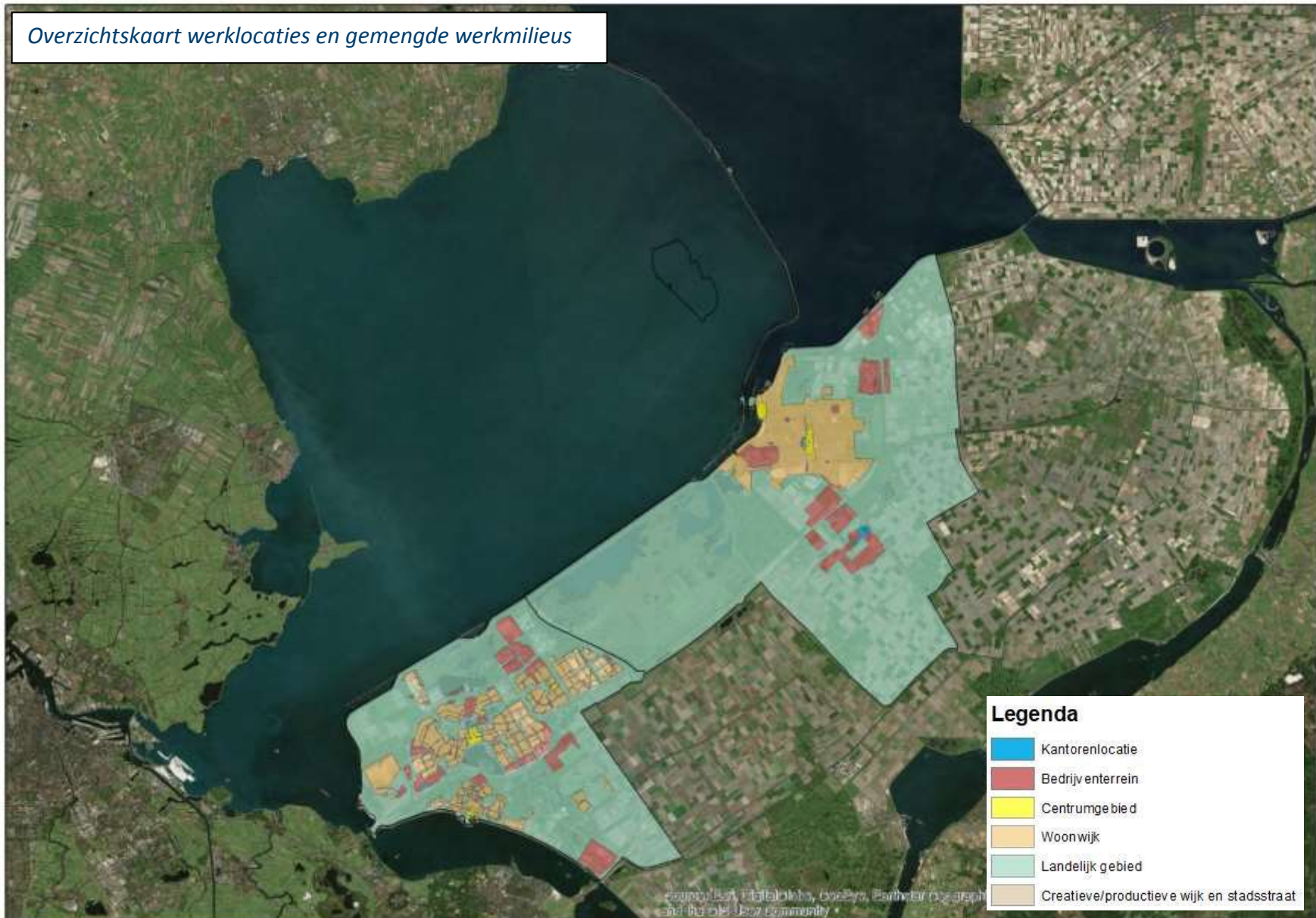




Deel 2 Monitor Plabeka

Verdieping per MRA-
deelregio

| Deelregio Almere-Lelystad



I.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Almere-Lelystad 2018

Thema	Situatie 2018	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2019	-	24,7%; boven MRA-niveau (11,6%)
Ontwikkeling leegstand 2018	+	Leegstand deelregio gedaald met 4,2%
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2021: 20%
Transformatie kantoren	+	Transformatie 2018 45.000 m ² BVO; flink boven ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	+	In 2018 negatief; boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> overschot t/m 2030; wel planreductie in 2018. <i>Kwalitatief:</i> concentratie centrale, multimodale plekken en nabij Lelystad Airport
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+ -	Factor aanbod/transactie boven MRA-gemiddelde en leegstand industrieel vastgoed boven MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	-	25%; boven MRA-niveau (13%)
Transformatie bedrijventerreinen	-	Gerealiseerde transformatie in 2018 onder ambitieniveau Plabeka 3.0 (0ha); totale ambitie naar beneden bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Ruim boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> markt tot aan 2030 meer in evenwicht dankzij grote uitgifte én planreductie in 2018. Wel nog overaanbod voorzien. <i>Kwalitatief:</i> aanbod voorziet in de toekomst wellicht niet meer in de vraag van grote logistieke vestigers

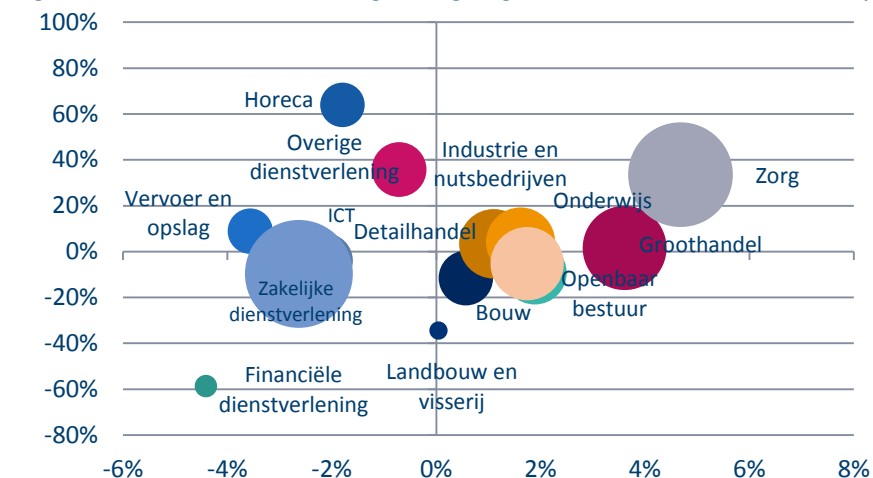
I.III Economie en werkgelegenheid

Almere-Lelystad is de deelregio die binnen de MRA voldoende en betaalbare ruimte biedt voor ondernemen. De regio is daarmee een belangrijk vestigingsgebied voor met name de logistieke sector, ook dankzij goed ontsloten terreinen per weg, spoor en water. De ontwikkeling van Lelystad Airport en het aantrekken van hoger onderwijs zijn belangrijke economische kansen voor de toekomst. Daarnaast is de ontwikkeling van Flevokust Haven een kans voor het aantrekken van kadegebonden bedrijven in hoge milieucategorieën.

Ontwikkeling en verwachtingen economie en werkgelegenheid

De regio heeft relatief veel werkgelegenheid in de groot- en detailhandel en gezondheidszorg; in deze sectoren nam het aantal banen tussen 2009 en 2018 toe, net als in de horeca, het onderwijs, vervoer en opslag en overige dienstverlening. Zakelijke- en financiële dienstverlening, bouw, landbouw en visserij, ICT, industrie- en nutsbedrijven kenden in deze periode een afname van het aantal banen.

Figuur 1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 Almere-Lelystad



- Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Amsterdam en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018).
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019

Figuur 2 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Almere-Lelystad en overige deelregio's, 2014-2018

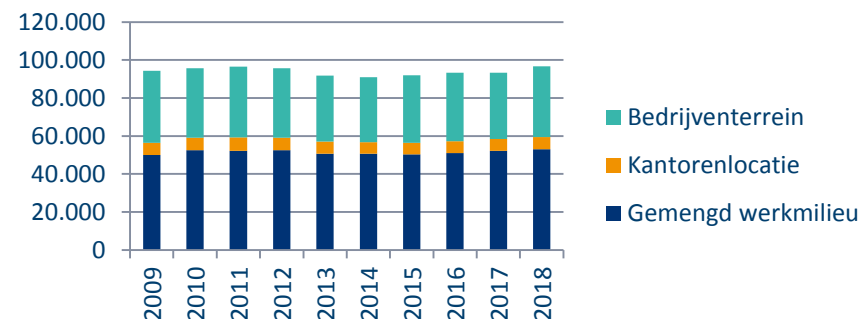
Deelregio	Naar Almere-Lelystad	Van Almere-Lelystad	Saldo
A-M	64	49	15
Amsterdam	273	167	106
Gooi en Vechtstreek	84	93	-9
Haarlem	8	15	-7
IJmond	7	7	-
Zaanstreek-Waterland	32	27	5
Totaal	468	358	110

Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Almere-Lelystad heeft tussen 2014 en 2018 een positief saldo van verhuisbewegingen binnen de MRA. Er zijn tussen 2014 en 2018 in totaal 110 vestigingen gevestigd in Almere-Lelystad die vanuit een andere deelregio afkomstig waren. De grootste stroom verhuisbewegingen gaat vanuit Amsterdam naar Almere-Lelystad.

1.111 Gemengde werkmilieus in Almere-Lelystad

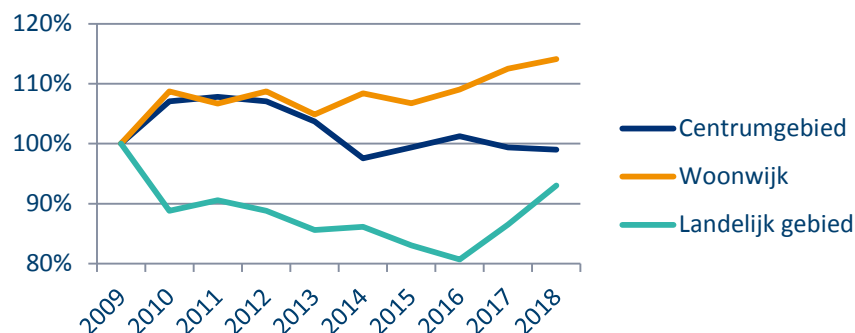
Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 naar locatietype



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

In 2018 bevond 55% van de werkgelegenheid in Almere-Lelystad zich in gemengde werkmilieus. Dit is een stijging van 6,3% ten opzichte van 2009. Binnen het gemengde werkmilieu zijn de wijzigingen voor de jaren 2009 t/m 2018 tussen de locatietypen groot: de werkgelegenheid voor het segment woonwijk is gestegen met 15% terwijl het landelijk gebied tot 2016 met circa 20% daalde voordat het weer oplom richting het basisjaar.

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Almere-Lelystad 2009-2018 (indexcijfers, 2009 = 100)



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

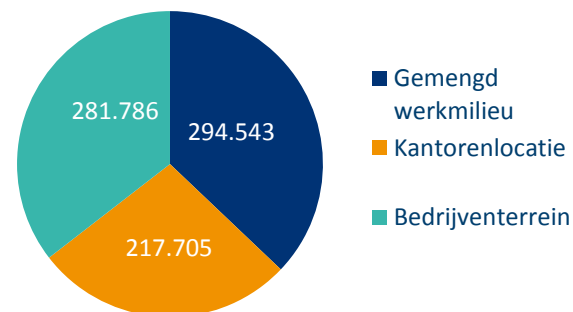
I.IV Kantorenmarkt in Almere-Lelystad

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

In Almere-Lelystad zijn er 4 formele, monofunctionele kantorenlocaties te onderscheiden, die ruimte bieden aan 6,5% van de totale werkgelegenheid en 27% van de kantorenvoorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (35%) en gemengde milieus (37%).

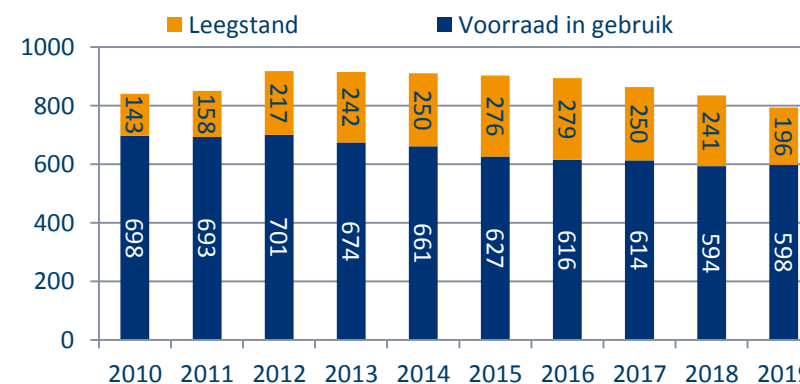
De totale kantorenvoorraad – zowel op kantorenlocaties als op bedrijventerreinen en in gemengde werkmilieus – van de deelregio bedraagt per 1-1-2019 794.000 m² en neemt al enkele jaren op rij af (figuur 7). De voorraad in gebruik is dit jaar, in tegenstelling tot voorgaande jaren, licht toegenomen (4000 m² in 2018); de Plabeka-vraagaming gaat uit van een uitbreidingsvraag van minimaal +25.000 m² tot aan 2030.

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2019 (m² BVO), Almere-Lelystad



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

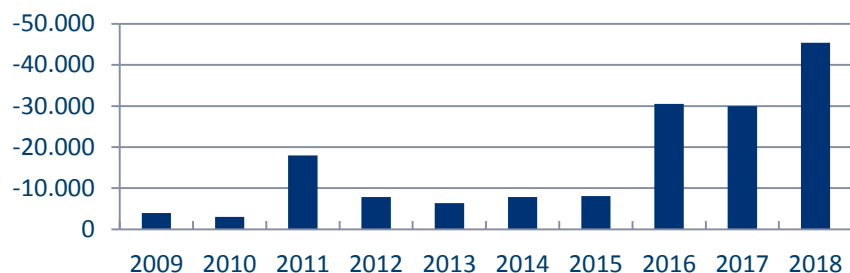
Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Almere-Lelystad in m² BVO van 1-1-2010 t/m 1-1-2019 x1000



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

In 2018 werd 45.400 m² kantoorruimte getransformeerd, zowel op kantoorlocaties als daarbuiten. Hierdoor is de kantorenleegstand in 2018 flink gedaald. Het transformatievolume ligt daarmee ruim boven het ambitieniveau van Plabeka 3.0.

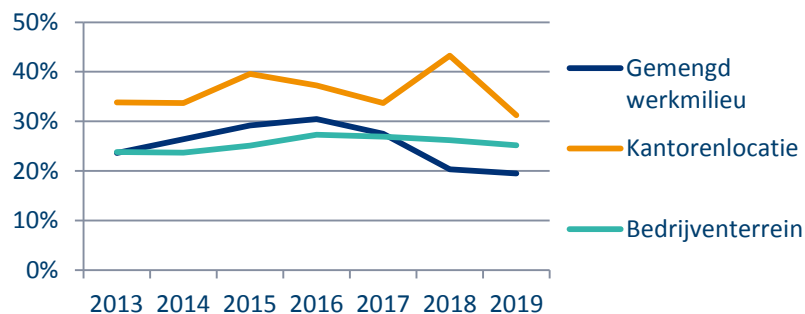
Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Almere-Lelystad, 2009-2018 in m² BVO



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

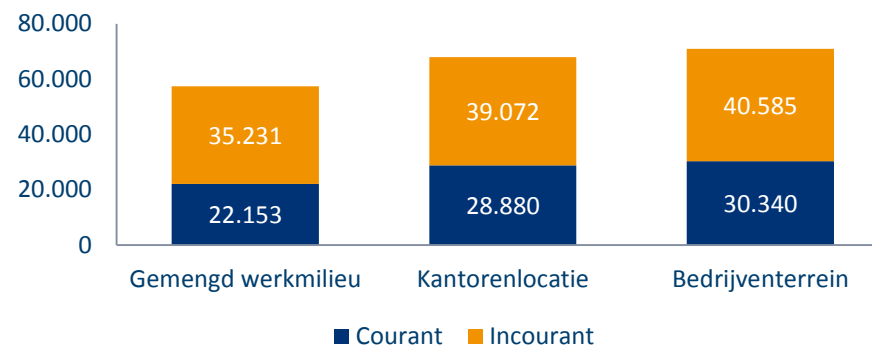
Op de kantorenmarkt staat per 1-1-2019 25% van de voorraad leeg. De leegstand is procentueel gezien het hoogste op bedrijventerreinen (36%); hiervan staat meer dan 57% al minimaal drie jaar leeg (incourante leegstand; zie figuur 9).

Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Almere-Lelystad, 1-1-2013 – 1-1-2019



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

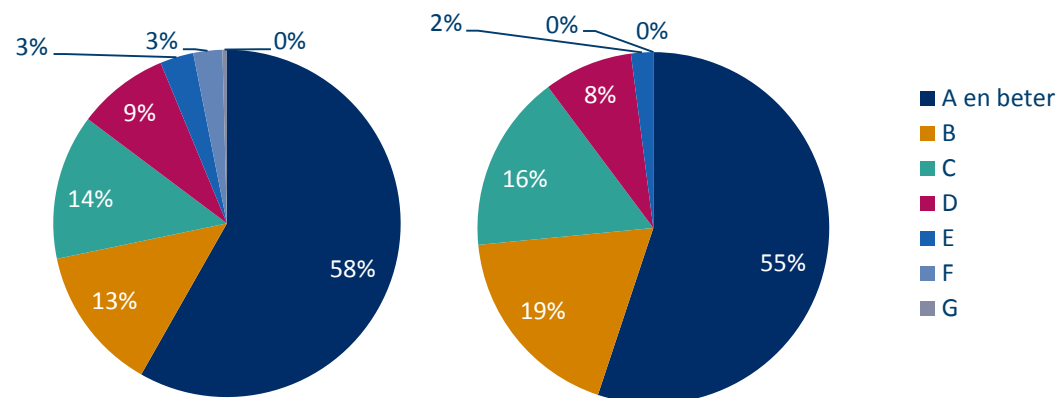
Figuur 9 Aandeel incurante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Almere-Lelystad, 1-1-2019



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

In Almere-Lelystad heeft 90% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 70%.

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Almere-Lelystad



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten
 Het planaanbod op kantoorlocaties in de regio Almere-Lelystad concentreert zich op functionele en multimodale locaties; Lelystad Airport Business Park is de locatie met de grootste planvoorraad. Typische kantoorsectoren als zakelijke en financiële dienstverlening zijn ondervertegenwoordigd in de regio; mede hierdoor is de verwachte ruimtevraag voor wat betreft kantoorlocaties tot aan 2030 bescheiden. Wel kunnen de ICT-sector – die sterkt groeit in de deelregio – en dienstverlenende bedrijven gerelateerd aan Lelystad Airport de komende jaren om meer kantoorruimte vragen. Deze vraag richt zich in toenemende mate op centrale, multimodaal bereikbare locaties. De verwachting is dat de regio deze vraag binnen het (plan)aanbod kan huisvesten, aangezien de totale leegstaande kantorenvorraad plus het planaanbod de geraamde vraag naar kantoorruimte overschrijdt.

Figuur 11 Hard planaanbod Almere-Lelystad in m² BVO per segment t/m 2040¹

Rijlabels	m ²
Multimodaal knooppunt	25.000
Functionele kantoorlocatie	60.000
Eindtotaal	85.000

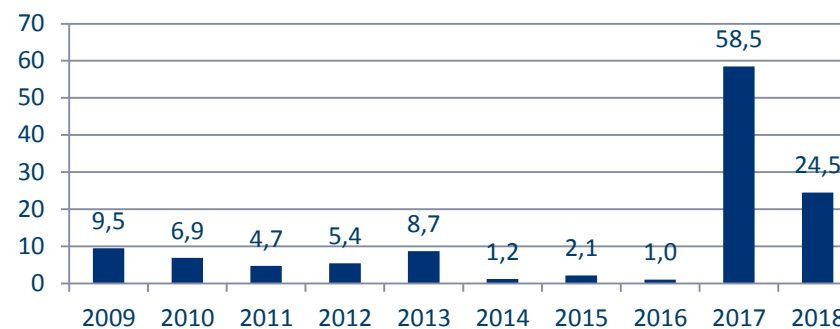
Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2019

I.V *Bedrijventerreinen in Almere-Lelystad*

Er zijn 47 bedrijventerreinen in Almere-Lelystad, goed voor 42.500 banen op 1.144 netto ha. In Almere-Lelystad bedroeg de uitgifte in 2018 24,5 netto ha; dit is minder dan de uitgifte in 2017, maar veel meer dan geraamd in de US Plabeka 3.0. De hoge uitgifte heeft met name plaats gevonden op Lelystad Airport Business Park Flight District (10ha).

¹ Inclusief Kustzone

Figuur 12 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Almere-Lelystad in netto ha, 2009-2018



Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2019

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

- Het transactievolume in 2018 (ca. 100.000 m² BVO) is relatief hoog t.o.v. het aanbod aan bedrijfsruimte van ruim 210.000 m². Dit is een indicatie van een relatief krappe markt voor bestaande bedrijfsruimte.
- Van de kantorenvorraad op bedrijventerreinen staat 25% leeg; MRA-gemiddeld is dit 14%².
- In Almere-Lelystad heeft 85% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 80%.
- In Almere-Lelystad ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 6,5% boven het MRA-gemiddelde van 4,4%.
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfspand op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad ligt met €61 m² per jaar lager dan gemiddeld in de MRA (€71).

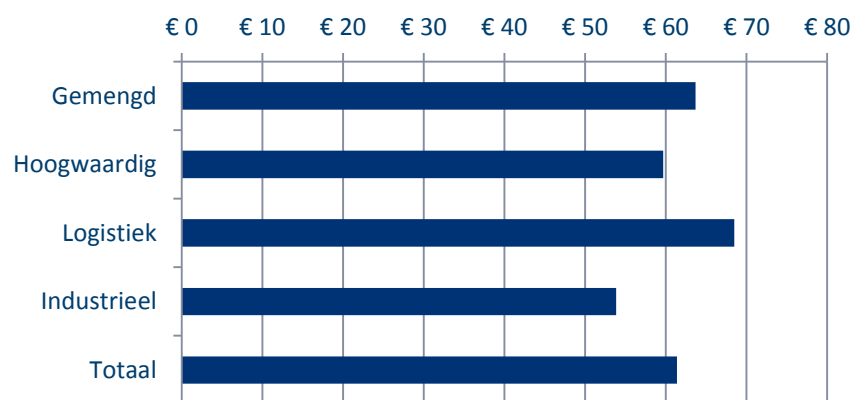
² Dit percentage zegt niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen, enkel over de kantorenleegstand op bedrijventerreinen.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen³

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreeerde transacties in 2018	Factor aanbod
Gemengd bedrijventerrein	93.933	64.830	1,4
Hoogwaardig bedrijventerrein	6.130	0	
Industrieel bedrijventerrein	89.773	32.500	2,8
Logistiek bedrijventerrein	20.126	0	
Totaal	209.962	97.330	2,2

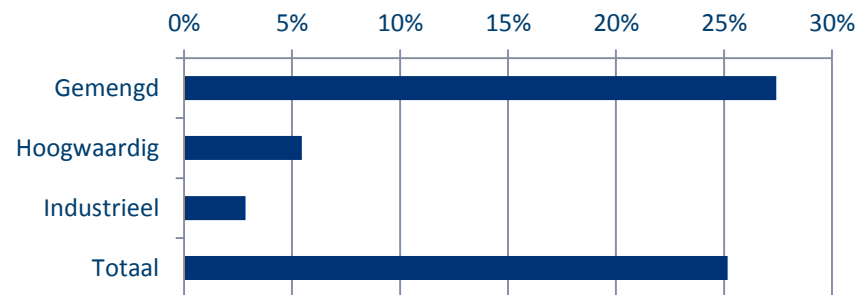
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Almere-Lelystad van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



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

Figuur 15 Kantorenleegstand op bedrijventerreinen per segment, 1-1-2019



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

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2018

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	4,4%
Gemiddeld Almere-Lelystad	6,5%
Gemeente met hoogste leegstand	Lelystad (7,6%)

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

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Almere-Lelystad beschikt over ruim 150 ha hard planaanbod, voornamelijk op hoogwaardige en gemengde bedrijventerreinen. Met de Flevokust Haven biedt de regio ook ruimte aan kadegebonden bedrijven in hoge milieucategorieën. Vragers op de markt voor bedrijventerreinen komen naar verwachting in de komende jaren veelal uit de grootschalige (retour)logistiek en groothandel. De vestiging van het distributiecentrum van het Spaanse modebedrijf Inditex op het Lelystad Airport Businesspark is hier een sprekend voorbeeld van. Ook de (voedselverwerkende) industrie is een belangrijke ruimtevrager; de regio kan ook verplaatsingsruimte bieden aan industrie uit andere deelregio's.

³ Als N ≤ 10.000 m² dan wordt het aanbod niet meegenomen

Aandachtspunt voor de regio is dat grootschalige uitgiften – zoals aan Inditex– het beeld snel kan doen kantelen. Zeker in de logistieke sector zijn vestigers vaak grootschalig. Zo is het resterende aanbod in het logistieke segment van 40 ha op Lelystad Airport Business Park A6 District volledig uitgegeven. Dit geldt ook voor distributiecentrum Lidl op Stichtse Kant. Momenteel is er dan ook geen planaanbod beschikbaar in het logistieke segment.

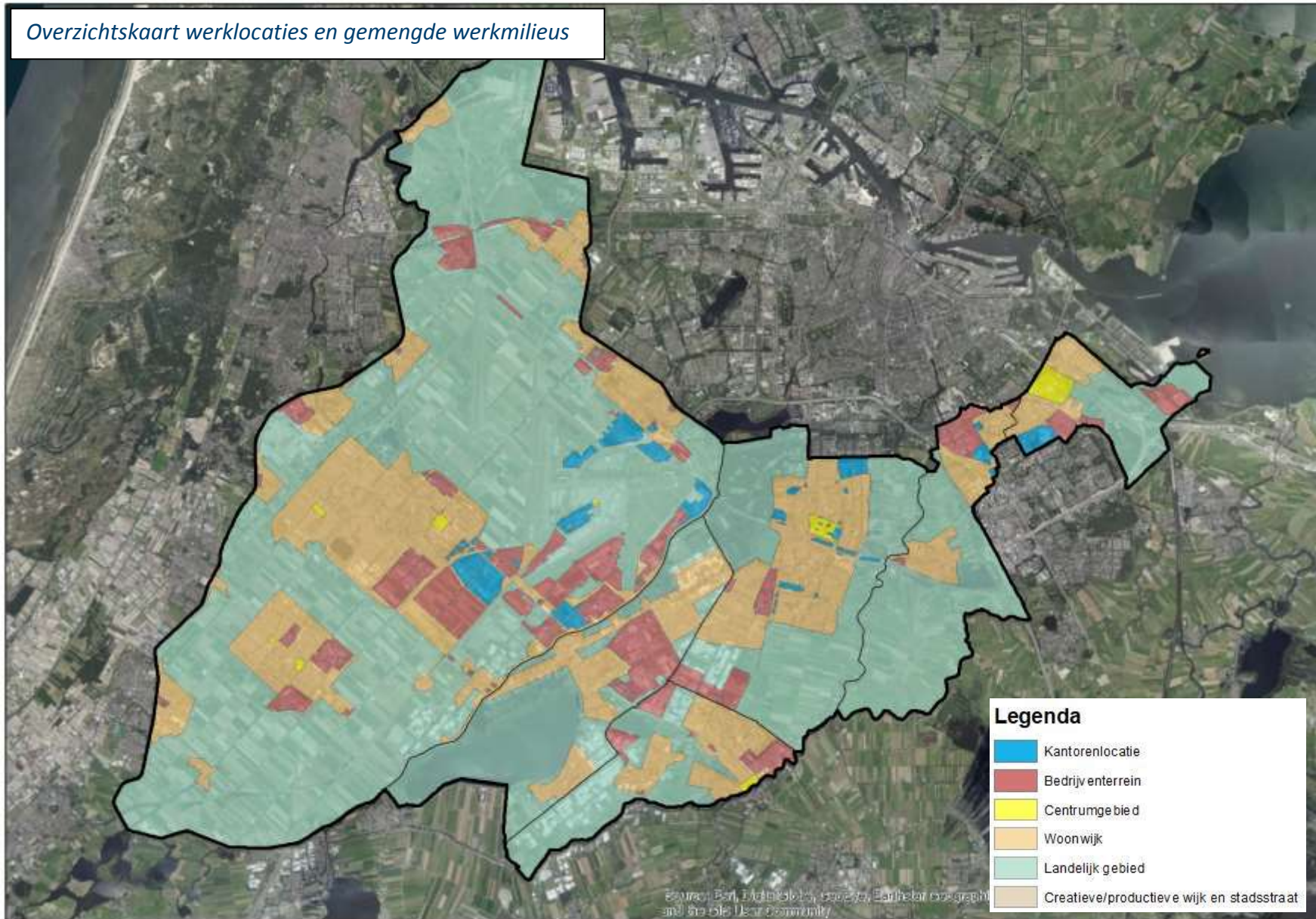
Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Almere-Lelystad per segment t/m 2040 in netto ha.

Segment	Planaanbod (netto ha)
Gemengd bedrijventerrein	55,85
Haventerrein (havengerelateerd)	35
Hoogwaardig bedrijventerrein	33,9
Campus	16
Industrieel bedrijventerrein	10,4
Haventerrein (kadegebonden)	2,4
Totaal	153,55

Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2019

II Deelregio Amstelland-Meerlanden

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



I.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Amstelland-Meerlanden 2018

Thema	Situatie 2018	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2019	-	16,2%; boven MRA-niveau (11,6%)
Ontwikkeling leegstand 2018	-	Toename leegstand met 0,5 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2021: 13,3%
Transformatie kantoren	+	Transformatie 2018 39.600 m ² BVO; boven ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	-	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	-	Boven plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> mogelijk overschot tot aan 2030 <i>Kwalitatief:</i> Meer gemengde locaties als opgave.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+	Factor aanbod/transactie boven MRA-gemiddelde, leegstand industrieel vastgoed lager dan MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	-	16%; boven MRA-niveau (13%)
Transformatie bedrijventerreinen	-	Gerealiseerde transformatie in 2018 (0,5 ha) onder ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	In 2018 boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> ondanks de transformatieambitie ruim voldoende aanbod <i>Kwalitatief:</i> voorziet in vraag logistiek, circulair. Stadsdistributie en datacenters aandachtspunt.

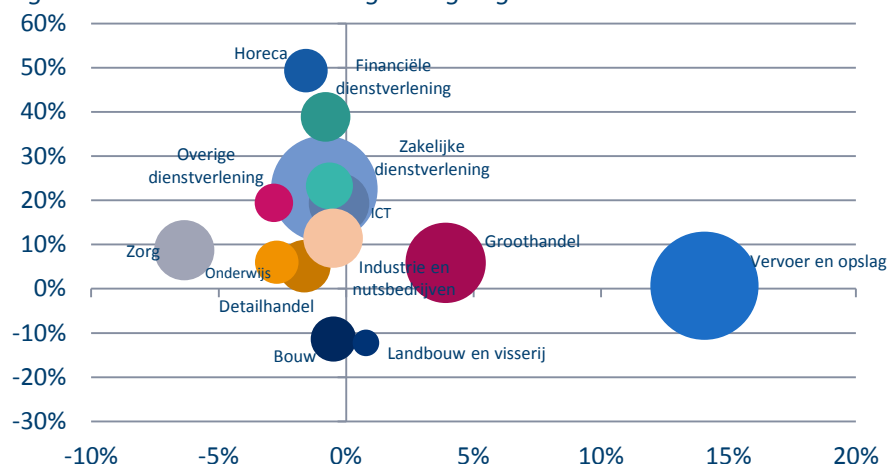
I.II Economie en werkgelegenheid

Amstelland-Meerlanden is een goed bereikbare regio en centraal gelegen binnen de MRA. Haar internationale aantrekkingskracht is mede te danken aan de nabijheid van Mainport Schiphol. Samen met de Greenport Aalsmeer is dit een belangrijke economische trekker, die kansen biedt aan de sectoren logistiek en agrofood.

Ontwikkeling en verwachtingen economie en werkgelegenheid

Het aantal banen in de AM-regio nam in 2018 met 4% toe en blijft ook in 2019 en 2020 naar verwachting sterk stijgen. De sector vervoer en opslag kent in de AM-regio zowel absoluut als relatief ten opzichte van de MRA veel banen, net als de sector groot- en detailhandel en de zakelijke dienstverlening. Tussen 2009 en 2018 steeg de werkgelegenheid in bijna alle sectoren; in de sectoren ICT, horeca, bestuur, en zakelijke en overige dienstverlening groeide de werkgelegenheid het hardst. Enkel de bouwsector en landbouw en visserij kende een substantiële afname van het aantal banen tussen 2009 en 2018.

Figuur 1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 A-M



- Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen A-M en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018)).
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019

In Amstelland-Meerlanden is het saldo van verhuisbewegingen binnen de MRA positief. Er zijn in de periode 2014-2018 in totaal 708 vestigingen meer naar de regio toe verhuisd vanuit de rest van de MRA dan dat er uit de regio vertrokken zijn. Het overgrote deel van de vestigingen die vanuit een andere MRA deelregio naar Amstelland-Meerlanden verhuist komt uit Amsterdam (96%).

Figuur 2 Verhuisbewegingen (aantal vestigingen) AM-overige regio's, 2014-2018

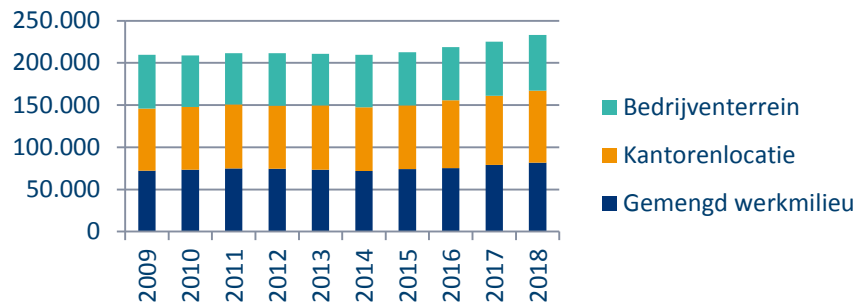
	Naar Amstelland Meerlanden	Van Amstelland Meerlanden	Saldo
Almere-Lelystad	49	64	-15
Amsterdam	1.313	636	677
Gooi en Vechtstreek	36	59	-23
Haarlem	127	65	62
IJmond	19	16	3
Zaanstreek-Waterland	53	49	4
Totaal	1.597	889	708

Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

1.111 Gemengde werkmilieus in Amstelland-Meerlanden

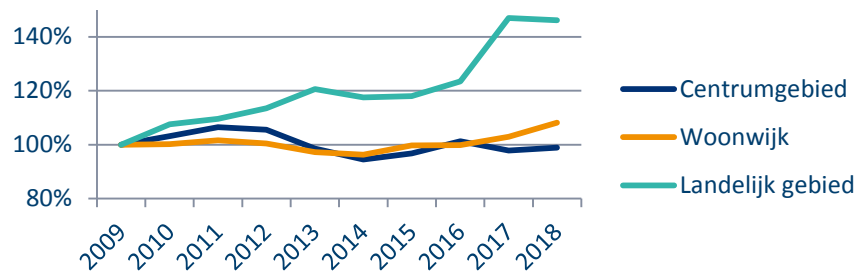
In Amstelland-Meerlanden zijn functies veelal gescheiden. Ongeveer 65% van de werkgelegenheid is dan ook op formele, monofunctionele werklocaties te vinden; dit is veel meer dan elders in de MRA. Toch is het aantal banen op gemengde werkmilieus (dus buiten werklocaties) tussen 2009 en 2018 gegroeid, procentueel gezien met name in het landelijk gebied (+46%) en in woonwijken (+8%). Alleen centrumgebieden daalden licht (-1%) qua werkgelegenheid in de periode 2009-2018.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 naar locatietype Amstelland-Meerlanden



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Amstelland-Meerlanden 2009-2018 (indexcijfers, 2009 = 100)



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

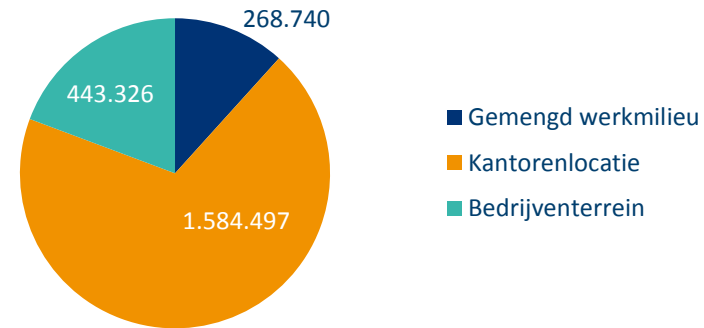
I.IV Kantorenmarkt in Amstelland-Meerlanden

Ontwikkelingen voorraad, uitgifte, leegstand

De totale kantorenvoorraad van Amstelland-Meerlanden bedraagt per 1-1-2019 2.296.500 m². Hiervan bevindt 69% zich op formele kantoorlocaties in de regio, samen goed voor 36% van de regionale werkgelegenheid. De kantorenvoorraad neemt sinds 2014 af, vooral

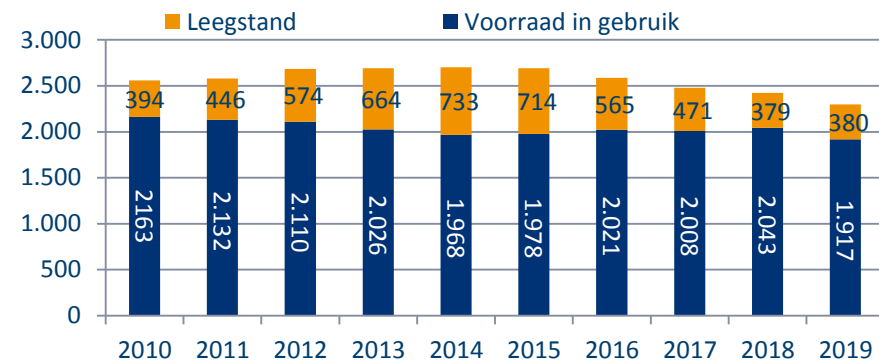
dankzij een behoorlijk maar sterk afnemend transformatievolume (zie figuur 8). De netto uitbreidingsvraag daalde in 2018 verhoudingsgewijs flink (-126.000 m²), en ligt daarmee onder het geraamde niveau van de uitvoeringsstrategie (jaarlijkse groei van 8.700 à 12.000 m² op formele kantoorlocaties).

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2019 (m² BVO), A-M



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

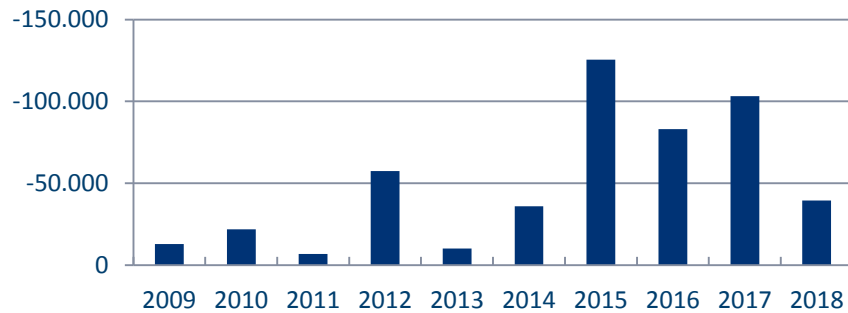
Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Amstelland-Meerlanden in m² BVO van 1-1-2010 t/m 1-1-2019



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

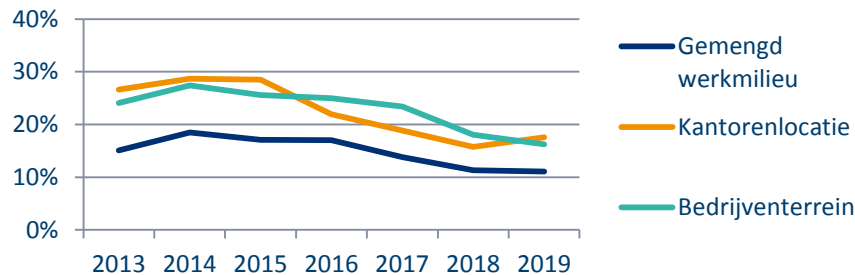
Vooral dankzij de forse transformatie van de afgelopen jaren (zie figuur 7) is de kantorenleegstand sinds 2014 sterk gedaald; per 1-1-2019 staat nog 17% van de totale kantorenvorraad leeg. Als de leegstand zich in de komende jaren blijft ontwikkelen als in de afgelopen 2 jaar, komt deze per 1-1-2021 op 14% te liggen.

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Amstelland-Meerlanden, 2009-2018 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

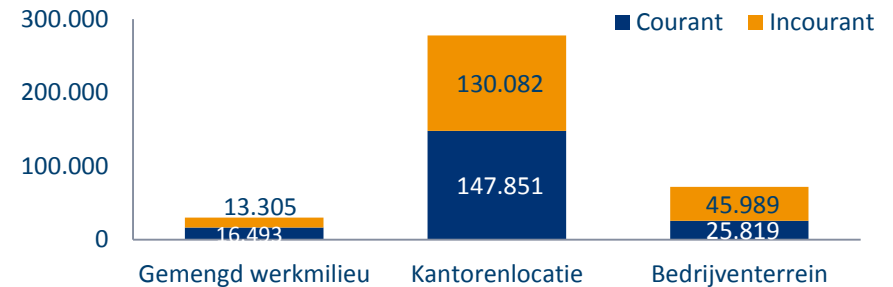
Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Amstelland-Meerlanden, 1-1-2013 – 1-1-2019



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

Figuur 9 laat zien dat van de totale kantorenleegstand per 1-1-2019 50% incurant is, oftewel al minimaal 3 jaar leegstaat. Met name op bedrijventerreinen is het aandeel incurante leegstand relatief hoog. Wanneer de incurante panden niet zouden worden meegerekend, zou de kantorenleegstand in de deelregio substantieel lager uitkomen dan nu.

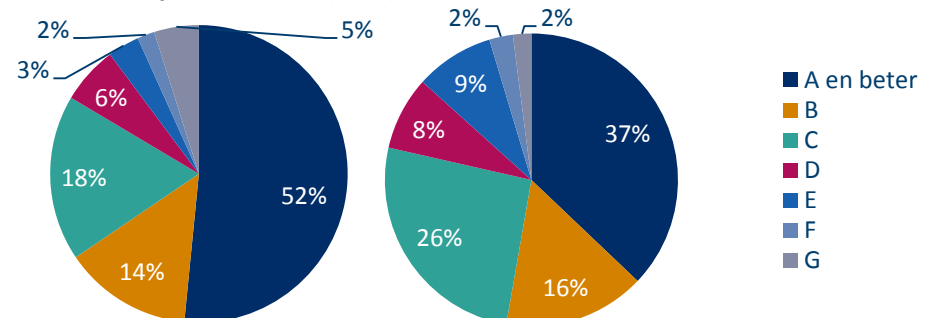
Figuur 9 Aandeel incurante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Amstelland-Meerlanden, 1-1-2019



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

Bijna 79% van de panden op kantoorlocaties in de AM-regio heeft een energielabel van C of beter; MRA-breed ligt dit op 70%.

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), A-M



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

Tot aan 2030 beschikt Amstelland-Meerlanden nog over 630.000 m² BVO aan harde planvoorraad, met name in internationale en multimodaal bereikbare vestigingsmilieus. Nabij Schiphol bevinden zich - met Schiphol Elzenhof, Oost, en Centrum planlocaties van substantiële omvang, evenals op Beukenhorst Zuid in Hoofddorp. Weliswaar is er ook nog 380.000 m² aan bestaande, leegstaande kantoorruimte in de regio aanwezig, maar ongeveer de helft hiervan is incurant. De verwachting is bovendien dat een groot deel van de resterende leegstaande kantoren in de komende jaren transformeert; de ambitie is om tot en met 2020 200.000 m² kantoorruimte een andere functie te geven.

De toekomstige vraag komt naar verwachting voor een belangrijk deel vanuit (luchthavengerelateerde) zakelijke dienstverlening en internationale hoofdkantoren (zoals recente vestigingen op Park2020) en landt veelal op multimodale locaties en op gemengde, stedelijke milieus; functiemenging op bestaande kantoorlocaties biedt daarom een kans om meer gemengde woon-werkgebieden te creëren en tegelijkertijd in te spelen op de vraag. De verwachting is dat de kantorenvraag binnen de bestaande kantoorruimte plus het nog te ontwikkelen harde planaanbod aanbod kan worden gehuisvest en dat er in geen van de kwalitatieve segmenten een tekort optreedt.

Figuur 11 Hard planaanbod A-M in m² BVO per segment t/m 2040

Segment	m ²
Internationaal vestigingsmilieu	164.300
Multimodaal knooppunt	100.000
Functionele kantoorlocatie	365.363
Eindtotaal	629.663

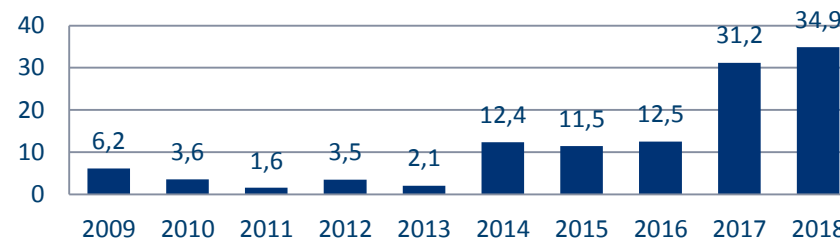
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2019

I.V Bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden

De deelregio Amstelland-Meerlanden telt 67 bedrijventerreinen met daarop 28% van de werkgelegenheid (in 2018). De 1.249 ha netto uitgegeven bedrijventerrein is verdeeld over de segmenten gemengd (58%), logistiek (16%), hoogwaardig (14%) en industrieel (13%).

In 2018 bedroeg de uitgifte op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden 34,9 netto ha, het hoogste volume in de afgelopen zeven jaar. De uitgifte ligt daarmee ver boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren (zie figuur 12) en is bovendien veel meer dan geraamd in Plabeka 3.0 (9 tot 12 ha uitgifte per jaar). In de jaren 2014-2016 lag de uitgifte ongeveer op het geraamde niveau, en in de jaren ervoor lag de uitgifte met 1,5 à 6 ha per jaar een stuk lager.

Figuur 12 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Amstelland-Meerlanden in netto ha, 2009-2018



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

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

- De regio kent per 1-1-2019 een aanbod van 313.477 m² bedrijfsruimte op bedrijventerreinen en een transactievolume van 188.177 m² in 2018. De verhouding tussen aanbod en transactievolume komt hiermee in de buurt van het MRA gemiddelde van 1,5.
- De bedrijventerreinen kennen een kantorenvorraad van ongeveer 443.226 m²; hiervan staat 16%⁴ leeg (vs. 12% gemiddeld in de MRA)
- In de regio heeft 84% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 80%.
- In Amstelland-Meerlanden ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 3% onder het MRA-gemiddelde van 4,4%.
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen per m² per jaar is in Amstelland-Meerlanden €72, iets boven het MRA gemiddelde van €71 per m² per jaar.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen per segment⁵

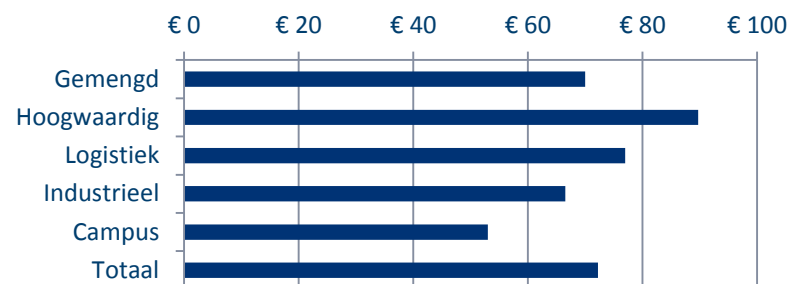
	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreeerde transacties in 2018	Factor aanbod/
Gemengd bedrijventerrein	246.268	85.792	2,9
Hoogwaardig bedrijventerrein	21.276	33.190	0,6
Industrieel bedrijventerrein	11.050	33.445	0,3
Logistiek bedrijventerrein	34.883	35.750	1,0
Totaal	313.477	188.177	1,7

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

⁴ Dit percentage zegt niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen, enkel over de kantorenleegstand op bedrijventerreinen.

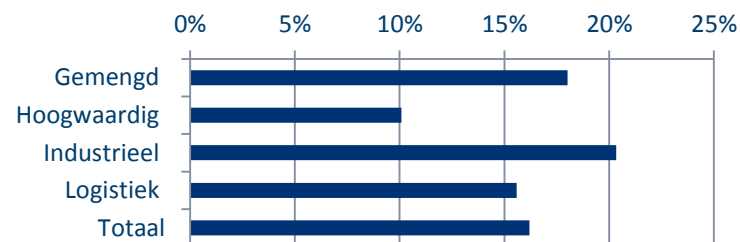
⁵ Als N ≤ 10.000 m² dan wordt het aanbod niet meegenomen

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Amstelland-Meerlanden van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



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

Figuur 15 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2019



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

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2018 in Amstelland-Meerlanden

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	4,4%
Gemiddeld Amstelland-Meerlanden	3,0%
Gemeente met hoogste leegstand	Haarlemmermeer (3,9%)

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

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het planaanbod aan bedrijventerreinen in de deelregio is divers; er is ruimte beschikbaar op hoogwaardige, logistieke, industriële en gemengde terreinen. Hoewel in de regio een forse ruimtevraag (+12,5 netto ha per jaar tot aan 2030) en transformatie wordt voorzien, zou bij volledige ontwikkeling van het huidige harde planaanbod van 307 ha een kwantitatief overaanbod ontstaan.

Ruimtevragers in de regio worden aangetrokken door de goede bereikbaarheid van bedrijventerreinen, gezien de nabijheid van Amsterdam en Schiphol. Binnen de vragers uit de logistieke sector kan een onderscheid worden gemaakt tussen grootschalige logistiek en – vooral in de directe nabijheid van de stad Amsterdam - stadsdistributiecentra. Ook datacenters nemen in de komende jaren naar verwachting meer ruimte in; gezien het economisch belang van een optimale digitale infrastructuur is voldoende ruimte voor deze functie van groot belang. Daarnaast kunnen bedrijven die vanuit Amsterdam worden uitgeplaatst in de deelregio eveneens om ruimte vragen.

Samenvattend is de regio in staat om de meerderheid van de ruimtevragers binnen het huidige planaanbod passend te huisvesten, maar is het zaak in beeld te brengen of dit ook voor stadsdistributiecentra en voor datacenters geldt. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 zijn voor beide sectoren uitwerkingsopgaven opgenomen.

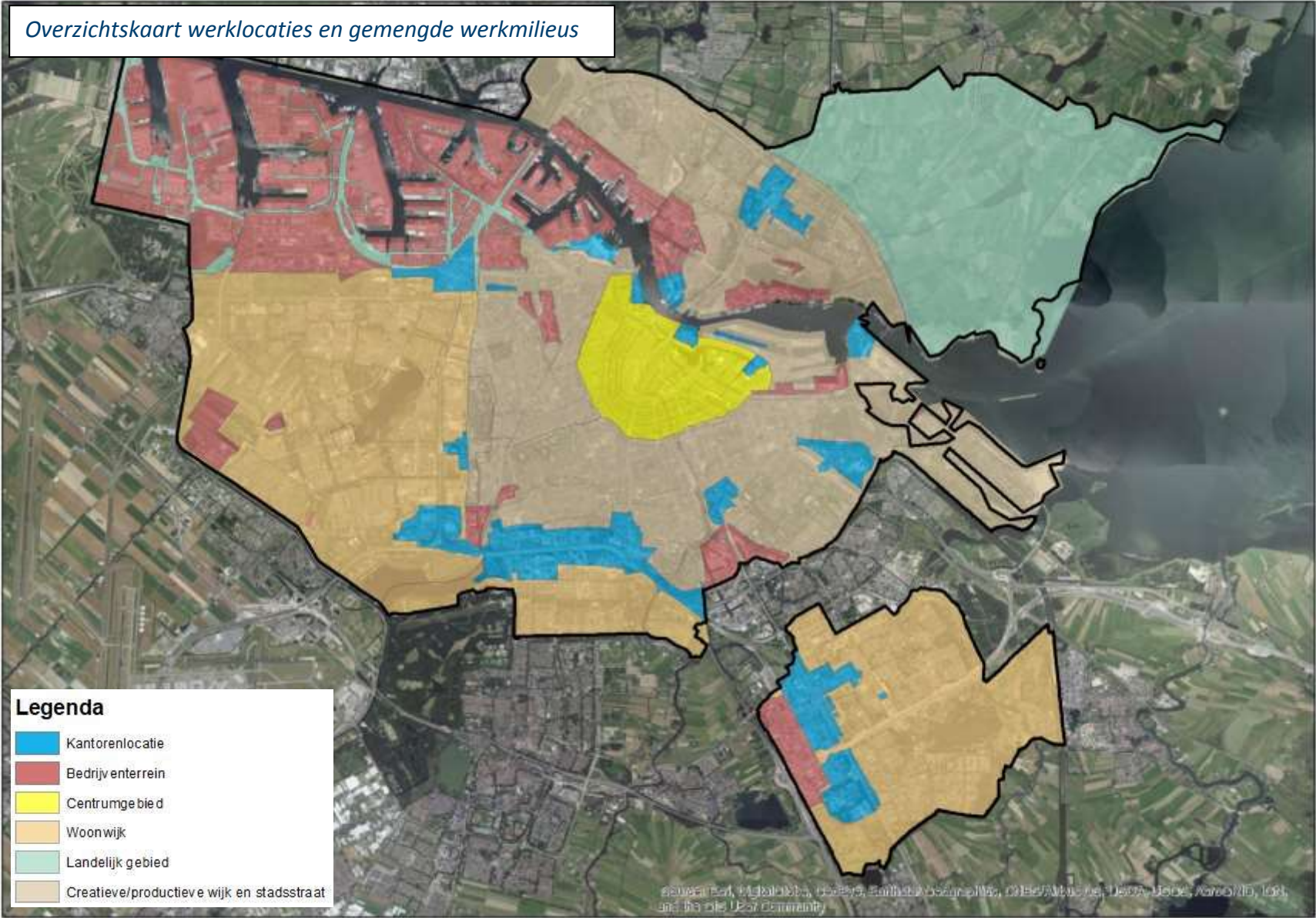
Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden per segment t/m 2040 in netto ha.

Segment	Planaanbod (netto ha)
Gemengd bedrijventerrein	113,8
Logistiek bedrijventerrein	93,0
Industrieel bedrijventerrein	49,7
Hoogwaardig bedrijventerrein	31,1
Campus	19,2
Totaal	306,8

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

III Deelregio Amsterdam

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



III.I Samenvatting ontwikkelingen Amsterdam 2018

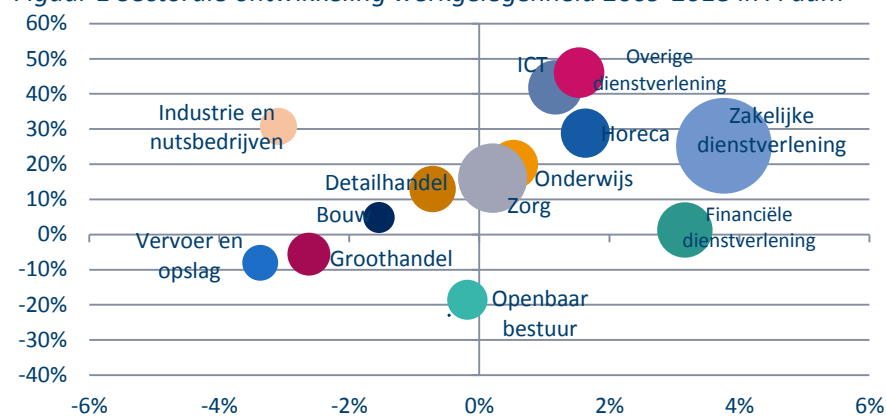
Thema	Situatie 2018	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2019	+	8,8%; onder MRA-niveau (11,6%)
Ontwikkeling leegstand 2018	+	Daling leegstand met 1,4 procentpunt
Fricieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2021: 4,9%
Transformatie kantoren	+	Transformatie 2018; 97.132 m ² BVO; boven ambitieniveau Plabeka 3.0. Resterende ambitie kwalitatief.
Uitbreidingsvraag kantoren	+	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> krapte op markt dreigt, ondanks fors planaanbod. <i>Kwalitatief:</i> veel vraag internationale en creatieve topmilieus, beperkt aanbod.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+	Factor aanbod/transactie met 0,7 onder MRA- gemiddelde; leegstand industrieel vastgoed boven MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	9,5%; onder MRA-niveau (13%)
Transformatie	+	Transformatie in 2018 (32 ha) boven ambitie Plabeka 3.0; Resterende ambitie is kwalitatief en niet kwantitatief vastgesteld.
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	-	Boven plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> tekort verwacht door uitplaatsing bij forse binnenstedelijke transformatie. <i>Kwalitatief:</i> alle segmenten tekort m.u.v. haventerreinen.

III.II Economie en werkgelegenheid

Amsterdam is het culturele centrum en de economische motor van de MRA, en heeft zeker een sterke aantrekkingskracht op bewoners en bedrijven uit binnen- en buitenland. Door de hoge stedelijke druk en de forse transformatieambitie van werklocaties in de stad ontstaat een zeer krappe markt voor bedrijfsruimte. Amsterdam zet daarom in op kwalitatieve transformatie: functies als wonen en voorzieningen worden – door vermenging en verdichting – toegevoegd aan de werklocaties in de stad.

De economie van Amsterdam groeit al jaren op rij sterk. De verwachting is dat de Amsterdamse economie ook in 2019 en 2020 zal groeien. Ook het aantal banen in Amsterdam nam in 2018 flink toe (2,7% meer dan in 2017), bovendien ligt het groeipercentage van het aantal banen hoger dan in 2017 (+0,9% ten opzichte van 2016).

Figuur 1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 in A'dam



- Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Amsterdam en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018).
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019

Figuur 1 geeft inzicht in de sectorale werkgelegenheidsontwikkeling in Amsterdam. Zakelijke dienstverlening is zowel absoluut als relatief de grootste sector in Amsterdam. Het aantal banen in deze sector groeide in de afgelopen tien jaar sterk. Andere relatief grote sectoren met een positieve werkgelegenheidsontwikkeling zijn de ICT, overige dienstverlening, horeca en onderwijs. Alleen in de sectoren groothandel, vervoer en opslag en bestuur nam tussen 2009 en 2018 de werkgelegenheid af.

Amsterdam heeft een negatief saldo (-1.961) van verhuisbewegingen ten opzichte van de andere MRA-deelregio's. Dit wordt met name veroorzaakt door het negatieve saldo met Amstelland-Meerland (-677), maar ook voor de andere regio's geldt dat er meer vestigingen vanuit Amsterdam naar deze deelregio's verhuizen dan andersom. Belangrijk voor het algemene beeld is dat dit niets zegt over de verhuisbewegingen vanuit de rest van Nederland (alles buiten de MRA) en vanuit het buitenland. Het kan dus goed zijn dat – inclusief vestigers van buiten de MRA – Amsterdam wél een positief saldo van verhuisbewegingen van bedrijven heeft.

Figuur 2 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Amsterdam en overige deelregio's, 2014-2018

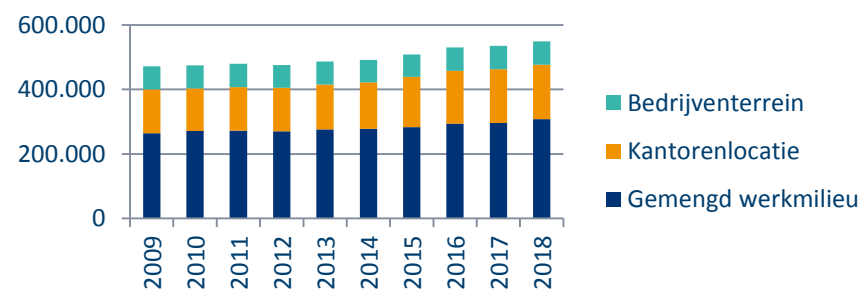
	Naar Amsterdam	Van Amsterdam	Saldo
Almere-Lelystad	167	273	-106
Amstelland Meerlanden	636	1.313	-677
Gooi en Vechtstreek	241	549	-308
Haarlem	170	551	-381
IJmond	45	77	-32
Zaanstreek-Waterland	380	837	-457
Totaal	1.639	3.600	-1.961

Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

//// Gemengde werkmilieus in Amsterdam

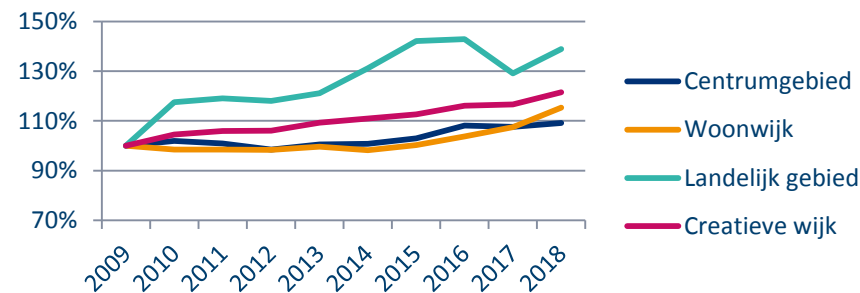
Amsterdam kent in 2018 ongeveer 553.865 banen, waarvan 55% gevestigd is binnen gemengde werkmilieus. In de periode 2009- 2018 is het aantal banen binnen alle segmenten van gemengde milieus (centrumgebied, woonwijk, landelijk gebied en creatieve wijk) aanzienlijk gestegen. Opmerkelijk is de groei binnen het landelijk gebied met 39%.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 naar locatietype



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Amsterdam 2009-2018 (indexcijfers, 2009 = 100)



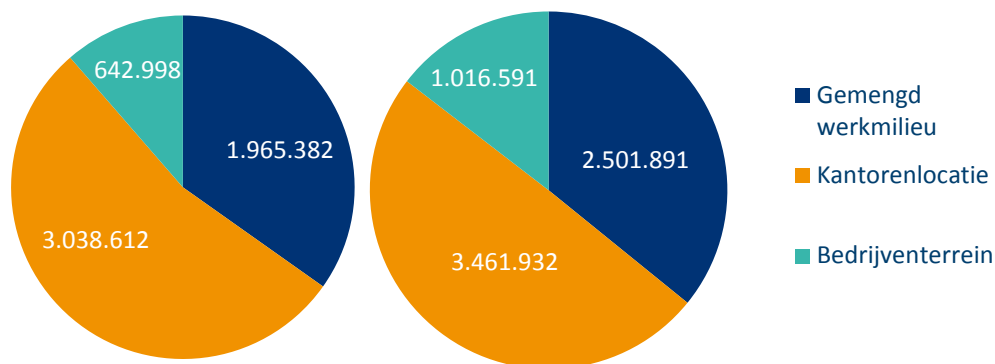
Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

III.IV Kantorenmarkt in Amsterdam

Ontwikkelingen kantorenvoorraad en kantoorgebruik

Amsterdam telt 20 formele kantorenlocaties met een totale voorraad van 3.461.932 m² volgens Kantorenmonitor BV en 3.038.612 m² volgens CBRE. De formele kantorenlocaties huisvesten ongeveer de helft van de totale kantorenvoorraad en 31% van de werkgelegenheid in Amsterdam

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2019 (m² BVO), Amsterdam, volgens Kantorenmonitor (rechts) en CBRE (links), 2019



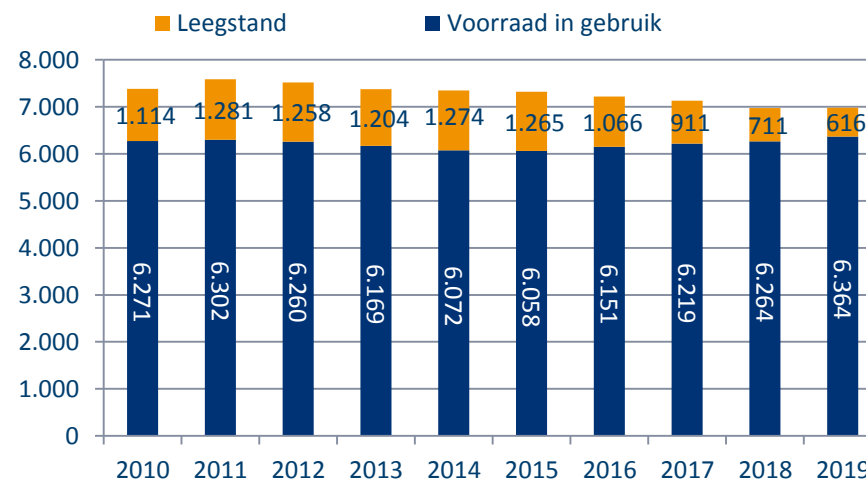
Amsterdamse kantorenleegstand neemt sinds 2015 jaarlijks af, dit is met name te danken aan de forse groei van het kantoorgebruik; in 2018 bedroeg de uitbreidingsvraag 99.203 m² BVO. In 2017 was dit nog 44.571 m² BVO (data: Kantorenmonitor BV). Hiermee groeit het kantoorgebruik in Amsterdam veel harder dan geraamd in de Uitvoeringsstrategie (+16.600 m² tot 19.200 m² per jaar).

Een andere oorzaak van de afnemende kantorenleegstand is de transformatie van leegstaande kantoorpanden in Amsterdam (figuur 12). In 2018 werd een hoeveelheid van 97.132 m² BVO getransformeerd. In 2017 was dit een recordhoeveelheid van 251.310 m².

Ontwikkeling kantorenleegstand

De kantorenvoorraad in gebruik kent sinds 2018 een stijgende lijn; het kantoorgebruik per 1-1-2019 komt uit op 6,36 mln. m² (+10.000).

Figuur 6 Ontwikkeling kantoreengebruik en leegstand Amsterdam van 1-1-2010 t/m 1-1-2019 in 1.000 m² BVO



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

Kantorenleegstand Amsterdam: bronnen vergeleken

De Monitor Plabeka rapporteert jaarlijks kantorenleegstand op basis van de cijfers van Kantorenmonitor BV. Per kantoorpand brengt deze bron door veldwerk op adresniveau in beeld hoeveel kantoorruimte leegstaat. Er zijn echter meer manieren om leegstand te monitoren. Zo heeft CBS een leegstandsmonitor ontwikkeld o.b.v. BAG- en WOZ-data en monitoren vastgoedpartijen de kantorenmarkt aan de hand van aanbodata. Hierdoor doen er – zowel voor Amsterdam als voor andere regio's in het land – meerdere leegstandscijfers de ronde.

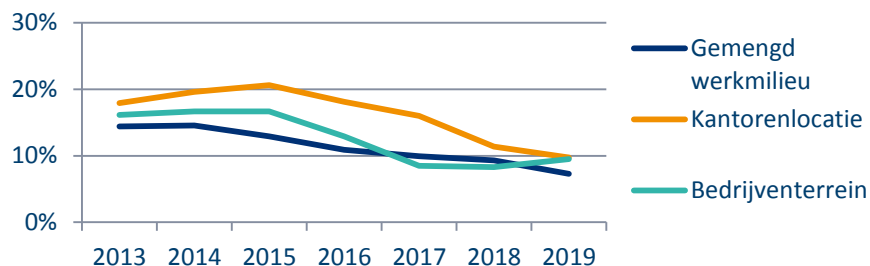
Daarom heeft de gemeente Amsterdam behoefte om in deze editie van de monitor een tweede bron voor kantorenleegstand in beeld te brengen, aanvullend op de data van Kantorenmonitor BV. Doel is zowel om een breder inzicht in de kantorenmarkt en leegstand zelf te verkrijgen als in de verschillen in definities en methodiek om leegstand te monitoren. In overleg met de gemeente Amsterdam en de monitorwerkgroep zijn daarom de gegevens van vastgoedpartij CBRE (vooralsnog eenmalig) gebruikt om de Amsterdamse kantorenleegstand in beeld te brengen.

De methodiek die CBRE hanteert om leegstand te monitoren verschilt op de volgende punten van de methodiek van Kantorenmonitor BV:

- **Totale voorraad:** Zowel CBRE als Kantorenmonitor nemen alleen objecten mee die minimaal voor de helft een kantoorfunctie hebben (hierdoor worden bv. bedrijfspanden met ondersteunende kantoorruimte uitgesloten van de analyse). Hierbij hanteert CBRE een ondergrens van 500 m² per object en neemt Kantorenmonitor BV in principe alle kantoorpanden mee.
- **Eenheden:** Kantorenmonitor BV gaat uit van de kantorenvorraad in bruto vloeroppervlakte (bvo), terwijl CBRE het netto verhuurbare oppervlakte in kaart brengt (bvo minus niet-verhuurbare ruimten zoals trapgat, muren of lift).
- **Methodiek monitoring leegstand.** Waar Kantorenmonitor leegstand meet op basis van veldwerk op adresniveau, gaat CBRE uit van de aanbodata (CBRE Intern, RealNext en Funda In Business). Ruimten die fysiek leegstaan maar niet worden aangeboden en/of in renovatie zijn worden door CBRE niet als leegstaand beschouwd, en door Kantorenmonitor wel. Beide bronnen sluiten ruimten in aanbouw uit van het leegstaande aanbod.

De verschillen in definities leiden tot verschillende leegstands- en aanbodcijfers; deze worden in dit deelregionale hoofdstuk nader toegelicht.

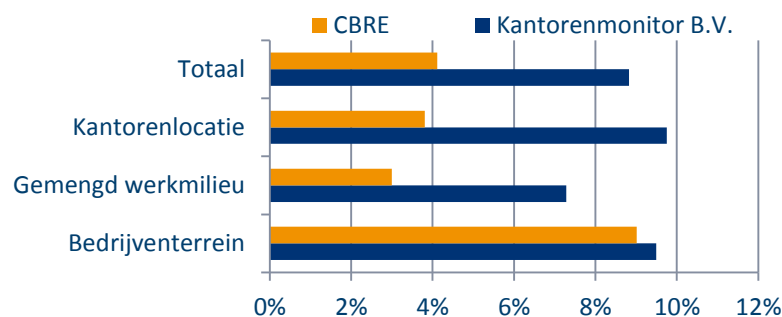
Figuur 7 Ontwikkeling leegstand per locatietype Amsterdam, 2010-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019

De kantorenleegstand in Amsterdam daalt al jaren op rij fors. Volgens Kantorenmonitor BV is de leegstand tussen 1-1-2015 en 1-1-2019 afgenomen van 17% naar 9%. Op gemengde locaties bedraagt de kantorenleegstand per 1-1-2019 ca. 7% (zie figuur 7), hier is dus al sprake van frictieleegstand. Als de leegstand van de totale kantorenvorraad op basis van Kantorenmonitor BV zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in de afgelopen twee jaren, komt deze per 1-1-2021 in Amsterdam als geheel te liggen op 5%. In dat geval is er sprake van frictieleegstand en een algehele krapte op de kantorenmarkt.

Figuur 8 Vergelijking Kantorenmonitor vs. CBRE: procentuele kantorenleegstand per locatietype, 1-1-2019

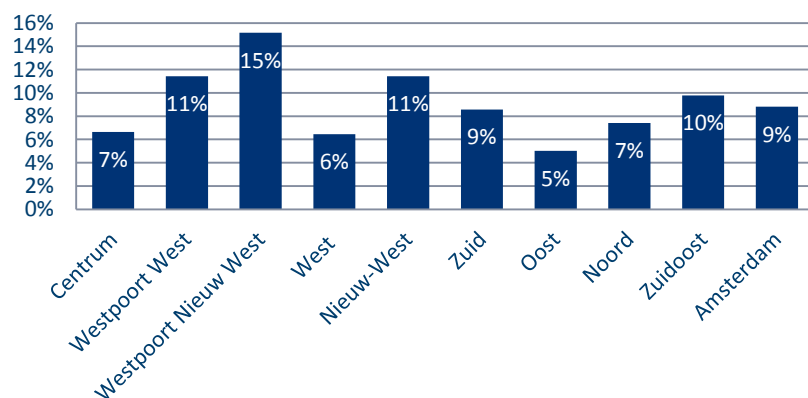


Bron: Kantorenmonitor B.V. en CBRE, 2019

Figuur 8 vergelijkt de leegstandscijfers van Kantorenmonitor BV met de data van CBRE. De totale Amsterdamse kantorenleegstand ligt volgens CBRE op 4,1 procent; bijna 5 procentpunt lager dan volgens Kantorenmonitor BV. Op basis van de data van CBRE is de Amsterdamse kantorenmarkt dus als krappere te beschouwen dan volgens Kantorenmonitor.

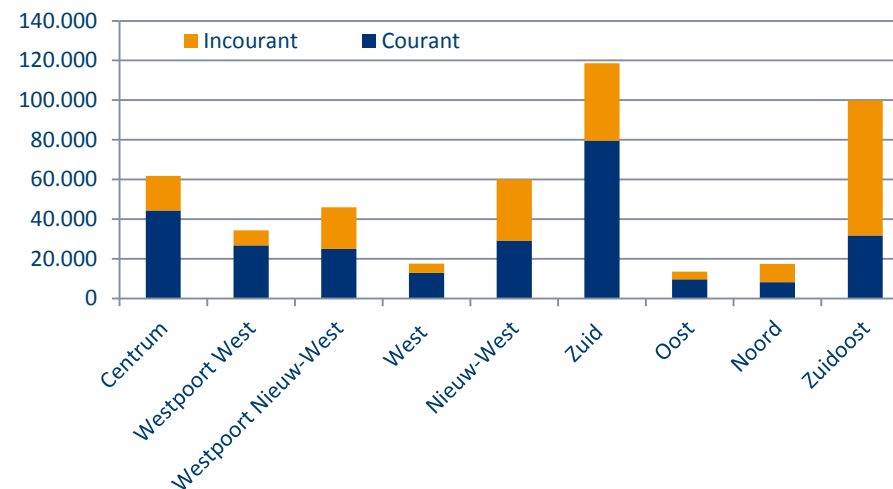
Figuur 9 brengt de kantorenleegstand per stadsdeel in beeld. Relatief gezien is de leegstand het hoogst in Westpoort Nieuw-West (15%), in Oost (5%) is de leegstand het laagst. Zuid en Nieuw-West zijn, samen met Zuidoost, ook de stadsdelen met het grootste aandeel incurante kantorenleegstand (zie figuur 10). Gemeente-breed is ca. 37% van de totale leegstand incurant (figuur 11).

Figuur 9 Kantorenleegstand per stadsdeel per 1-1-2019



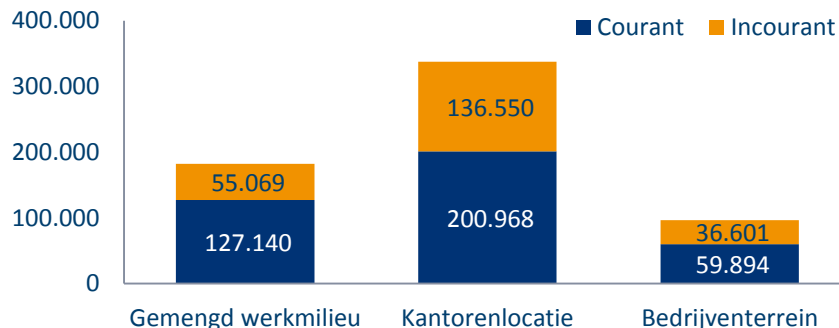
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019

Figuur 10 Totale en incurante leegstand per stadsdeel volgens Kantorenmonitor BV, 1-1-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019

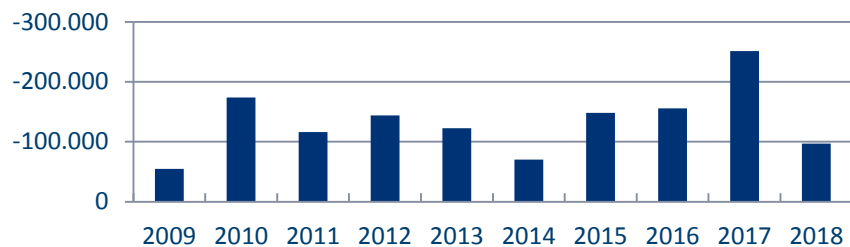
Figuur 11 Courante en incurante kantorenleegstand per locatietype Amsterdam volgens Kantorenmonitor BV, 1-1-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019

Figuur 12 laat zien dat de transformatie van kantoorpanden in Amsterdam al jaren hoog is. In 2017 heeft in Amsterdam meer dan 250.000 m² kantoorruimte een andere functie gekregen. In 2018 was dat een kleine 100.000 m²

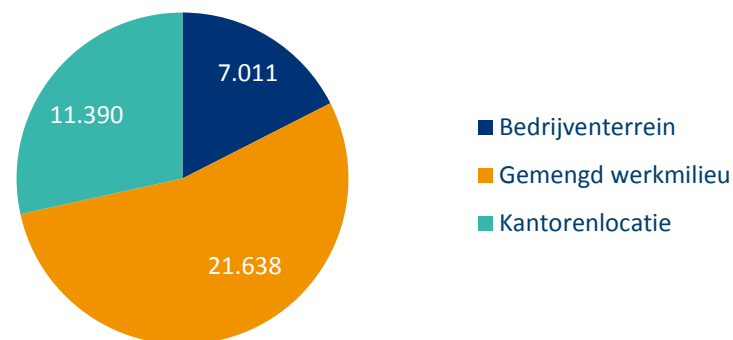
Figuur 12 Transformatie/onttrekkingen Amsterdam, 2009-2018 in m² BVO



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

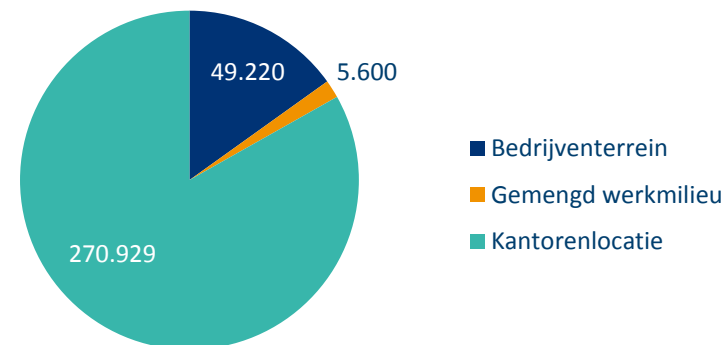
Tegelijkertijd zijn er ook panden getransformeerd van een andere functie (bv. bedrijfsruimte, onderwijs of woning) naar een kantoorfunctie. Deze zogenaamde 'verkantoring' bedroeg in Amsterdam in 2018 40.039 m². Hiervan bevindt zich 54% in gemengde werkmilieus en zo'n 28% op kantoorlocaties (zie figuur 13).

Figuur 13 Verkantoring (transformatie naar kantoorfunctie) in Amsterdam, 2018 in m² BVO



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

Figuur 14 Kantorenvorraad in aanbouw in m² per 1-1-2019

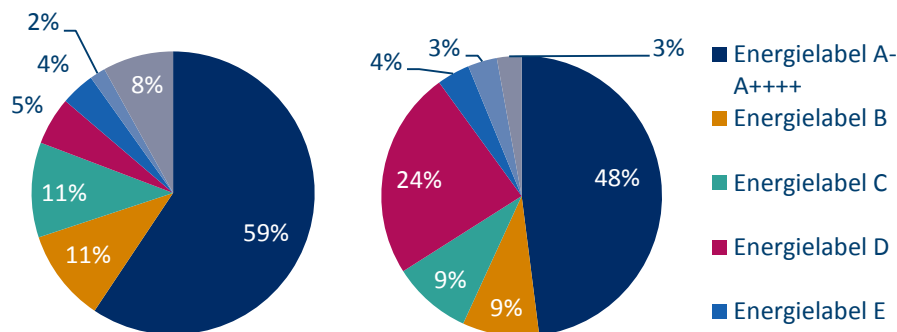


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Per 1-1-2019 is er nog 326.000 m² aan kantorenvorraad in aanbouw. De geplande oplevering hiervan ligt tussen 2019 en 2021. Het grootste deel (83%) van deze voorraad in aanbouw bevindt op kantoorlocaties. Een

kleiner deel (15%) van de kantorenvoorraad in aanbouw is te vinden op bedrijventerreinen en de resterende 2% op gemengde werklocaties. In Amsterdam heeft 66% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 70%.

Figuur 15 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Amsterdam



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties

Het planaanbod op kantoorlocaties in Amsterdam bevindt zich voornamelijk op de Zuidas, de voornaamste internationale vestigingslocatie in de MRA. Elders in de stad bevinden zich ook nog grote planvoorraden. Er staat nog veel kantoorruimte in bestaande panden leeg, maar die leegstand daalt snel en sluit ten dele ook niet aan op de vraag. Belangrijke ruimtevragers op de Amsterdamse kantorenmarkt zijn de zakelijke en financiële dienstverlening en de ICT. In toenemende mate landt deze vraag op hoogwaardige locaties die goed (H)OV-bereikbaar zijn en een hoog voorzieningenniveau kennen. Maar ook naar creatieve en ‘rauwe’ werkomgevingen, bijvoorbeeld langs het IJ, is steeds meer vraag. Het harde planaanbod tot aan 2030 in Amsterdam is toegenomen ten opzichte van een jaar geleden (390.000 m² BVO), maar is nog steeds laag

ten opzichte van twee jaar geleden (826.000 m² BVO). Naast de planvoorraad op kantoorlocaties is er ook nog planvoorraad op gemengde woon-werkmilieus. Hoewel Amsterdam volgens de Plabeka-vraagruiming over voldoende planaanbod beschikt om in de verwachte kantorenvraag te voorzien, geven vakmedia en vastgoedpartijen steeds vaker het signaal af dat een tekort aan kantoorruimte dreigt. Het teruglopende leegstandspercentage bevestigt dit. Amsterdam hanteert komende jaren geen kwantitatieve transformatie-ambitie meer, maar heeft in plaats daarvan een kwalitatieve ambitie geformuleerd.

De opgave voor Amsterdam is om in voldoende kantoorruimte voor (inter)nationale vestigers op aansprekende kantoorlocaties en in gemengde stedelijke gebieden te blijven voorzien, én daarbij de kwalitatieve transformatieambitie te realiseren. Ook is het belangrijk de situatie op de kantorenmarkt – mede met het oog op een mogelijk “Brexit-effect” – nauwlettend te monitoren en passend op de markt in te spelen. Deze opgaven liggen dan ook ten grondslag aan de nieuwe kantorenstrategie die Amsterdam in 2017 heeft vastgesteld.

*Figuur 16 Hard planaanbod formele kantoorlocaties Amsterdam (m² BVO) per segment t/m 2040**

Segment	m ²
Internationaal vestigingsmilieu	185.000
Multimodaal knooppunt	111.000
Innovatiedistrict	50.000
Functionele kantoorlocatie	103.000
Eindtotaal	449.000

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

*Exclusief 49.000 m² hard planaanbod buiten formele kantoorlocaties, te weten op Centrum Amsterdam Nieuw West en Schinkel. Zie bijlage p. 111.

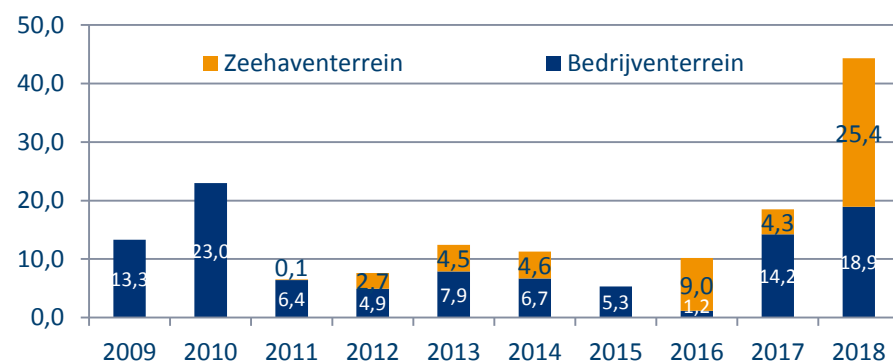
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

IV.V Bedrijventerreinen in Amsterdam

Amsterdam heeft in totaal 2.090 netto ha uitgegeven bedrijven- en zeehaventerrein op 41 verschillende locaties. Deze voorraad is verspreid over zeehaventerreinen (65% van het totale areaal) en gemengde, logistieke en hoogwaardige bedrijventerreinen. Ongeveer 14% van de Amsterdamse werkgelegenheid bevindt zich op de bedrijventerreinen.

In 2018 is er 18,9 ha uitgegeven op bedrijventerreinen en niet-kadegebonden zeehaventerreinen in Amsterdam en 25,4 ha op kadegebonden zeehaventerreinen. Het totale uitgifteniveau is flink hoger dan de jaren ervoor. Met 18,9 ha ligt de uitgifte op bedrijventerreinen ver boven het geraamde niveau van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (ruimtevrage 5 à 7 netto ha per jaar).

Figuur 17 Uitgifte bedrijventerreinen Amsterdam in netto ha, 2010-2018



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2019
Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

- In Amsterdam ligt de verhouding tussen aanbod van bedrijfsruimte en transactievolume met 0,7 iets lager dan het MRA gemiddelde (1,2). Deze verhouding is een indicatie van de krapte op de markt: hoe lager, hoe meer krapte.
- Van de kantorenvorraad op bedrijventerreinen van ca. 1.074.000m². staat 10%⁶ leeg (vs. 13% gemiddeld in de MRA).
- In Amsterdam heeft 81% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit bijna gelijk, namelijk 80%.
- In Amsterdam ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 5,7% boven het MRA gemiddelde van 4,4%.
- De gemiddelde huurprijs voor bedrijfstvastgoed per meter per jaar komt in Amsterdam uit op €87; fors meer dan gemiddeld in de MRA.

Figuur 18 Geregistreerd aanbod en transacties bedrijfsruimte per segment

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreeerde transacties in 2018	Factor aanbod/
Gemengd bedrijventerrein	59.562	106.080	0,6
Hoogwaardig bedrijventerrein	5.426	6.200	0,9
Logistiek bedrijventerrein	12.224	28.638	0,4
Haventerrein (havengerelateerd)	44.892	33.300	1,3
Haventerrein (kadegebonden)	122.104	174.218	0,7
Totaal	244.208	348.436	0,7

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

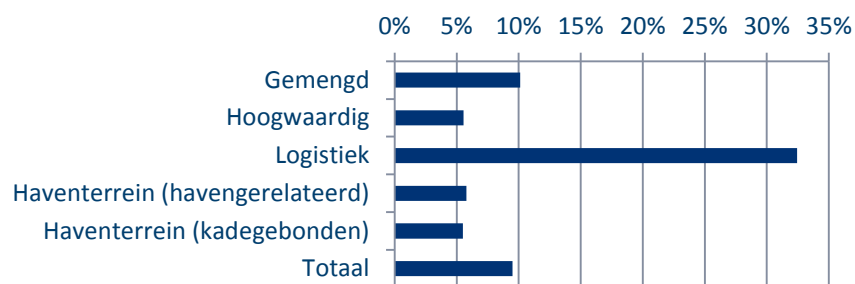
⁶ Dit percentage zegt niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen, enkel over de kantorenleegstand op bedrijventerreinen.

Figuur 19 Gemiddelde huurprijs bedrijfstvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment Amsterdam, van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 20 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2019



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

Figuur 21 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2018 in Amsterdam

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	4,4%
Gemiddeld Amsterdam	5,7%

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

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Amsterdam beschikt nog over ca. 297 ha planaanbod op bedrijventerreinen, waarvan het merendeel op haventerreinen. De ambitie is om een substantieel deel van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen in de komende jaren te transformeren tot gemengde woon-werkgebieden. Hieraan is geen kwantitatieve ambitie gekoppeld.

Wel is het de verwachting dat de transformatie van bedrijventerreinen naar gemengde gebieden leidt tot uitplaatsing van grotere bedrijven en/of bedrijven in hogere milieucategorieën. Wel blijft er ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid in de directe nabijheid van de stad. Ook voor (kleinschalige) creatieve maakindustrie blijft in de toekomst naar verwachting nog ruimte op de Amsterdamse bedrijventerreinen en/ of in gemengde woon-werkgebieden. Specifiek langs de rand van de stad liggen er kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige logistieke 'overslagpunten' voor stadsdistributie.

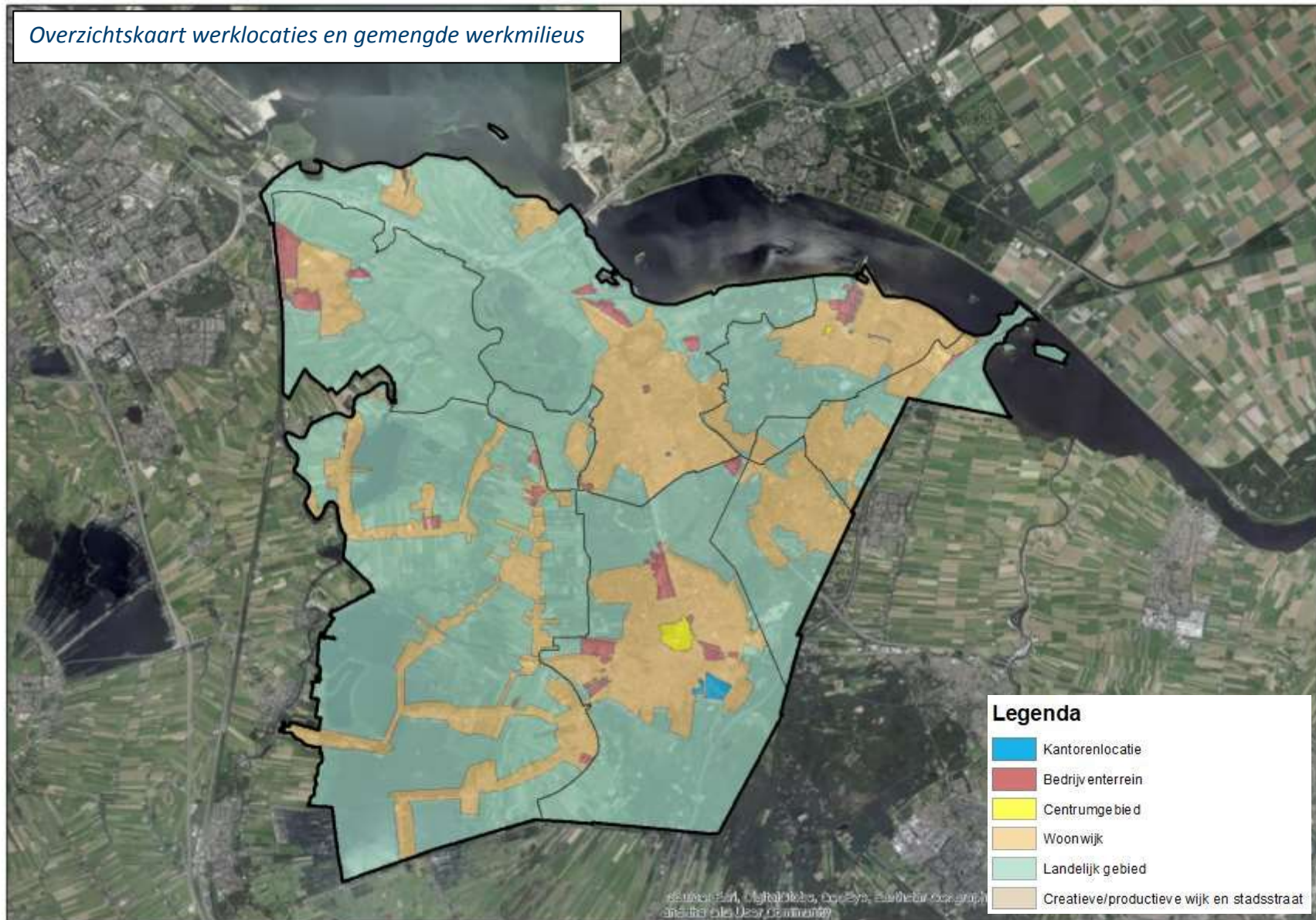
Figuur 22 Hard planaanbod bedrijventerreinen Amsterdam per segment, netto ha t/m 2040

Segment	Planaanbod (netto ha)
Haventerrein (kadegebonden)	122,46
Haventerrein (havengerelateerd)	112,43
Gemengd bedrijventerrein	61,98
Logistiek bedrijventerrein	0,31
Totaal	297,18

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

IV Deelregio Gooi en Vechtstreek

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



IV.I Samenvatting ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek 2018

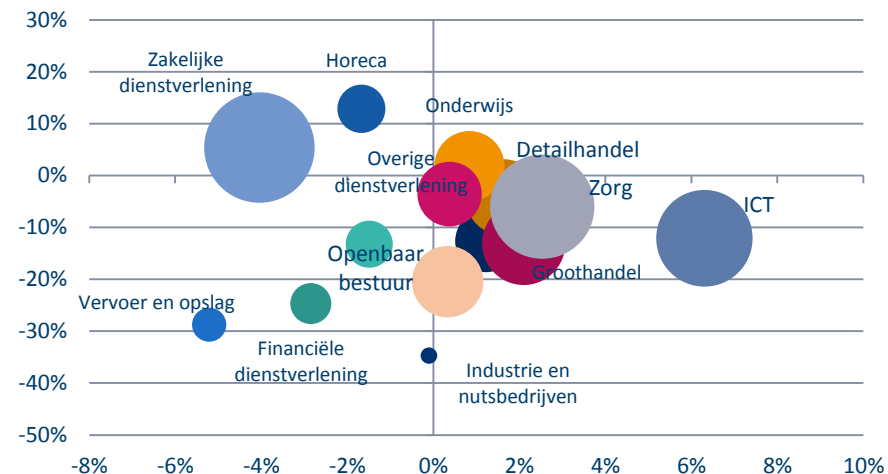
Thema	Situatie 2017	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2019	-	12,8%; boven MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2018	+	Daalt in 2018 met 1,5 procentpunt
FRICTIELEEGSTAND 8% IN BEELD?	Ja	Verwachting 1-1-2021: 6,5%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2018 is 27.000 m ² BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	-	Onder niveau vraagrading Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> beperkt planaanbod t/m 2030, dat naar verwachting zal worden benut voor de uitbreiding van het Nike-hoofdkantoor op Arenapark. <i>Kwalitatief:</i> vraag naar kleinschalige kantoorpanden in gemengde gebieden
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	-	Factor >1,5 keer boven MRA-gemiddelde; leegstand industrieel vastgoed boven MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	0	13%; op MRA-gemiddelde (13%)
Transformatie bedrijventerreinen	-	Gerealiseerde transformatie in 2018 (1 ha) onder ambitieniveau Plabeka 3.0;
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagrading Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> beperkt planaanbod t/m 2030 kan naar verwachting voorzien in vraag. <i>Kwalitatief:</i> vraag creatieve industrie en bestaande bedrijven

IV.II Economie en werkgelegenheid

Gooi en Vecht kenmerkt zich als een groene regio met een hoge kwaliteit van werken, wonen en recreëren, die vanuit Amsterdam en Utrecht snel te bereiken is. De sectorale structuur van de deelregio wordt gekenmerkt door grote sectoren als ICT, groot- en detailhandel en gezondheidszorg.

De werkgelegenheid steeg in 2018 met 2,7%, nadat deze sinds 2014 licht daalde. Vier sectoren vertoonden tussen 2009 en 2018 groei van het aantal banen. De sector horeca groeide met ca. 13% het hardst (zie figuur 2). De werkgelegenheid in het ICT/media-cluster, van oudsher sterk aanwezig in Hilversum, daalde in de afgelopen 10 jaar.

Figuur 1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 Gooi en Vechtstreek



- Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Gooi en Vechtstreek en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018).
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019

Figuur 2 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Gooi en Vechtstreek en overige deelregio's, 2014-2018

	Naar Gooi en Vechtstreek	Van Gooi en Vechtstreek	Saldo
Almere-Lelystad	93	84	9
Amstelland Meerlanden	59	36	23
Amsterdam	549	241	308
Haarlem	32	26	6
IJmond	4	9	-5
Zaanstreek-Waterland	20	13	7
Totaal	757	409	348

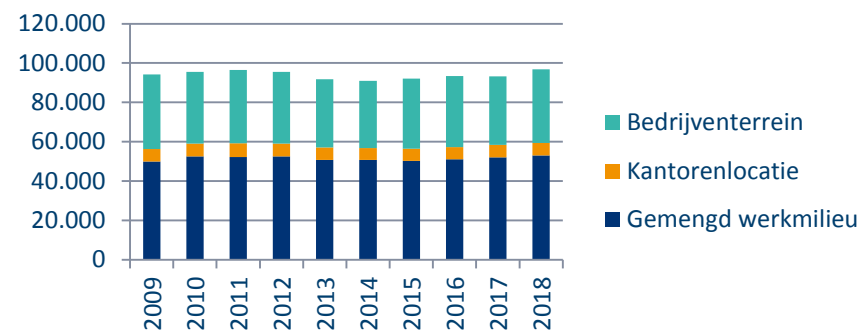
Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Het saldo van de verhuisbewegingen in Gooi en Vechtstreek ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief: er zijn meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's naar Gooi en Vechtstreek verhuisd dan andersom.

IV. III Gemengde werkmilieus in Gooi en Vechtstreek

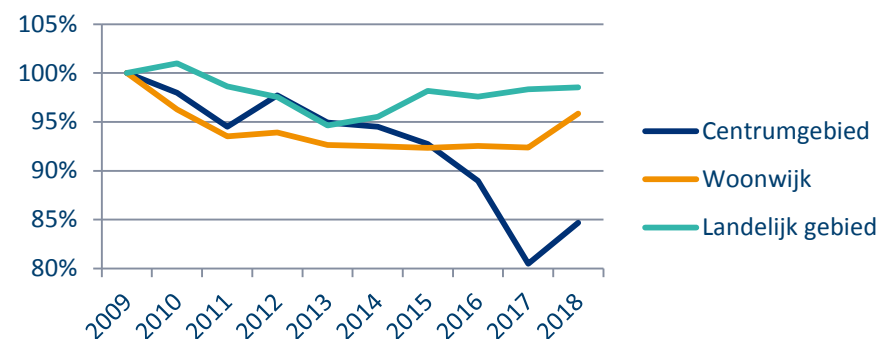
Er bevinden zich circa 90.000 banen in Gooi en Vechtstreek. Het grootste deel hiervan - liefst 68% - bevindt zich in gemengde werkmilieus. Binnen het gemengde werkmilieu kan onderscheid gemaakt worden in de segmenten centrumgebied, woonwijk en landelijk gebied. De stijging van de werkgelegenheid in de drie segmenten varieert tussen de 0,2 en 5% tussen 2017 en 2018 (figuur 4). De groei van de werkgelegenheid heeft in relatieve zin het sterkst plaatsvonden in de centrumgebieden en de woonwijken.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 naar locatietype Gooi en Vechtstreek



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Gooi en Vechtstreek 2008-2019 (indexcijfers, 2008 = 100)



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

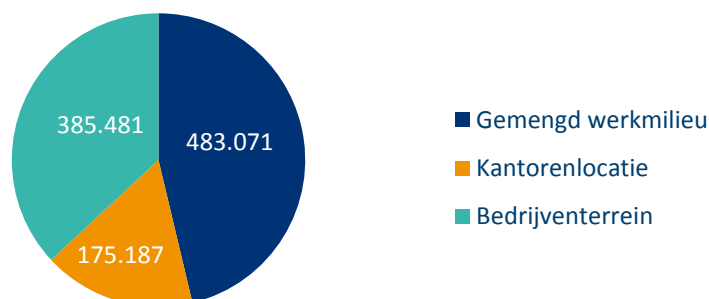
IV.IV Kantorenmarkt in Gooi en Vechtstreek

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

De regio Gooi en Vechtstreek telt vier kantorenlocaties, waar zich circa 7% van de deelregionale werkgelegenheid bevindt. De kantoorlocaties zijn verdeeld over de segmenten internationaal vestigingsmilieu (79%), multimodaal knooppunt (11%) en functionele kantoorlocatie (10%).

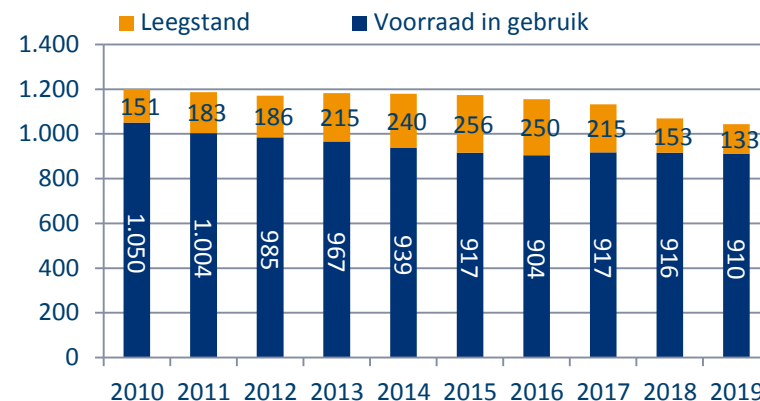
De kantoorlocaties in de Gooi en Vechtstreek vertegenwoordigen slechts 17% van de kantorenvorraad. Iets minder dan de helft (46%) van de kantorenvorraad zit in gemengde werkmilieus en 37% zit op bedrijventerreinen. De deelregio kent in 2019 een kantorenvorraad van 1,04 miljoen m². Het kantoorgebruik (totale kantorenvorraad minus leegstand) is tussen 2018 en 2019 licht gedaald met 5.300 m² BVO (figuur 7). Ook de leegstand nam af door een fors transformatievolume van 22.000 m² in 2017 (zie figuur 7). De deelregio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 11.000 m² kantoorruimte te transformeren, hetgeen een grotere druk op het kantoorgebruik zal leggen.

Figuur 5 Kantorenvorraad per locatietype per 1-1-2019 (m² BVO), Gooi en Vechtstreek



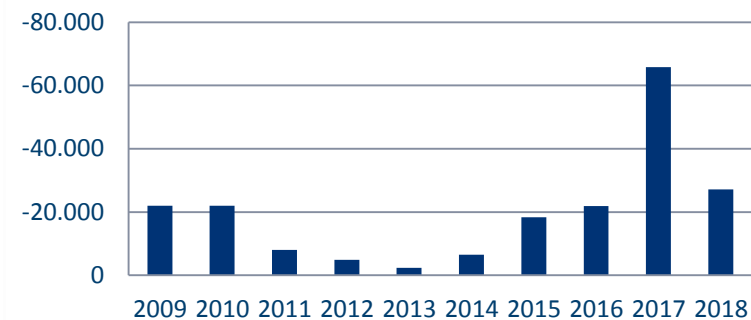
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Gooi en Vechtstreek in m² BVO van 1-1-2010 t/m 1-1-2019



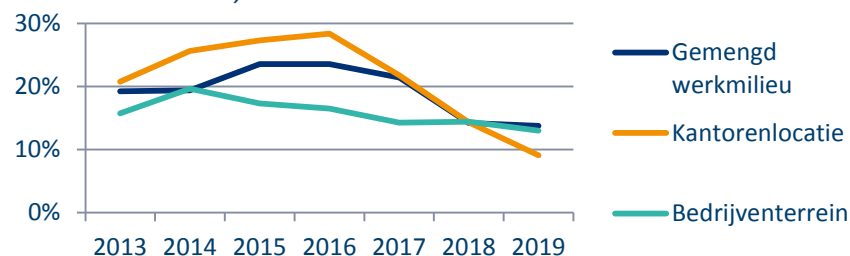
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Gooi en Vechtstreek, 2009-2018 in m² BVO



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

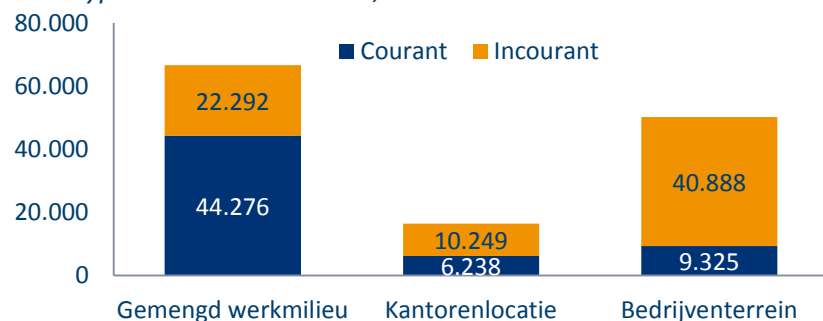
Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype, Gooi en Vechtstreek, 1-1-2013 – 1-1-2019



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

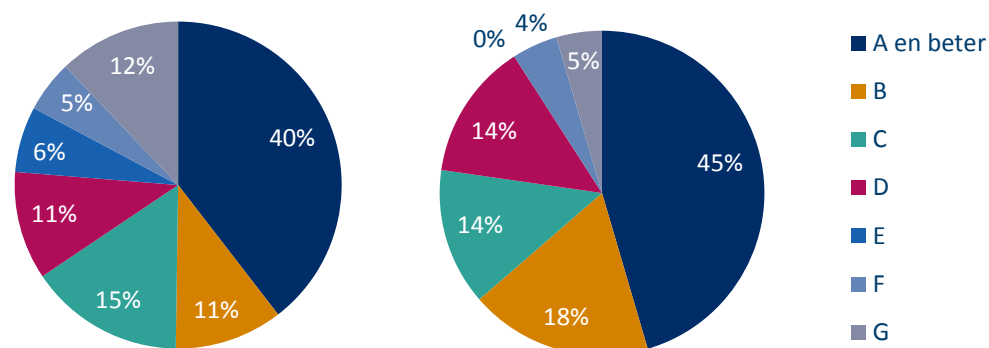
Per 1-1-2019 bedraagt het leegstandspercentage 12.8 %. Dit is 1,5% lager ten opzichte van 1-1-2018 (14,3% leegstand), hetgeen een forse daling betekent. Als de kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2017 en 2018 ligt deze per 1-1-2021 onder de 8%, namelijk op 7%. In dat geval is er sprake van frictieleegstand en een krapte op de kantorenmarkt. Van de leegstaande kantorenvorraad staat meer dan de helft (55%) al langer dan drie jaar leeg; dit deel van de voorraad is als incurant te beschouwen. Figuur 9 laat zien dat vooral de leegstaande kantoren op bedrijventerreinen vaak incurant zijn.

Figuur 9 Aandeel incurante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Gooi en Vechtstreek, 1-1-2019



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

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Gooi en Vechtstreek



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

In Gooi en Vecht heeft 77% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 70%.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

De enige kantoorlocatie met planvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek is het Arenapark in Hilversum. De verwachting is echter dat dit planaanbod in 2019 bijna geheel wordt ontwikkeld. Naast het planaanbod op Arenapark bestaat het aanbod verspreid over de deelregio uit leegstaande kantoorruimte.

Naast de reeds voorziene ontwikkelingen kunnen er wellicht nog enkele kantoorgebruikers bijkomen in het cluster media/ICT. Deze vraag zal grotendeels binnen gemengde werkmilieus (bv. in kleine kantoorvilla's) kunnen landen. Er wordt een nieuw Masterplan gerealiseerd, waarin de plancapaciteit voor kantoren behouden blijft, met beperkte transformatie naar andere functies (horeca, ondergeschikte detailhandel, verblijf).

Figuur 11 Hard planaanbod Gooi en Vechtstreek in m² BVO per segment t/m 2040

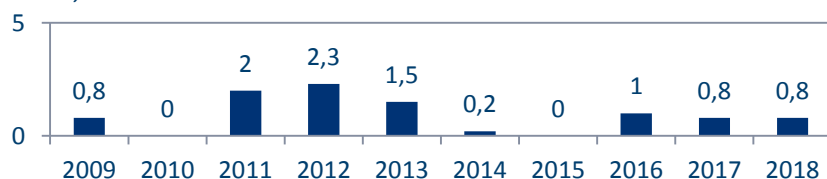
Segment	m ²
Internationaal vestigingsmilieu	95.000
Eindtotaal	95.000

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

IV.V Bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek

Gooi en Vechtstreek telt in totaal 26 bedrijventerreinen met een totaal uitgegeven oppervlak van 314 ha netto. De voorraad is verdeeld over de segmenten gemengd (191 ha) en hoogwaardig (61 ha), industrieel (37 ha) en campus (25 ha). In Gooi en Vechtstreek is in 2018 0,8 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is meer dan geraamd; Plabeka 3.0 gaat er namelijk van uit dat er geen uitgifte in de deelregio meer plaatsvindt tot aan 2030. Ook in de jaren voor 2018 vond jaarlijks uitgifte plaats (0,2 à 2,3 ha per jaar) met uitzondering van het jaar 2015 (geen uitgifte).

Figuur 12 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Gooi en Vechtstreek in netto ha, 2009-2018



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

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

1. Op de bedrijventerreinen in de deelregio werd in 2018 ruim 22.000 m² bedrijfsruimte aangeboden, in 2017 was dit 59.000 m².

2. Op de bedrijventerreinen in de deelregio is een kantorenvorraad van 385.500 m², waarvan 13%⁷ leegstaat.
3. 66% van de panden op bedrijventerreinen in de regio heeft een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 80%.
4. De leegstand van industrieel vastgoed in de deelregio ligt met 6,0% boven het MRA gemiddelde van 4,4%.
5. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen is in de regio Gooi en Vecht vrij hoog. Op het segment hoogwaardig staat 73% leeg, dit komt door de kantorenleegstand op het bedrijventerrein Noord in Weesp⁸.
6. De gemiddelde huurprijs (per meter per jaar) van het aangeboden bedrijfstvastgoed is €71, gelijk aan het MRA-gemiddelde.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen

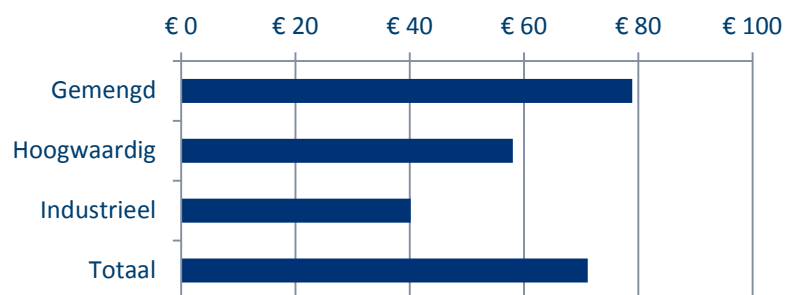
	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreerde transacties in 2018	Factor aanbod/
Gemengd bedrijventerrein	10.649	0	
Hoogwaardig bedrijventerrein	10.351	0	
Industrieel bedrijventerrein	1.120	0	
Campus	0	6.000	0,0
Totaal	22.120	6.000	3,7

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

⁷ Dit percentage zegt niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen, enkel over de kantorenleegstand op bedrijventerreinen.

⁸ Door het kleine volume kantorenvorraad in het segment hoogwaardig is het leegstandspercentage vertekenend. De leegstand is gebaseerd op twee leegstaande kantoorpanden: Amstellandlaan 80 (1.588 BVO) en Amstellandlaan 82 (3.237 BVO). Bovendien zegt dit percentage niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen.

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfstvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Gooi en Vechtstreek van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



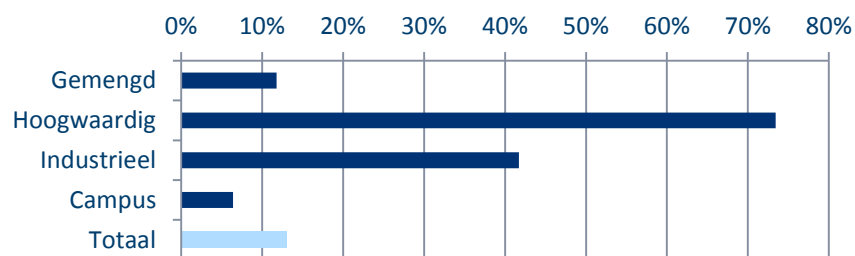
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2018 in Gooi en Vechtstreek

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	4,4%
Gemiddeld Gooi en Vechtstreek	6,0%
Gemeente met hoogste leegstand	Blaricum (18,3%)

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

Figuur 16 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per 1-1-2019



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

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Gooi en Vecht kent met het gemengde bedrijventerrein Businesspark27 een kleine hoeveelheid planaanbod. Dit beschikbare planaanbod, kent beperkingen qua milieucategorie en bereikbaarheid. Bovendien wordt er tot aan 2030 1,8 ha bedrijventerrein getransformeerd. Dit heeft als gevolg dat er voor bedrijven die willen verhuizen en in de regio willen blijven, er vrij weinig tot geen alternatieve vestigingslocaties zijn.

Nieuwe bedrijven in sectoren als de creatieve industrie of zorggerelateerde medische technologie landen naar verwachting deels buiten formele werklocaties, en deels op bestaande locaties. Meer ruimte op de markt biedt de deelregio overigens wel 'schuifruimte' om in te spelen op individuele uitbreidings- of vestigingsverzoeken.

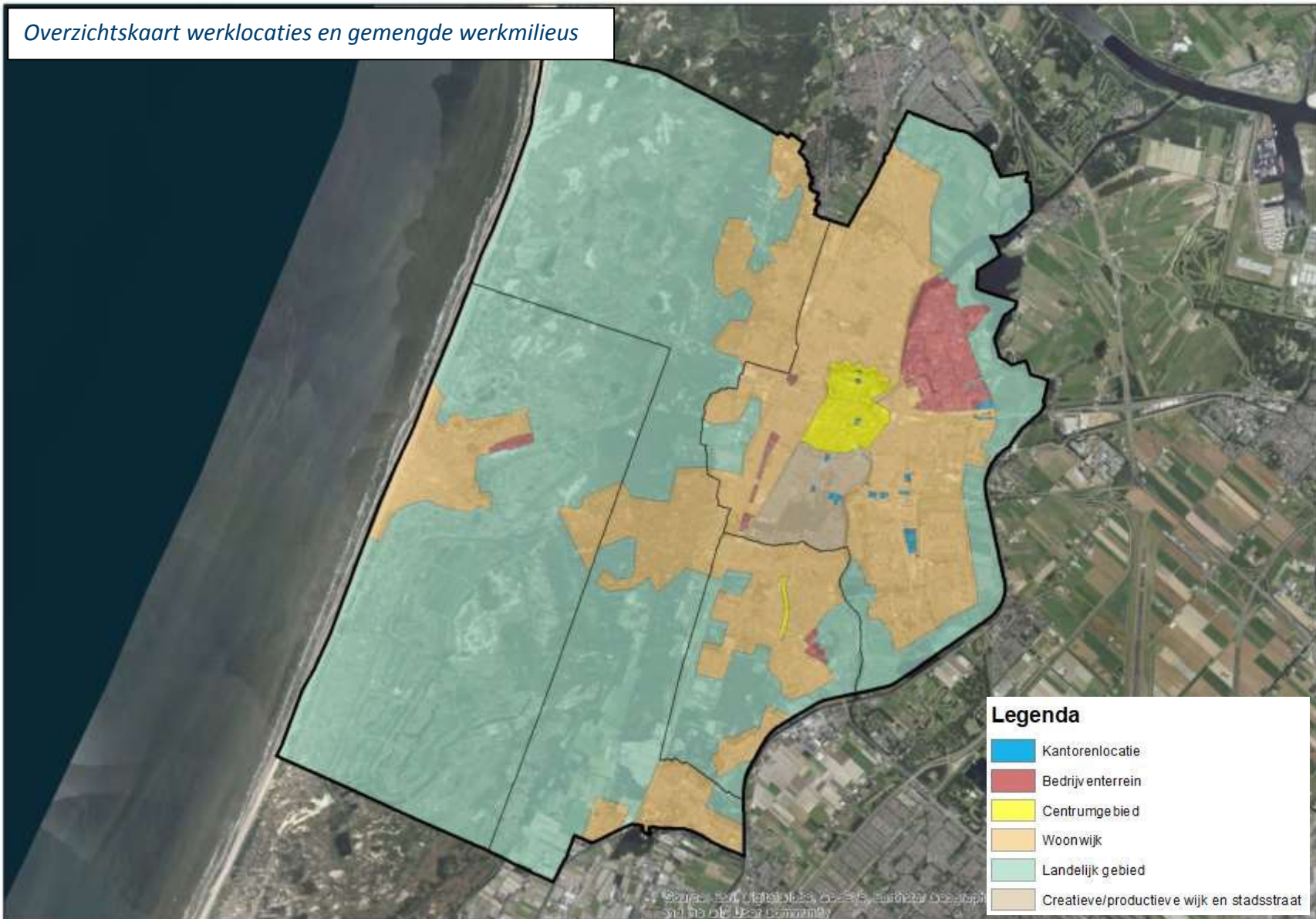
Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Gooi en Vechtstreek per segment t/m 2040 in netto ha.

Segment	Planaanbod (netto ha)
Gemengd bedrijventerrein	4,2
Totaal	4,2

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

V Deelregio Haarlem

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



V.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Haarlem 2018

Thema	Situatie 2018	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2019	+	8,3%; onder MRA-niveau (10,4%)
Ontwikkeling leegstand 2018	+	Daalt in 2018 met 3,5 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2021: 0%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2018 21.000 m ² BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	+	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> krappe kantorenmarkt (plan)aanbod onvoldoende om vraag t/m 2030 te huisvesten. <i>Kwalitatief:</i> veel vervangings- en regionale overloopvraag bij multimodale knooppunten
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	-	Factor aanbod/transacties ligt nagenoeg gelijk aan het MRA-gemiddelde, leegstand industrieel vastgoed ligt boven het MRA-gemiddelde. Haarlem is wel de deelregio met meest intensieve ruimtegebruik (banen/ha) v/d MRA
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	7%; onder MRA-gemiddelde (13%)
Transformatieambitie	+	Gerealiseerde transformatie in 2018 (1 ha) onder ambitieniveau Plabeka 3.0;
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> krappe markt bedrijventerreinen. <i>Kwalitatief:</i> aanbod binnen hoogwaardig en industrieel terrein voorziet in vraag

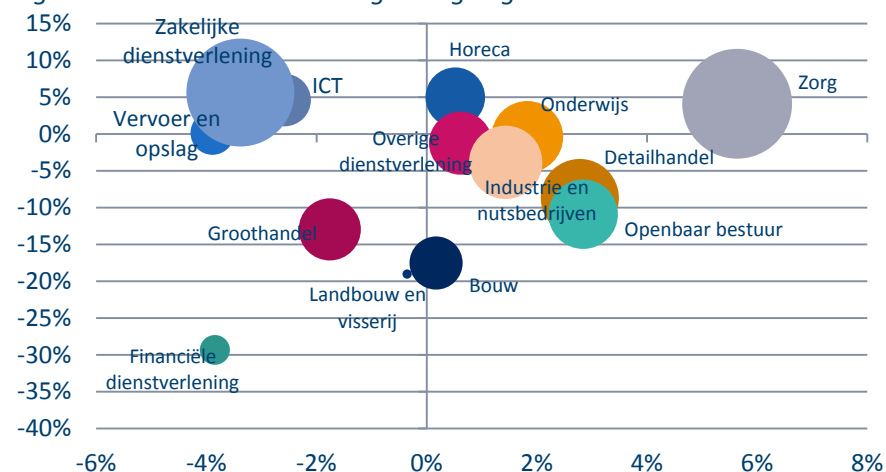
V.II Economie en werkgelegenheid

Deelregio Haarlem –ook wel bekend als regio Zuid-Kennemerland – kenmerkt zich als een regio met zowel een aantrekkelijk stedelijk stadsmilieu als een regio met een aangenaam landschap voor toerisme en recreatie met ruimte voor ondernemen. Haarlem heeft een relatief hoogopgeleide bevolking en een toenemend aantal expats. De combinatie van kust, het metropolitane landschap, cultureel erfgoed en het hoogwaardige woonmilieu kenmerken de ruimtelijke structuur.

De werkgelegenheid van Haarlem groeide in 2018 met 5,2%, de sterkste groei van alle deelregio's. Gemiddeld in de MRA groeide de werkgelegenheid met 3,1%. De economische structuur van de deelregio Haarlem kenmerkt zich door de hoge vertegenwoordiging van banen in de sector zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg. Haarlem kent ook veel ZZP-ers in onder meer de creatieve sector. Deze sectoren en de ICT en horeca groeiden ook het sterkst van alle sectoren tussen 2009 en 2018. De werkgelegenheid daalde in de sectoren financiële dienstverlening, bouw, overheid, groot- en detailhandel, openbaar bestuur en in de industrie.

Het saldo van de verhuisbewegingen in Haarlem ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief: er zijn 260 meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's naar Haarlem verhuisd dan andersom. De meeste bedrijven (per saldo 381) kwamen uit Amsterdam. Van de bedrijven die vertrokken uit deelregio Haarlem zijn per saldo (70) de meeste verhuist naar deelregio IJmond (figuur 2).

Figuur 1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2008-2019 Haarlem



- Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Haarlem en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018).
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019

Figuur 2 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Haarlem en overige deelregio's, 2014-2018

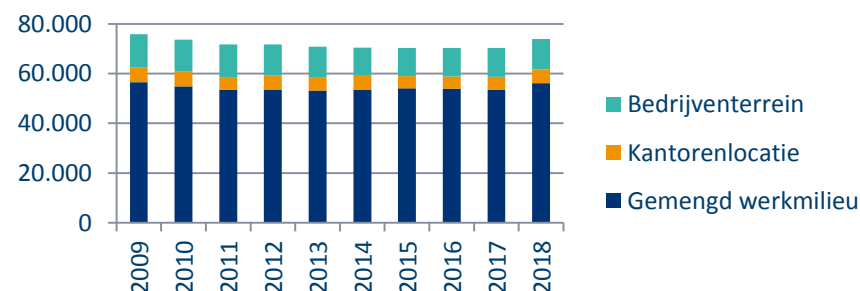
	Naar Haarlem	Van Haarlem	Saldo
Almere-Lelystad	15	8	7
Amstelland Meerlanden	65	127	-62
Amsterdam	551	170	381
Gooi en Vechtstreek	26	32	-6
IJmond	121	191	-70
Zaanstreek-Waterland	33	23	10
Totaal	811	551	260

Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

V.III Gemengde werkmilieus in Haarlem

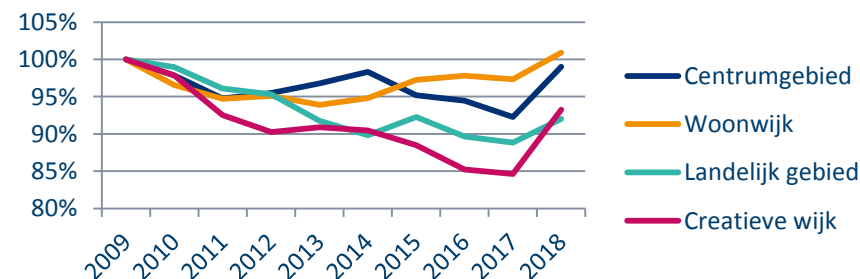
In 2018 bevindt 76% van de banen (74.000 in totaal) zich in gemengde werkmilieus. Ten opzichte van het vorig jaar is de werkgelegenheid in alle segmenten gestegen (figuur 3). Bij de uitsplitsing van het segment gemengd werkmilieu, groeide de werkgelegenheid ten opzichte van 2017 het hardst in centrumgebieden (+7%) en in creatieve wijken (+10%).

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 naar locatietype Haarlem



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Haarlem 2009-2018 (indexcijfers, 2009 = 100)



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

V.IV Kantorenmarkt in Haarlem

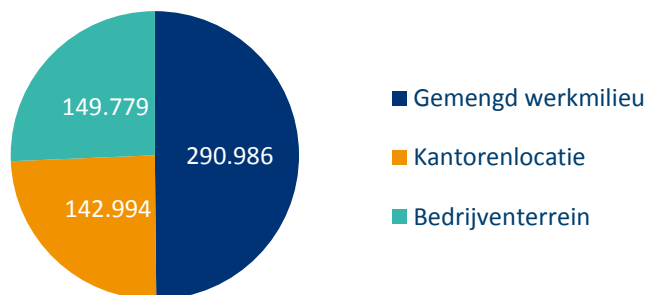
Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

De regio Haarlem kent 12 kantorenlocaties met daarop 143.000m² aan kantoorruimte. Dit is 24,5% van de totale kantorenvorraad in de deelregio; het overige deel is te vinden buiten de kantorenlocaties. Ongeveer 5.500 banen (7% van het totaal) is op kantorenlocaties te vinden. Het ruimtegebruik per kantoorbaan komt met 25,9 m² boven het MRA-gemiddelde van 18 m² uit.

De kantorenvorraad in de deelregio Haarlem is sinds 2013 door transformatie substantieel afgenomen met 118.042 m² (17%) en stabiliseert zich in 2018. Per 1-1-2019 kent Haarlem een voorraad van 583.800 m² waarvan ongeveer 49.000 m² (8%) leegstaat. Per 1-1-2018 was de leegstand nog 71.000 m² (12%).

Ook de voorraad in gebruik groeide in 2018 met 0,6% (+3.000 m²), een hoger percentage dan het MRA gemiddelde (-0,4 %) en bovendien in absolute zin méér dan geraamd in Plabeka 3.0.

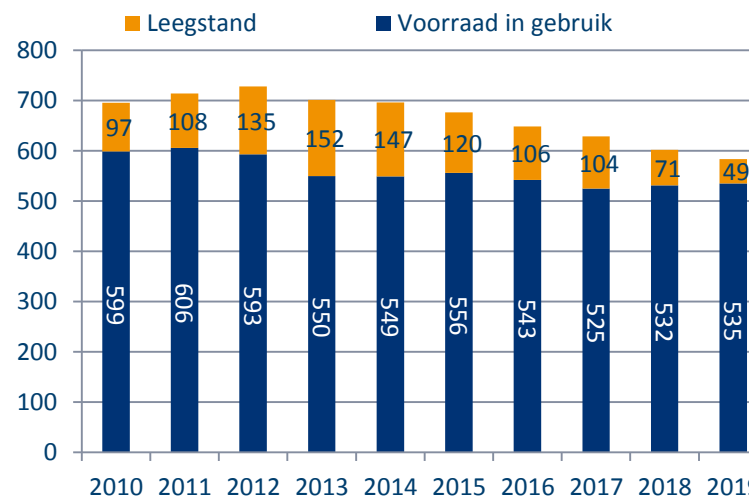
Figuur 5 Kantorenvorraad per locatietype per 1-1-2019 (m² BVO), Haarlem



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

De leegstand neemt af sinds 2015 en met name het afgelopen jaar is deze afname hard gegaan. Als de kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2018 (12%) en 2019 (8%) ligt deze per 1-1-2021 op 0,2% . In dat geval is er sprake van frictieleegstand en een algehele krapte op de kantorenmarkt.

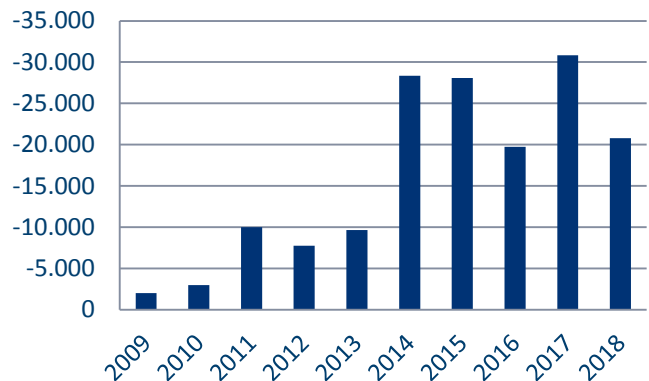
Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Haarlem in m² BVO van 1-1-2010 t/m 1-1-2019



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

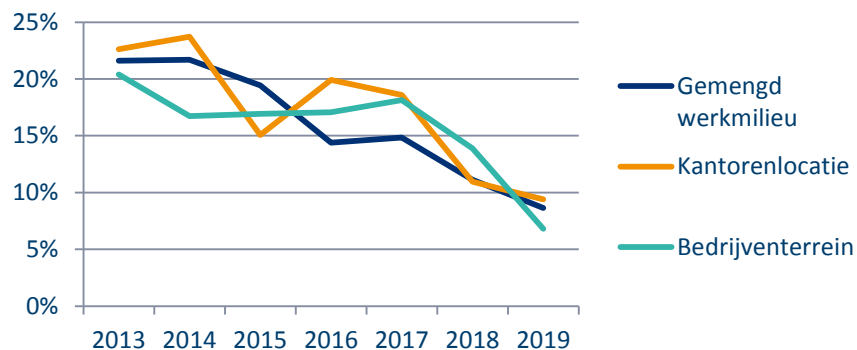
De afname van de kantorenvorraad is te relateren aan de transformatie van kantoren. In 2018 is voor circa 21.000 m² (3,6% van de totale voorraad) getransformeerd. De deelregio heeft bovendien de ambitie om tot aan 2030 nog 81.000 m² (13,8% van de kantoorvoorraad) te transformeren.

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Haarlem, 2009-2018 in m² BVO



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

Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Haarlem, 1-1-2013 – 1-1-2019

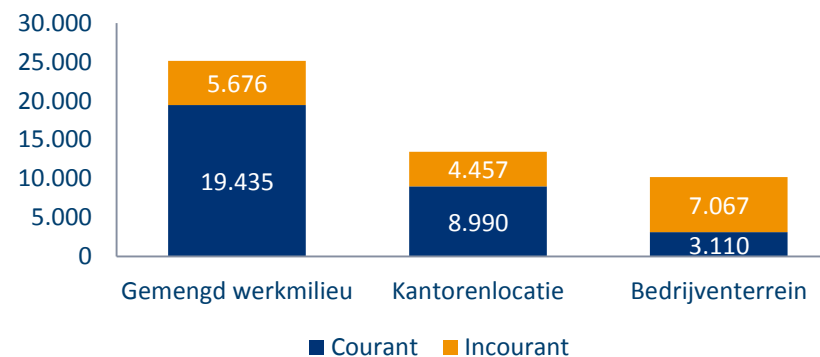


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 9 laat zien dat 35% van het totale leegstaande kantoorvolume in Haarlem incurant is, en dus al langer dan drie jaar leegstaat. Vorig jaar was dit percentage nog 51%. Met name op bedrijventerreinen is het

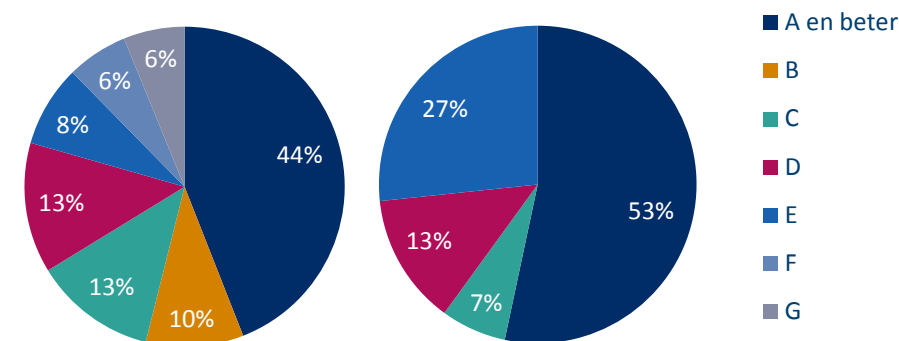
aandeel incurante kantoorpanden in vergelijking met de totale leegstand hoog. Hetzelfde beeld is zichtbaar in andere deelregio's.

Figuur 9 Aandeel incurante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Haarlem, 1-1-2019



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

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Haarlem



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

In Haarlem heeft 60% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 70%.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

Het planaanbod op kantoorlocaties in de regio Haarlem bevindt zich op een functionele kantoorlocatie (Kamperlaan in de gemeente Haarlem) en op een multimodaal knooppunt (Waarderpolder Zuid). De verwachte uitbreidingsvraag – die voornamelijk vanuit de zakelijke dienstverlening zal komen – is in de komende jaren naar verwachting beperkt. Niettemin leidt de verwachte transformatie van bestaande kantoorlocaties tot aan 2030 mogelijk tot een tekort op de kantorenmarkt. In Haarlem is het daarom zaak om – in het geval dat er door transformatie krapte op de kantorenmarkt ontstaat – transformatiemeters te vervangen door nieuw aanbod dat voorziet in de kwalitatieve vraag. Het gaat dan om beperkte volumes, op binnenstedelijke en/of op goed OV-ontsloten locaties.

Figuur 11 Hard planaanbod Haarlem in m² BVO per segment t/m 2040

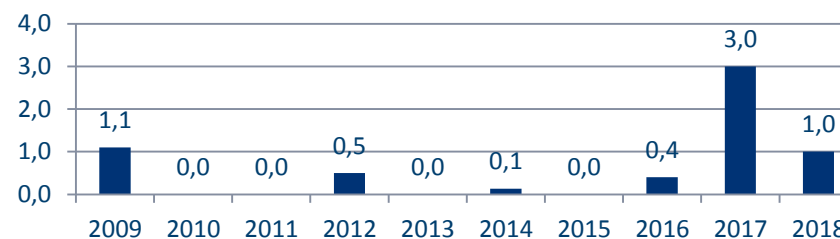
Segment	m ²
Multimodaal knooppunt	30.000
Functionele kantoorlocatie	8.000
Eindtotaal	38.000

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

V.V. Bedrijventerreinen in Haarlem

Deelregio Haarlem kent 8 bedrijventerreinen, waarop in 2018 12.300 banen gevestigd zijn. Het uitgegeven oppervlakte bedraagt 151 ha, waarvan het grootste deel (88%) in het segment 'hoogwaardig'. Er is sprake van intensief ruimtegebruik met 81 banen/ha; ruim boven het MRA gemiddelde (42 banen/ha).

Figuur 12 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Haarlem in netto ha, 2009-2018



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

Er is 1 ha bedrijventerrein uitgegeven in Haarlem in 2018. Dit is hoger dan het geraamde uitgifteniveau uit Plabeka 3.0, waarin wordt uitgegaan van een negatieve uitbreidingsvraag (doordat per saldo meer bestaande bedrijfsruimte wordt onttrokken dan dat er nieuwe uitgifte plaatsvindt). Ook in 2017, 2016, 2014 en 2012 vond uitgifte plaats.

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

- Op de bedrijventerreinen in Haarlem werd in 2018 voor 22.300 m² aan bedrijfsruimte aangeboden. Dit is 33% meer dan het aanbod in 2017. Er werd voor 48.047 m² aan transacties afgesloten. Het transactievolume van Haarlem lag in 2018 in vergelijking met de MRA als geheel naar verhouding laag. Dit betekent dat de bedrijventerreinenmarkt van Haarlem relatief krap is.
- Er is in Haarlem in 2018 een kantorenvorraad van 150.000 m² op bedrijventerreinen, hiervan staat 7%⁹ leeg vs. 21% MRA-breed.
- In Haarlem heeft 67% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 80%.

⁹ Dit percentage zegt niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen, enkel over de kantorenleegstand op bedrijventerreinen.

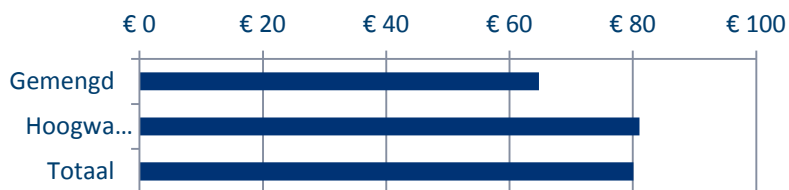
- In Haarlem ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 2,5% onder het MRA gemiddelde van 4,4%.
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfspand op bedrijventerreinen komt in Haarlem uit op €80.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreerde transacties in 2018	Factor aanbod/transacties
Gemengd bedrijventerrein	205	0	
Hoogwaardig bedrijventerrein	22.068	48.047	0,5
Totaal	22.273	48.047	0,5

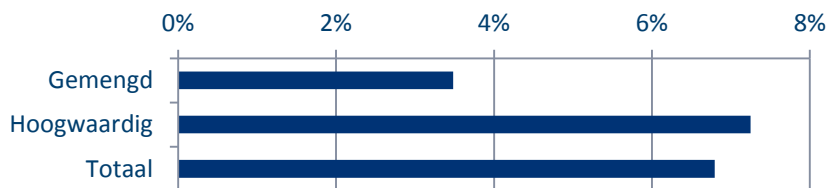
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfspand in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Haarlem van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



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

Figuur 15 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per 1-1-2019



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

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2018 in Haarlem

% leegstand industrieel vastgoed	
Gemiddeld MRA-niveau	4,4%
Gemiddeld Haarlem	2,2%
Gemeente met hoogste leegstand	Zandvoort (4,5%)

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

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het planaanbod (12,0 ha) betreft 7% van het totaal netto oppervlak aan bedrijventerreinen (163 ha). Dit planaanbod bevindt zich in Haarlem deels binnen het hoogwaardige segment en deels binnen het gemengde segment.

Er wordt op basis van de vraagrading in Plabeka 3.0 echter – zonder extra beleidsinspanningen – een negatieve ruimtevraag verwacht. Dit zou betekenen dat er per saldo meer bedrijfsruimte beschikbaar komt (bv. door bedrijfsverhuizingen) dan dat er nieuwe ruimte wordt gevraagd op bedrijventerreinen.

Het beeld dat deze monitor geeft over de Haarlemse bedrijventerreinenmarkt strookt in een aantal gevallen niet met dit beeld. Haarlem heeft van alle deelregio's met 6,8% de laagste kantorenleegstand op bedrijventerreinen, kent met 0,5 de laagste aanbod/transactie factor en heeft volgens het CBS met 2,5% het laagste leegstandspercentage industrieel vastgoed.

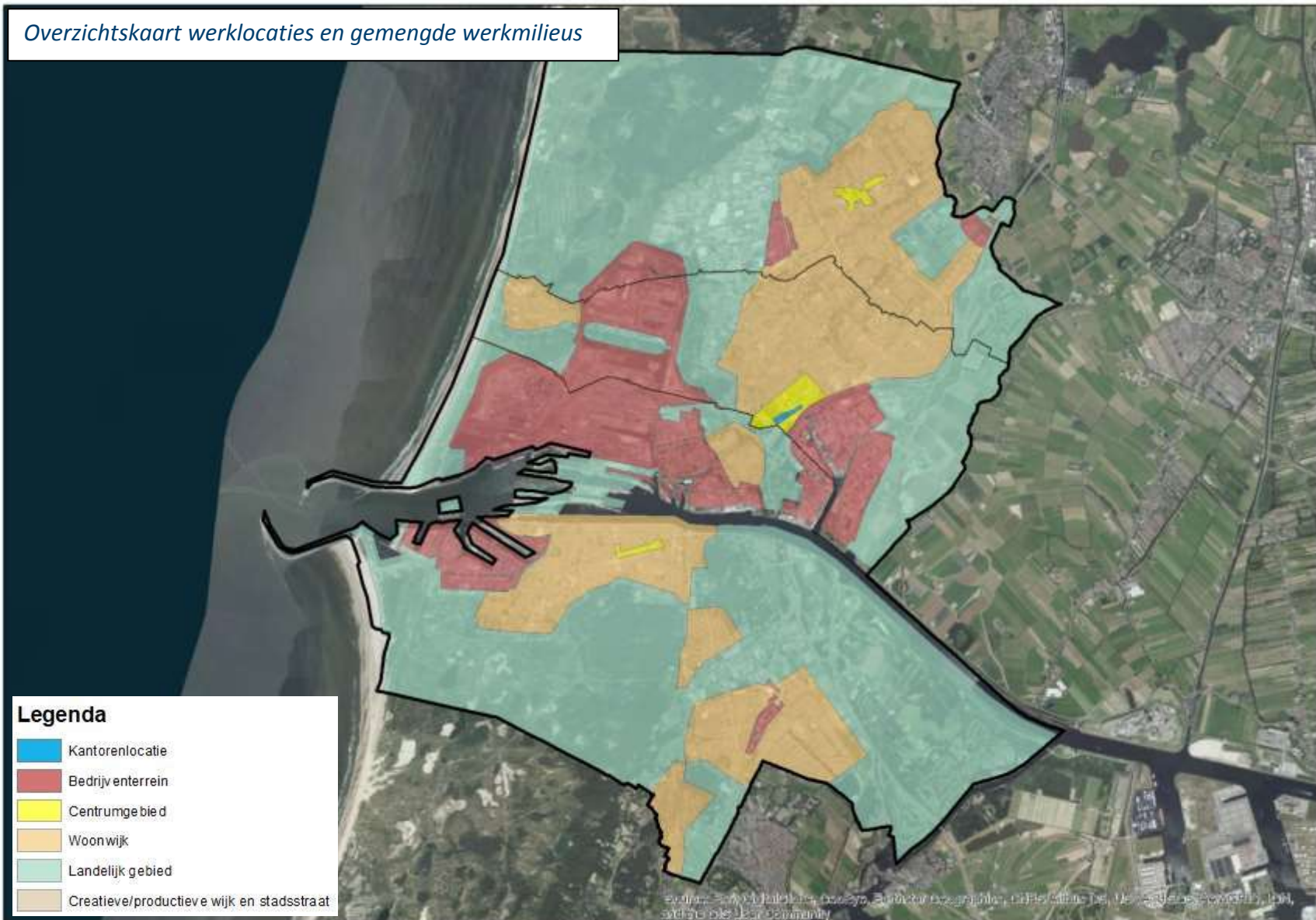
Figuur 17 Hard planaanbod Haarlem per segment t/m 2040 in netto ha.

Segment	Planaanbod (netto ha)
Hoogwaardig bedrijventerrein	8
Gemengd bedrijventerrein	4
Totaal	12

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

VI Deelregio IJmond

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



VI.I Samenvatting ontwikkelingen IJmond 2018

Thema	Situatie 2018	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2019	+	0% leegstand, ver onder MRA-niveau (10,4%)
Ontwikkeling leegstand 2018	-	Neemt in 2018 af (1,6%)
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2021: 12,0%
Transformatie kantoren	0	Geen transformatieambitie
Uitbreidingsvraag kantoren	-	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	0	Geen planvoorraad
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> beperkte vraag past in bestaand aanbod <i>Kwalitatief:</i> vraag en aanbod vooral buiten formele kantoorlocaties
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+	Factor aanbod/transacties boven MRA-gemiddelde. Leegstand industrieel vastgoed relatief laag.
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	8,3%; onder MRA-gemiddelde (13%)
Transformatie bedrijventerreinen	+	Gerealiseerde transformatie in 2018 (0 ha) op ambitieniveau Plabeka 3.0; Totale ambitie tot aan 2030 omhoog bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Hard planaanbod excl. kadegebonden haven terreinen boven plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> als planvoorraad t/m 2030 geheel wordt ontwikkeld. <i>Kwalitatief:</i> vooral vraag maakindustrie er logistiek. Geen ruimte grote logistieke vestigers.

VI.II Economie en werkgelegenheid

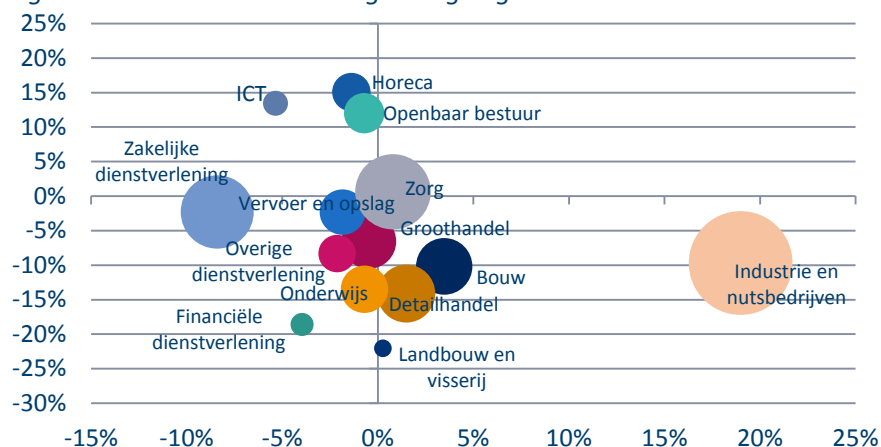
IJmond vormt als Techport het hart van de maakindustrie in de MRA. De zeehaventerreinen rond het Noordzeekanaal zijn niet alleen regionaal, maar ook (inter)nationaal van economisch belang. De triple-helix samenwerking binnen Techport kan de regio helpen om de kansen op het gebied van innovatie en verduurzaming binnen de maakindustrie te verzilveren. Zo heeft de IJmond regio een sleutelpositie als het gaat om bouw en onderhoud van offshore wind.

De werkgelegenheidsgroei in 2018 bedraagt 2.2% ten opzichte van het vorige jaar (LISA, 2019). Maar in absolute zin ligt het aantal banen nog ruim onder de piek van 2008.

De sectorale structuur van IJmond wordt gekenmerkt door de grote omvang van de industrie en nutsbedrijven, zowel in absolute als in relatieve zin ten opzichte van de MRA. Deze sector nam in de periode 2009-2018 echter af in werkgelegenheid, net als de meeste andere sectoren in de deelregio. Tussen 2009 en 2018 zagen vier sectoren groei: ICT, horeca, openbaar bestuur en zorg.

Het saldo van de verhuisbewegingen naar en van IJmond ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief, er hebben zich meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's in IJmond gevestigd dan andersom. De meeste bedrijven waren afkomstig uit buurregio Haarlem (figuur 2).

Figuur 1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 IJmond



- Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen IJmond en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018).
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019

Figuur 2 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen IJmond en overige deelregio's, 2014-2018

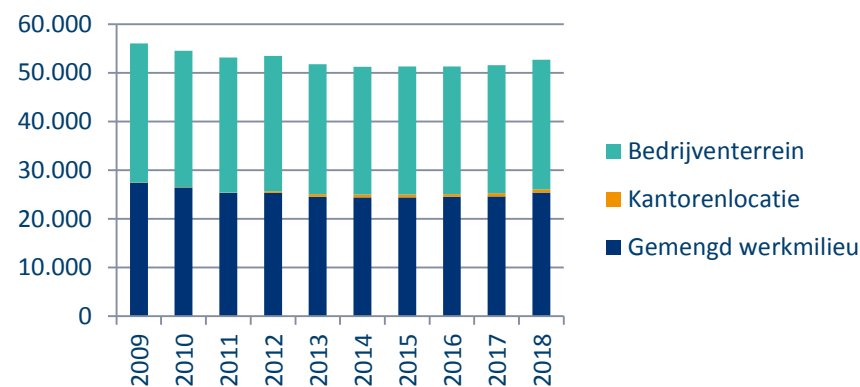
	Naar IJmond	Van IJmond	Saldo
Almere-Lelystad	7	7	-
Amstelland Meerlanden	16	19	-3
Amsterdam	77	45	32
Gooi en Vechtstreek	9	4	5
Haarlem	191	121	70
Zaanstreek-Waterland	49	20	29
Totaal	349	216	133

Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

VI.III Gemengde werkmilieus in IJmond

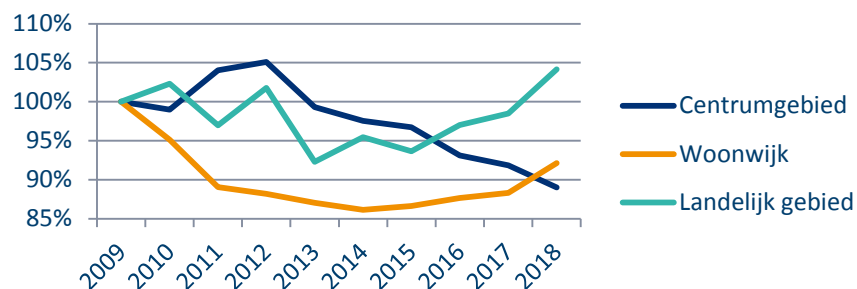
Van de bijna 53.000 banen in IJmond bevindt circa 48% zich in gemengde werkmilieus en 50% op bedrijventerreinen. Binnen de gemengde werkmilieus kende alleen het landelijk gebied tussen 2009 en 2018 werkgelegenheidsgroei: ten opzichte van 2017 is het aantal banen in het landelijk gebied met 5% toegenomen. Het aantal banen in woonwijken kent sinds 2009 een forse daling. Maar sinds 2016 groeit het aantal banen in woonwijken vier achtereenvolgende jaren. De werkgelegenheid in centrumgebieden daalt sinds 2013. Ook ten opzichte van het vorige jaar is het aantal banen in centrumgebieden opnieuw – net als in het jaar daarvoor - met 3% gedaald.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 naar locatietype IJmond



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in IJmond 2009-2018 (indexcijfers, 2009 = 100)



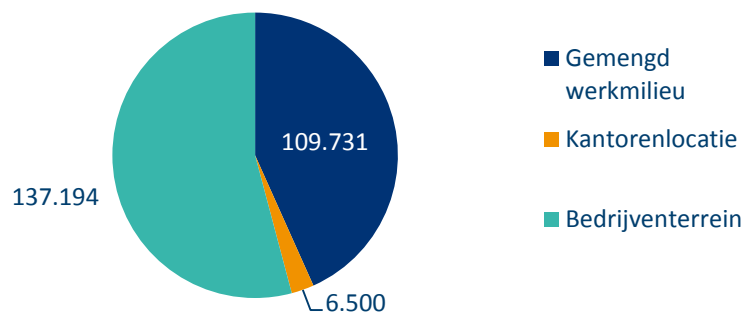
Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

VI.IV Kantorenmarkt in IJmond

Regio IJmond kent één kantoorlocatie: Stationsgebied Beverwijk; de overige voorraad bevindt zich op bedrijventerreinen (137.200 m²) en op gemengde werkmilieus (109.700 m²).

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

Figuur 5 Kantorenvorraad per locatietype per 1-1-2019 (m² BVO), IJmond

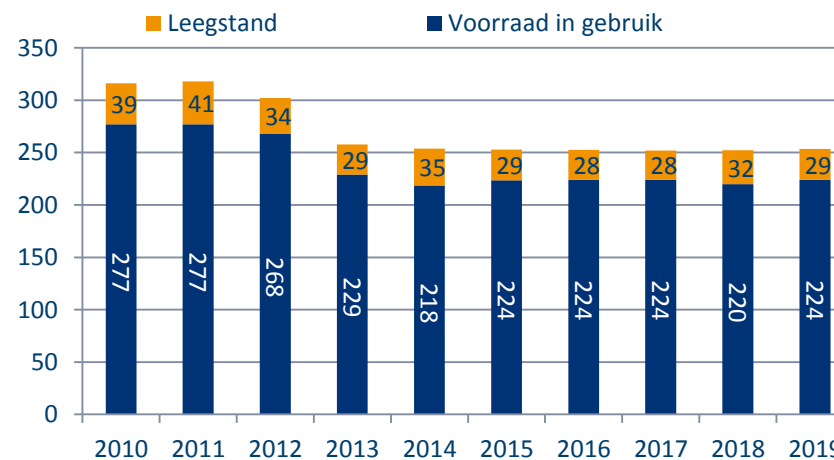


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Het totale volume van de kantorenvorraad is met ongeveer 0,5% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het leegstandspercentage ligt per 1-1-2019 op 12%, een procentpunt lager dan in 2018. Het gaat hier in absolute zin om kleine hoeveelheden kantoorvolumes (ca. 29.000 m² BVO). Als de totale kantorenleegstand zich in het komende jaar net zo ontwikkelt als tussen 2017 en 2019, dan ligt deze per 1-1-2021 eveneens op 11%. Er vinden dus kleine schommelingen plaats in de toename en afname van kantorenleegstand.

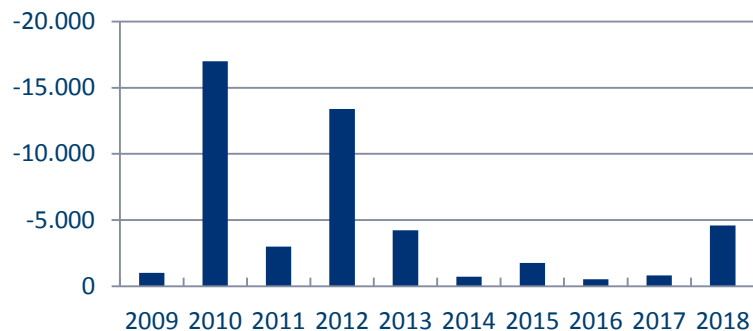
In tegenstelling tot voorgaande jaren was in 2018 het aantal transformaties van kantoren aanzienlijk groter. Toch is in 2018, net als in 2017, het saldo van transformatie en onttrekking positief. Dit doordat de verkantoring van 5.929 m², de transformatie van 4.593 m² opheft.

Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand IJmond in m² BVO van 1-1-2010 t/m 1-1-2019



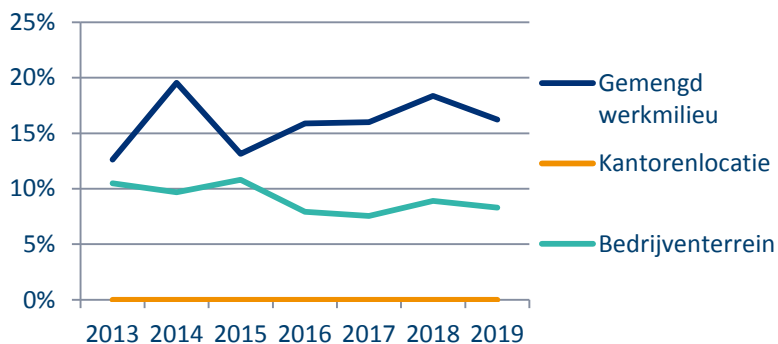
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen IJmond, 2009-2018 in m² BVO



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

Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype IJmond, 1-1-2013 – 1-1-2019

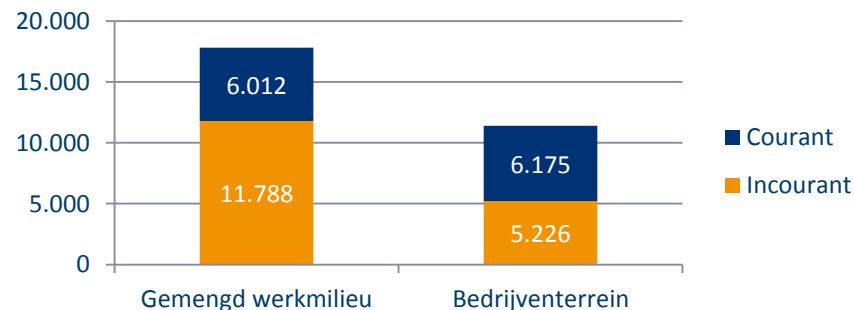


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

In de regio IJmond is 58% van het totale leegstaande kantoorvolume incurant, en staat dus al langer dan drie jaar leegs. Met name in gemengde werkmilieus is het aandeel incurante kantoorpanden in vergelijking met de totale leegstand hoog. Dit beeld komt niet overeen met

andere deelregio's, waar de incurante leegstand met name te vinden is op bedrijventerreinen.

Figuur 9 Aandeel incurante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype IJmond, 1-1-2019



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

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

De regio IJmond kent buiten het stationsgebied van Beverwijk geen formele kantoorlocaties. Het gros van de kantorenvoorraad is buiten formele werklocaties gevestigd. De toekomstige vraag naar kantoorruimte is naar verwachting zeer beperkt en kan binnen het bestaande aanbod worden gehuisvest. Er is geen hard planaanbod aan kantoren in de deelregio.

VI.V Bedrijventerreinen in IJmond

De 22 formele bedrijventerreinen in de deelregio IJmond tellen in totaal ongeveer 26.600 banen (50% van de werkgelegenheid). De 1.160 ha netto uitgegeven terreinen zijn verdeeld over de segmenten industrieel (68%), gemengd (14%), haventerrein (kadegebonden) (9%), haventerrein (havengerelateerd) (7%), hoogwaardig 2% en logistiek 1%.

In IJmond is in 2018 in totaal 2,4 ha op bedrijventerreinen uitgegeven (figuur 10). Dit ligt boven het niveau van de vraagraming Plabeka 3.0 (1 tot 2 ha uitgifte per jaar).

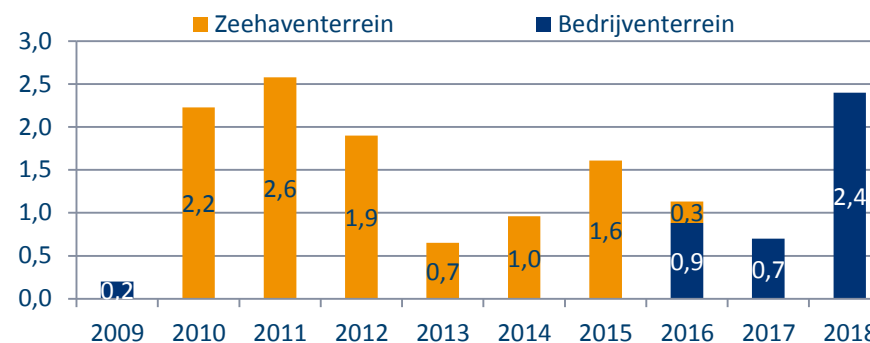
Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

- Op bedrijventerreinen is per 1-1-2019 62.900 m² bedrijfsruimte aangeboden, in 2018 zijn er voor 12.500 m² aan transacties geregistreerd (zie figuur 14). De factor aanbod/transacties komt hiermee uit op 5, dit is meer dan MRA-gemiddeld (1,2). De markt voor bestaande bedrijfsruimte lijkt hiermee iets ruimer dan MRA-breed.
- De kantorenvoorraad op bedrijventerreinen bedraagt in IJmond circa 137.200 (per 1-1-2019) m². Hiervan staat 8%¹⁰ leeg; MRA-breed is dit 13%.
- In IJmond ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 3,2% onder het MRA gemiddelde van 4,4%.
- Gemiddeld is de huurprijs van bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen €63 per m² per jaar.

¹⁰ Dit percentage zegt niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen, enkel over de kantorenleegstand op bedrijventerreinen.

Figuur 10 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen IJmond in netto ha, 2009-2018



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

Figuur 11 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen¹¹

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreeerde transacties in 2018	Factor aanbod/transacties
Gemengd bedrijventerrein	28.042	6.470	4,3
Hoogwaardig bedrijventerrein	608	0	
Industrieel bedrijventerrein	15.242	6.000	2,5
Logistiek bedrijventerrein	0	0	
Haventerrein (havengerelateerd)	15.429	0	
Haventerrein (kadegebonden)	3.564	0	
Totaal	62.885	12.470	5,0

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

¹¹ Als N ≤ 10.000 m² dan wordt het aanbod niet meegenomen

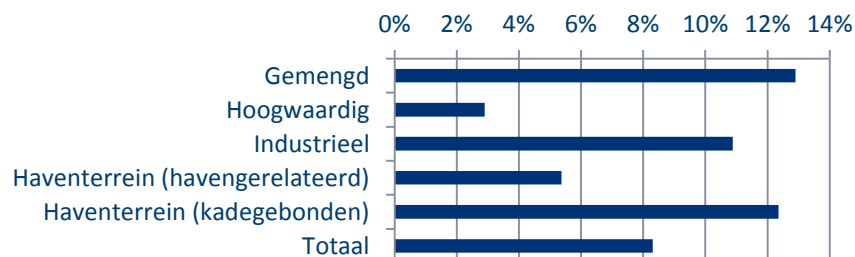
Figuur 12 Gemiddelde huurprijs bedrijfstvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, IJmond van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



Bron: Landelijke Monitor Leegstand CBS, 2018, bewerking Bureau Buiten
Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

De regio IJmond vormt als Techport het hart van de maakindustrie in de MRA. De industriële bedrijvigheid op zeehaventerreinen rond het Noordzeekanaal is van groot economisch belang voor de deelregio. Bijna al het planaanbod in de deelregio bevindt zich op kadegebonden en gemengde zeehaventerreinen. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen komt in de komende jaren naar verwachting ook vooral uit de maakindustrie en de eraan gelieerde logistiek.

Figuur 13 Kantorenleegstand op bedrijventerreinen per segment, 1-1-2019



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

Figuur 14 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2018

% leegstand industrieel vastgoed	
Gemiddeld MRA-niveau	4,4%
Gemiddeld IJmond	3,2%

Gemeente met hoogste leegstand: Beverwijk (4,7%)

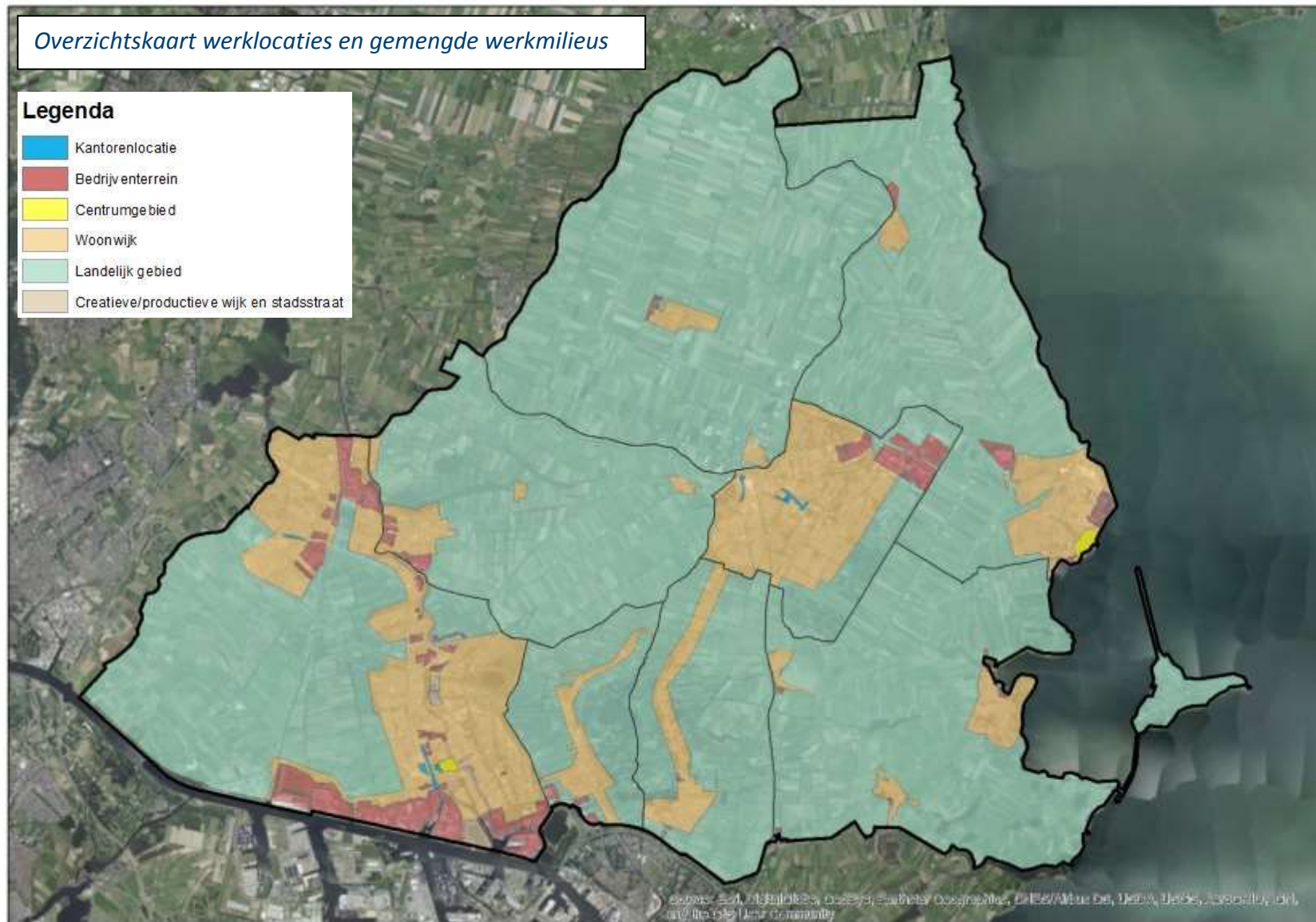
Bron: Landelijke Monitor Leegstand CBS, 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Hard planaanbod bedrijventerreinen IJmond per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	Planaanbod (netto ha)
Haventerrein (havengerelateerd)	10
Haventerrein (kadegebonden)	8,5
Industrieel bedrijventerrein	7,7
Gemengd bedrijventerrein	2,1
Hoogwaardig bedrijventerrein	1,3
Totaal	29,6

Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2019

VII Deelregio Zaanstreek-Waterland



VII.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Z.-Waterland 2018

Thema	Situatie 2018	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2019	+	8,9%; onder MRA-niveau (10,4%)
Ontwikkeling leegstand 2018	+	Daalt in 2018 met 1,0 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2021: 8,0%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2018 11.000 m ² BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	-	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	0	Gelijk aan plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> beperkte vraag t/m 2030, past naar verwachting binnen (plan)aanbod. <i>Kwalitatief:</i> mogelijk tekort kleinschalige, hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare plekken.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+	Factor aanbod/transactie ver boven MRA-gemiddelde, leegstand industrieel vastgoed onder MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	13%; gelijk aan MRA-gemiddelde (13%)
Transformatieambitie	-	Gerealiseerde transformatie in 2018 (4,8 ha) onder ambitieniveau Plabeka 3.0;
Uitgifte bedrijventerreinen	-	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Onder plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> overaanbod als planvoorraad t/m 2030 geheel wordt ontwikkeld, ondanks transformatie <i>Kwalitatief:</i> vraag vanuit industrie, logistiek, bouw.

VII.II Economie en werkgelegenheid

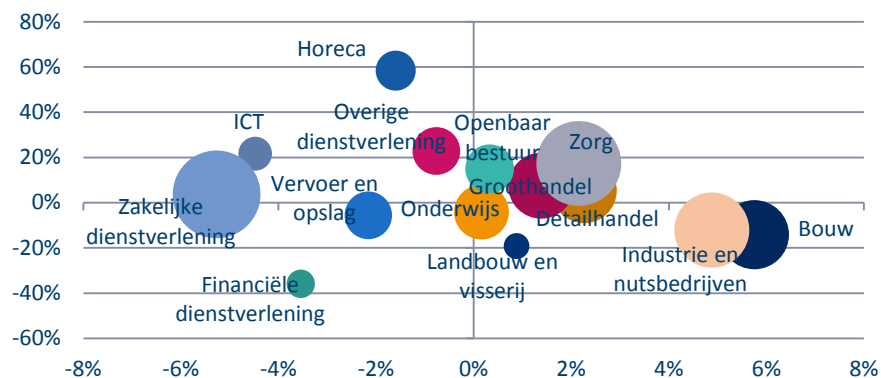
Zaanstreek-Waterland kenmerkt zich als een regio die historisch sterk is in de (agro-)industrie en hieraan gerelateerde logistiek en in nautische bedrijvigheid. De nauwe verbondenheid met Amsterdam biedt kansen voor stadsverzorgende diensten en bouwbedrijven. Daarnaast biedt de deelregio economische kansen voor vestiging van creatieve ondernemers, mede gelet op de ligging in het groene en waterrijke achterland van Amsterdam.

De werkgelegenheid in de deelregio ligt, met een groei van bijna 3.500 banen, in 2018 beduidend hoger dan in 2017.

Zaanstreek-Waterland kent een sterke vertegenwoordiging van de sectoren groot- en detailhandel, bouw en industrie en nutsbedrijven. Relatief groeide horeca in de periode 2009-2018 het sterkst van alle sectoren, gevolgd door overige dienstverlening en ICT. De grootste absolute stijging was in de zorgsector (een toename van 2.323 banen t.o.v. het aantal banen in 2009). Financiële dienstverlening liet relatief de sterkste afname van de werkgelegenheid zien in de periode 2009-2018. De banengroei was in 2018 met 3,4% (t.o.v. 2017) fors te noemen. Het aantal banen komt daarmee bijna op gelijke hoogte met het aantal banen in het piekjaar 2011.

Het saldo van de verhuisbewegingen in Zaanstreek-Waterland ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief, er zijn meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's naar Zaanstreek-Waterland toegekomen dan andersom. De meeste bedrijven kwamen uit Amsterdam (figuur 2).

Figuur 1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 Zaanstreek-Waterland



- Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Zaanstreek-Waterland en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2018).
- Verticale as: totale groei 2009-2018 in %
- Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2018.

Bron: LISA 2019

Figuur 2 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Zaanstreek-Waterland en overige deelregio's, 2014-2018

	Naar Zaanstreek-Waterland	Van Zaanstreek-Waterland	Saldo
Almere-Lelystad	27	32	-5
Amstelland Meerlanden	49	53	-4
Amsterdam	837	380	457
Gooi en Vechtstreek	13	20	-7
Haarlem	23	33	-10
IJmond	20	49	-29
Totaal	969	567	402

Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

VII.III Gemengde werkmilieus in Zaanstreek-Waterland

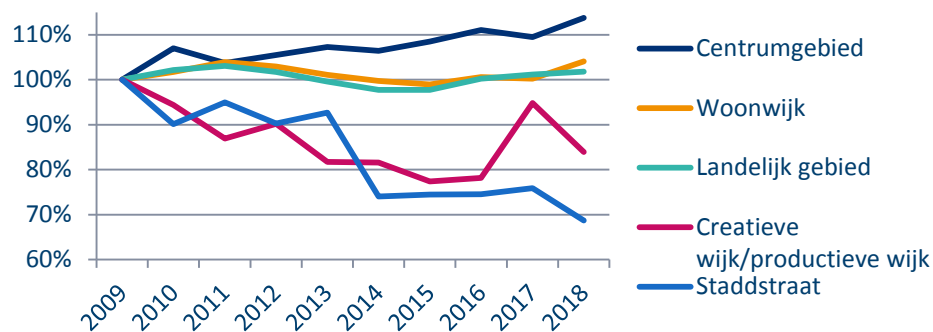
Ruim 64.000 (of 61%) van de 104.900 banen in de deelregio bevindt zich in gemengde werkmilieus. De werkgelegenheid is (t.o.v. 2018) het hardst gegroeid in gemengde werkmilieus. Ook op kantorenlocaties heeft er een lichte stijging plaats gevonden van de werkgelegenheid. De overige werkgelegenheid is voor een groot deel op bedrijventerreinen te vinden (figuur 3). In de periode 2009-2018 is het aantal banen in gemengde milieus gestegen in centrumgebieden, het landelijk gebied en woonwijken. In stadsstraten en creatieve en productieve wijken is de werkgelegenheid gedaald (figuur 4).

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2018 naar locatietype Zaanstreek-Waterland



Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Zaanstreek-Waterland 2009-2018 (indexcijfers, 2008 = 100)



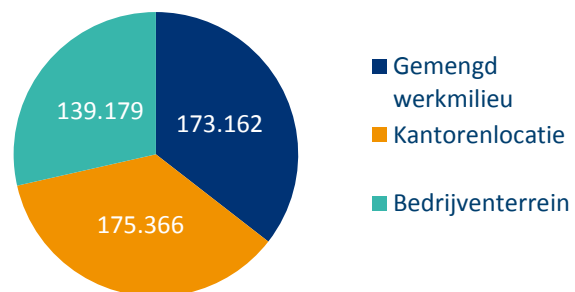
Bron: LISA 2019, bewerking Bureau Buiten

VII.IV Kantorenmarkt in Zaanstreek-Waterland

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

Zaanstreek-Waterland kent 5 kantoorlocaties met daarop 175.366 m² (36% van de totale voorraad). Ongeveer 7% van de totale werkgelegenheid van de deelregio bevindt zich op deze locaties.

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2019 (m² BVO), Zaanstreek-Waterland

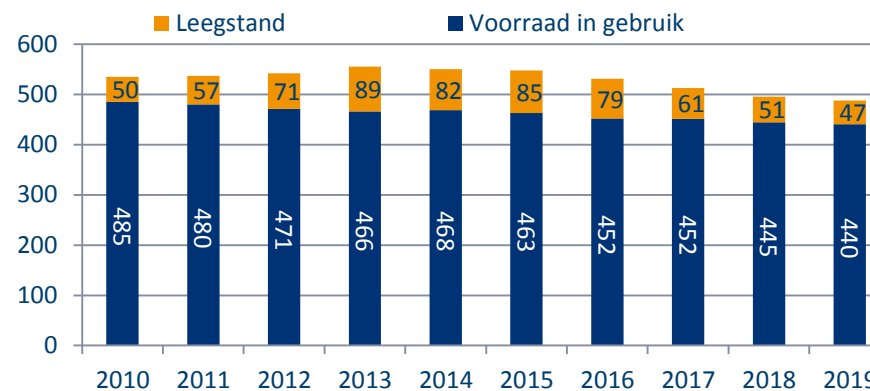


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Het kantoorgebruik daalde afgelopen jaar licht, terwijl in Plabeka 3.0 werd uitgegaan van een jaarlijkse uitbreidingsvraag. In de afgelopen jaren is veel leegstaande kantoorruimte getransformeerd (zie figuur 7), daardoor is de kantorenvoorraad afgenomen tot 8,8% per 1-1-2019. De deelregio heeft bovendien de ambitie om tot aan 2030 nog 13.000 m² en na 2030 nog eens 18.000 m² kantoorruimte te transformeren.

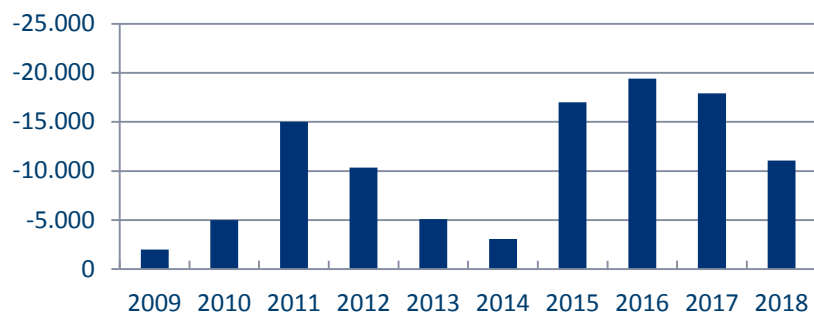
De leegstand liep relatief het meest terug in gemengde werkmilieus (met 3 procentpunt t.o.v. 2018), op bedrijventerreinen nam de leegstand juist toe met 3 procentpunt. De leegstand op kantoorlocaties in Zaanstreek-Waterland is afgenomen van 10% naar 9%. Als de leegstandsdeling van de afgelopen 2 jaar doorzet, staat per 1-1-2021 naar verwachting 7,5% van de kantoren in Zaanstreek-Waterland leeg. Hiermee is de marktsituatie als krap te beschouwen en is er zelfs sprake frictieleegstand.

Figuur 6 Ontwikkeling kantoorgebruik en leegstand Zaanstreek-Waterland in m² BVO van 1-1-2010 t/m 1-1-2019



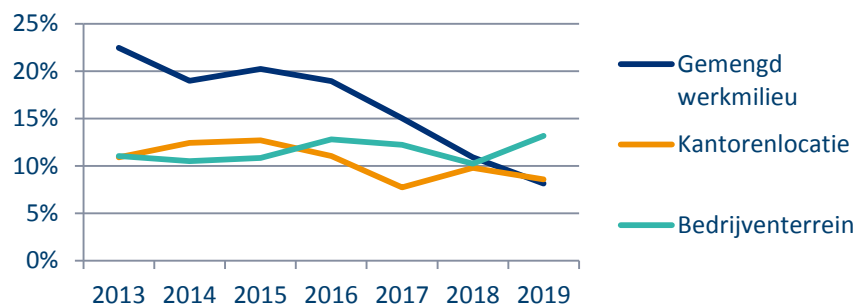
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Zaanstreek-Waterland, 2009-2018 in m² BVO



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

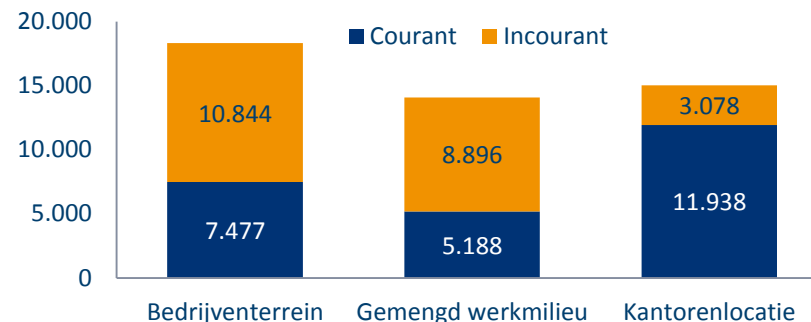
Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Zaanstreek-Waterland, 1-1-2013 – 1-1-2019



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

Van de nog resterende kantorenleegstand staat 48% al meer dan drie jaar achtereen leeg en is daarmee incurant. Het aandeel incurante leegstand ligt hiermee relatief hoog; MRA-gemiddeld staat 46% van de leegstaande voorraad al meer dan drie jaar leeg. Figuur 9 laat zien dat met name de leegstaande kantoren op bedrijventerreinen vaak incurant zijn.

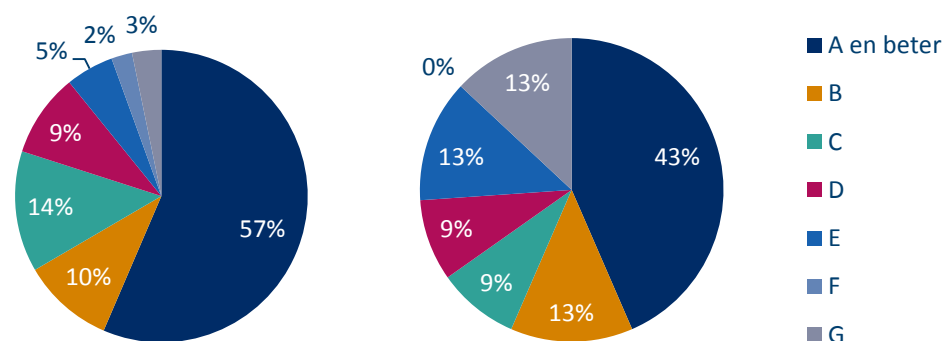
Figuur 9 Aandeel incurante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Zaanstreek-Waterland, 1-1-2019



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

In Zaanstreek-Waterland heeft 65% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 70%.

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Zaanstreek-Waterland



Bron: RVO 2019, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten
 Het planaanbod aan kantoorruimte in Zaanstreek-Waterland concentreert zich op Inverdan, het stationsgebied in Zaandam. Het segment dat hier gevestigd is kan getypeerd worden als multimodaal knooppunt. Hoewel er nauwelijks een uitbreidingsvraag op kantoorlocaties is geraamd in de deelregio, komt in de grotere gemeenten in de regio (Purmerend en Zaanstad) het signaal vanuit de markt dat er onvoldoende aanbod is van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare plekken.

Figuur 11 Hard planaanbod Z-Waterland in m² BVO per segment t/m 2040

Segment	m ²
Multimodaal knooppunt	35.000
Functionele kantoorlocatie	3.000
Eindtotaal	38.000

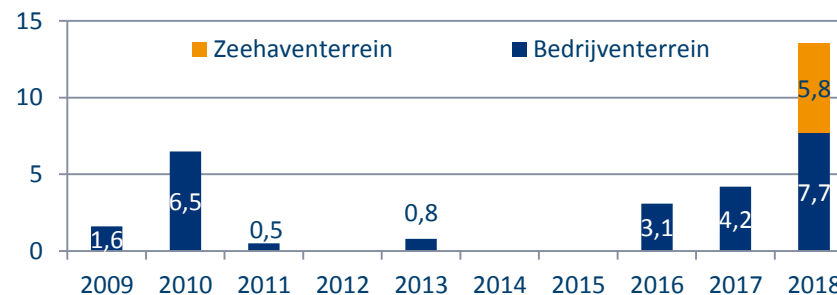
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2019

VII.V Bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland

Zaanstreek-Waterland telt 52 bedrijventerreinen met een totale uitgegeven voorraad van ongeveer 719 ha netto. Daarvan bevindt zich het grootste deel (ruim 81%) in het segment gemengd. De bedrijventerreinen tellen samen 32.900 banen (31% van de totale werkgelegenheid).

In Zaanstreek-Waterland is in 2018 7,7 ha bedrijventerrein en 5,8 ha zeehaventerrein uitgegeven. Het totale uitgifteniveau is flink hoger dan de jaren ervoor. Met 7,7 ha ligt de uitgifte op bedrijventerreinen boven het geraamde niveau van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0.

Figuur 12 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Zaanstreek-Waterland in netto ha, 2009-2018



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

- De factor aanbod (per 1-1-2019)/transacties (in 2018) komt voor de deelregio uit op ca. 148,7, dit is veel meer dan MRA-gemiddeld (1,2). De markt voor bestaande bedrijfsruimte lijkt hiermee veel ruimer dan MRA-breed.
- Er bevindt zich in de deelregio een kantorenvorraad op bedrijventerreinen van 139.000m², waarvan 13%¹² leegstaat. Dit komt overeen met het leegstandpercentage in de MRA (14%)
- In Zaanstreek-Waterland heeft 80% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit ook 80%.
- In Zaanstreek-Waterland ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 3,9% onder het MRA gemiddelde van 4,4%.
- De huurprijs van bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen komt met €72 per m² dichtbij het MRA-gemiddelde (€71 per m²).

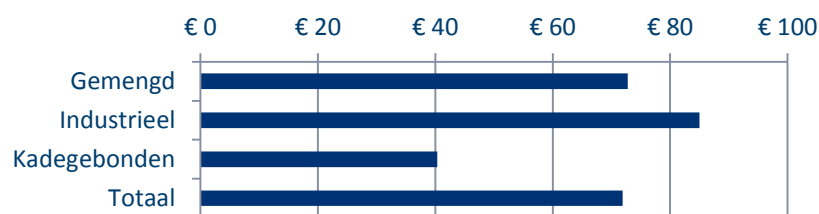
¹² Dit percentage zegt niets over de totale leegstand op bedrijventerreinen, enkel over de kantorenleegstand op bedrijventerreinen.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen per segment

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2019	Geregistreerde transacties in 2018	Factor aanbod /transacties
Gemengd bedrijventerrein	69.199	471	146,9
Industrieel bedrijventerrein	825	0	
Haventerrein (kadegebonden)	0	0	
Totaal	70.024	471	148,7

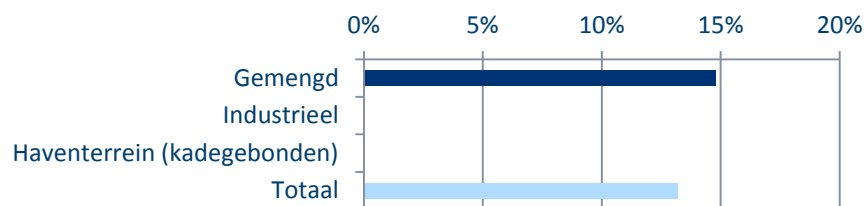
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2019, bewerking Bureau Buiten

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfstvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Zaanstreek-Waterland van 1-1-2014 t/m 1-1-2019



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

Figuur 15 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2019



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

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2018 in Zaanstreek-Waterland

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	4,4%
Gemiddeld Zaanstreek-Waterland	3,9%
Gemeente met hoogste leegstand	Zaanstad (6,1%)

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

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het planaanbod aan bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland is verdeeld over industriële en gemengde bedrijventerreinen en kadegeboden zeehaventerreinen. De regio kenmerkt zich van oudsher door veel bedrijvigheid in de (voedsel)industrie en aanverwante logistiek. De toekomstige vraag naar bedrijfsruimte komt naar verwachting in de toekomst ook vooral vanuit deze sectoren. De beschikbaarheid van grote kavels op goed ontsloten bedrijventerreinen blijft daarom belangrijk, evenals het aanbod van watergebonden kavels. Daarnaast is de bouw een regionaal sterk vertegenwoordigde sector die ruimte vraagt. Naar verwachting voldoet het bestaande aanbod kwalitatief én kwantitatief aan de toekomstige ruimtevraag, zelfs als de forse transformatieambitie voor bedrijventerreinen in de regio tot een vervangingsvraag leidt, maar dat hangt sterk af van het tempo waarin transformaties zich zullen gaan voltrekken.

Figuur 17 Hard planaanbod Zaanstreek-Waterland per segment in netto ha.

Segment	Planaanbod (netto ha)
Gemengd bedrijventerrein	61,3
Industrieel bedrijventerrein	52,2
Haventerrein (kadegebonden)	23,9
Totaal	137,5

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