Percentage groen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, per deelregio



Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

Het groenpercentage op de bedrijventerreinen in de MRA bedraagt 45%. Gooi en Vechtstreek (55%), Almere-Lelystad (49%) en Amstelland-Meerlanden kennen een hoger percentage groen op bedrijventerreinen. Daarbij moet in acht worden genomen dat dit percentage ook is berekend over het uit te geven aandeel van de bedrijventerreinen. In Amsterdam (39%) en IJmond (35%) is het groenpercentage op bedrijventerreinen relatief laag.

Het percentage groen op de kantoorlocaties in MRA bedraagt 41% met relatief veel groen op de kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden (50%) en relatief weinig groen op de kantoorlocaties in IJmond (16%).

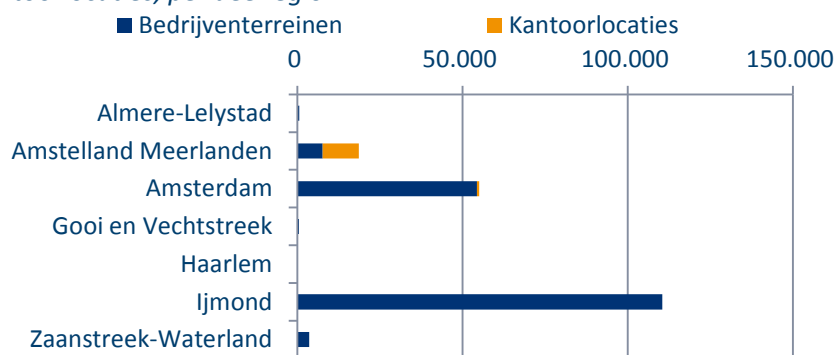
6.4 Circulariteit

Circulariteit, oftewel de overgang van een lineaire economie naar een circulaire economie, heeft betrekking op het hergebruik van reststromen - goederen. Het is een lastig thema om te meten op het schaalniveau van een werklocaties (of welke andere geografische schaal dan ook) omdat de transitie naar een circulaire economie zich voornamelijk afspeelt in de keten en niet zozeer geografisch. Restwarmte vormt hier een uitzondering op.

Restwarmte

Restwarmte is enkel lokaal van waarde en leent zich daarmee goed voor geografische analyses. In figuur 11 is de restwarmtepotentie in TeraJoule op bedrijventerreinen en kantoorlocaties per regio weergegeven. De gegevens zijn ontleend aan een dataset van bedrijven met restwarmte van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO).

Figuur 6.10 Restwarmte potentie in TeraJoule op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, per deelregio



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO)

De werklocaties in IJmond kennen de grootste restwarmtepotentie. Op het Bedrijfsterrein Tata Steel is ruim 80.000 TJ restwarmte potentieel beschikbaar. Op BusinessPark IJmond (niet kadegebonden) nog eens 27.000 TJ. Amsterdam kent daarna de grootste restwarmte potentie gemeten in TeraJoule met onder meer aanzienlijke potentie op het kadegebonden deel van Afrika- en Amerikahaven (21.300 TJ) en Hemhavens (29.400 TJ). Amstelland-Meerlanden is de enige deelregio met ook potentie op kantoorlocaties. Op Schiphol Centrum is er potentieel 10.900 TJ restwarmte beschikbaar.

6.5 Mobiliteit

Op de kantoorlocaties en bedrijventerreinen in de MRA werken ruim 550.000 mensen. Daarmee zijn de formele werklocaties zijn binnen de MRA een belangrijke reisbestemming in het forensenverkeer en komt de vraag op hoe de mobiliteit van/naar en op werklocatie verduurzaamd kunnen worden. Achtereenvolgend gaat deze paragraaf in op de aanwezigheid van elektrische laadpalen, OV-haltes en de afstand tot het dichtstbijzijnde treinstation.

Laadpalen

Volgens oplaadpunten.nl kennen de bedrijventerreinen in de MRA 590 laadpalen. Afgezet tegenover het aantal banen op de bedrijventerreinen zijn er 2,2 laadpalen per 1.000 banen. In de deelregio Amsterdam (3,0 per 1.000 banen) en Gooi en Vechtstreek (3,3 per 1.000 banen) ligt dit hoger. Bedrijventerreinen in IJmond moet het doen met 0,7 laadpalen per 1.000 banen.

In absolute zin kent Media Park in Hilversum de meest laadpalen (45), gevolgd door Waarderpolder (22) en Steigereiland (19). In relatieve zin kennen Steigereiland en NDSM (kadegebonden) de hoogste

laadpalendichtheid⁸ (op beide bedrijventerreinen 20 per 1.000 banen). Bij deze cijfers moet opgemerkt worden dat de laadpalen ook gedeeld worden met eventuele bewoners en bezoekers aan het gebied.

Figuur 6.11 Aantal elektrische laadpalen per 1.000 banen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties per deelregio

	Bedrijventerreinen	Kantoorlocaties
Almere-Lelystad	2,1	2,2
Amstelland Meerlanden	1,9	1,2
Amsterdam	3,0	2,3
Gooi en Vechtstreek	3,3	1,6
Haarlem	1,9	0,2
IJmond	0,7	0,0
Zaanstreek-Waterland	1,5	1,3
MRA	2,2	1,9

Bron: Oplaadpunten.nl en LISA

De kantoorlocaties in de MRA tellen 527 laadpalen, waarvan het grootste deel op kantoorlocaties in Amsterdam (390). Ten opzichte van het aantal banen kennen de kantoorlocaties in MRA 1,9 laadpalen per 1.000 banen. Alleen de kantoorlocaties in Amsterdam en Almere-Lelystad kennen per baan meer laadpalen.

De Zuidas kent van alle kantoorlocaties in de MRA veruit de meeste laadpalen (141), gevolgd door Amstel II (63) en Zuidoost Centrum/Arena Poort (56). Westerdokseiland voert de lijst van kantoorlocaties met hoogste laadpaaldichtheid aan met bijna 9 laadpalen per 1.000 banen.

⁸ Locaties met minder dan 150 banen buiten beschouwing gelaten

OV-haltes

Gemiddeld kennen de bedrijventerreinen in de MRA 4,4 OV-haltes per 1.000 banen. In Zaanstreek-Waterland ligt deze verhouding met 6,6 hoger, ook in Amstelland-Meerlanden zijn er relatief veel haltes per baan. Almere-Lelystad, IJmond en Amsterdam kennen met 3,6 haltes per 1.000 banen een relatief lage haledichtheid op bedrijventerreinen.

Figuur 6.12 Aantal ov-haltes⁹ per 1.000 banen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, per deelregio

	Bedrijventerreinen	Kantoorlocaties
Almere-Lelystad	3,6	5,4
Amstelland Meerlanden	5,2	3,3
Amsterdam	3,6	2,7
Gooi en Vechtstreek	4,3	5,4
Haarlem	4,5	10,3
IJmond	3,6	15,4
Zaanstreek-Waterland	6,6	6,4
MRA	4,4	3,2

Bron: University of Groningen (kaartlaag Public Transport Stops Netherlands) en LISA

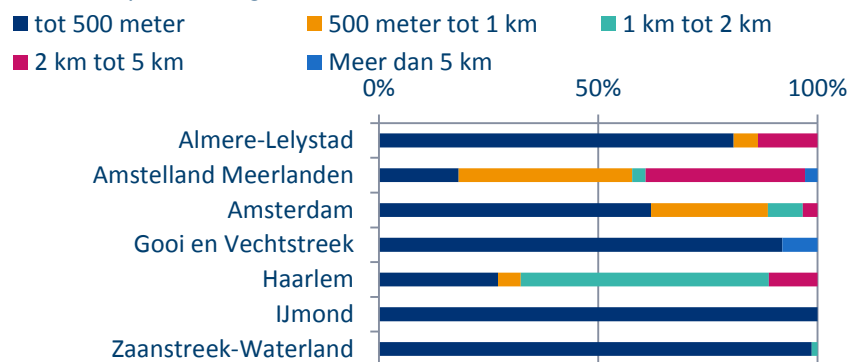
Per 1.000 kantoorlocatiebanen zijn er in de MRA gemiddeld 3,2 bushaltes. Alleen in Amsterdam ligt de haledichtheid lager dan gemiddeld in de MRA met 2,7 haltes per 1.000 banen. In Haarlem en IJmond is de haledichtheid met respectievelijk 10,3 en 15,4 ruim hoger dan gemiddeld in de MRA.

⁹ Aantal in bus-, tram- en metrohaltes straal van 200 meter vanaf werklocatie.

Treinstations

In de MRA bevindt ongeveer de helft (50,2%) van de banen op een kantoorlocatie op maximaal 500 meter van een treinstation. In de deelregio's Almere-Lelystad, Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zaanstreek-Waterland ligt dit aandeel aanzienlijk hoger. De deelregio Haarlem kent relatief veel banen op kantoorlocaties op meer dan 1 kilometer van een station. Dit geldt in iets mindere mate ook voor Amstelland-Meerlanden.

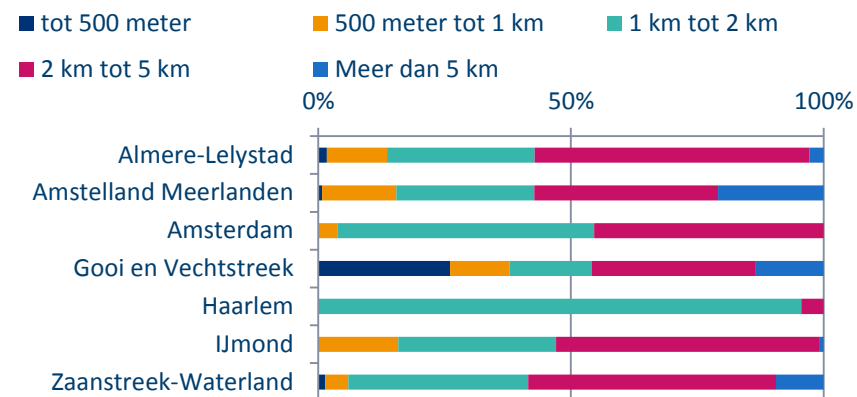
Figuur 6.13 Aandeel banen op kantoorlocaties naar afstand tot treinstation, per deelregio



Bron: University of Groningen (kaartlaag Public Transport Stops Netherlands) en LISA

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen ligt gemiddeld genomen verder van stations dan de werkgelegenheid op kantorenlocaties. In de MRA bevindt 3% van de bedrijventerreinbanen zich op maximaal 500 meter van een station. Ongeveer 37% van de bedrijventerrein banen in de MRA ligt tussen 1 km en 2 km van een station en 43% tussen 2 km en 5 km. Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en IJmond kennen relatief gezien de meeste bedrijventerreinbanen op maximaal 1 km van een station.

Figuur 6.14 Aandeel banen op bedrijventerreinen naar afstand tot treinstation, per deelregio



Bron: University of Groningen (kaartlaag Public Transport Stops Netherlands) en LISA