

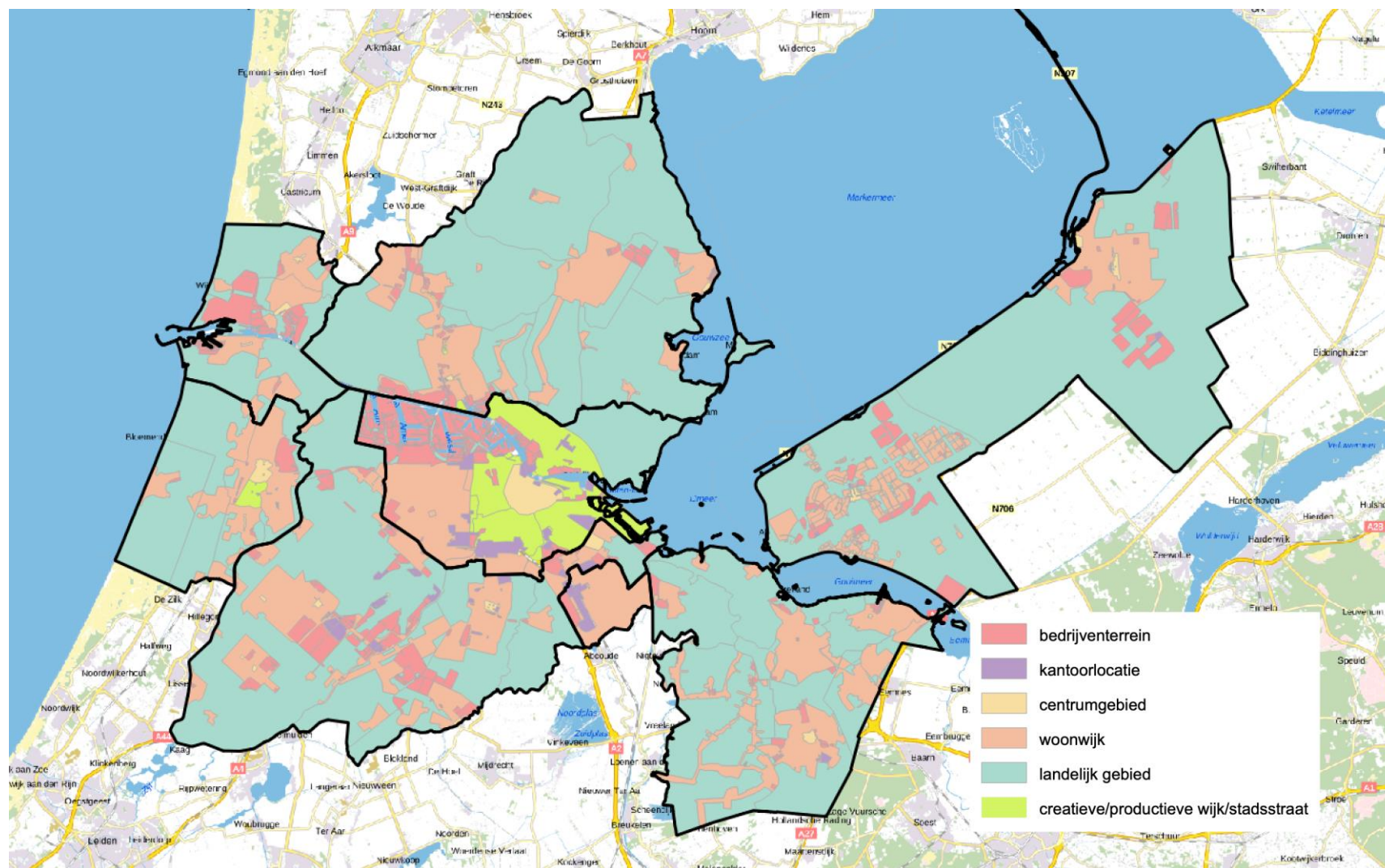


Monitor Plabeka: ontwikkelingen werklocatiemarkt MRA

Uitgevoerd in opdracht van:
Platform Bedrijventerreinen en Kantoren

Nijmegen en Leiden, 7 juli 2020

Figuur 1 Overzicht werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam per 1 januari 2020



Bron: Op basis van monitoring onder gemeente, bewerking Tympaan (2020)

Overzicht

Gemengde werkmilieus			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2018	Ontwikkeling MRA 2019	Verwachtingen
Transformatie Komen tot meer gemengde woon-werk-milieus	n.v.t.	Er is een ontwikkeling gaande van mono- naar multifunctionele locaties.	- MRA blijft inzetten op ontwikkeling gemengde werkmilieus door functies toe te voegen aan monofunctionele werkmilieus. - De toename van functies in horeca, logies en andere voorzieningen zal naar verwachting afnemen (korte termijn).
Terugdringen kantorenleegstand	Gedaald tot 9,5%	- Leegstand kantoren = 10% - De leegstand¹ in alle bedrijfsfuncties is gedaald van 3,6% (in 2017) naar 3,1% in 2019.	De leegstand van diverse verblijfsobjecten kan door de Coronamaatregelen toenemen.

Kantoorlocaties			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2018	Ontwikkeling MRA 2019	Verwachtingen
Reduceren leegstand 17,9% per 1-1-2016	Gedaald tot 11,6%	Gedaald tot 11% Incourante meters gedaald tot 4%	- Een verdere daling ligt niet voor de hand. - Er kunnen grote(re) verschillen ontstaan in type locaties.
Transformatie 1 mln. m ² t/m 2030 (70.000 m ² /jaar)	83.100 m ² transformatie op kantoorlocaties En 159.000 m ² daarbuiten (> ambitieniveau van Plabeka 3.0)	118.564 m ² transformatie (> ambitieniveau Plabeka)	- De woningbouwdruk blijft hoog in deze regio. - Toch kan hier een verdere daling van de transformatie optreden, omdat 'lastige' meters overblijven.

¹ Leegstand binnen gemengde werkmilieus is in deze monitor gebaseerd op CBS microdata.

Uitbreidingsvraag Netto groei van 143.000 mln. m ² per jaar ²	+70.000 m ² kantorengroei op kantoorlocaties (> raming Plabeka 3.0) • Netto uitbreidingsvraag 45.356 m ²	- Nieuwbouw kantoren 125.616 m² (tussen de bandbreedte de vraag-raming, lager dan US Plabeka 3.1) - In gebruik genomen vierkante meters toegenomen met 495.500 m² - Netto uitbreidingsvraag 92.413 m²	- Op korte termijn zullen er nog geen directe effecten optreden in nieuwbouw m², omdat nieuwbouw al gestart is. - De effecten van de crisis worden in 2021 beter zichtbaar.
Hard planaanbod Max. 1,47 mln. m ² /m 2030		721.000 m ² t/m 2030	

Bedrijventerreinen			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2018	Ontwikkeling MRA 2019	Verwachtingen
Transformeren terreinen	39 ha getransformeerd	11,2 ha bedrijventerrein getransformeerd	- De woningbouw druk blijft hoog in de regio. Hierdoor kan transformatie op bedrijventerreinen weer stijgen t.o.v. 2019 - Veel transformatieplannen voorzien niet alleen in woningen. Bijv. horeca en retail worden naar verwachting minder aantrekkelijk.
Uitgifte Jaarlijks 30 ha (excl. zeehaventerreinen) tot aan 2030 Jaarlijks 8,2 ha zeehaventerrein tot aan 2030	90 ha excl. Zeehaventerreinen	81 ha excl. zeehaventerrein (> hoog scenario Plabeka 3.1) - Ruim 8 ha uitgifte op kade gebonden haventerreinen	- De uitgifte bedrijventerreinen daalt naar verwachting in 2020 als gevolg van effecten van crisis in industrie, bouw en handel - Aankopen van nieuwe kavels worden vermoedelijk uitgesteld. - Al blijven er sectoren zoals datacenters ruimtebehoefte hebben en zorgen door de grootschaligheid van behoefte voor uitschieters in de uitgifte.

² Plabeka 3.1 is in deze monitor van toepassing en er is een nieuwe prognose als basis voor die afspraken. Bureau Buiten raamt 3,3 mln. m² in hoog scenario voor de periode 2017-2040, dit is het afgesproken hoog scenario in US 3.1.

Voorwoord

Voor u ligt de dertiende Monitor Plabeka. Deze monitor 2019-2020 baseert zich op de stand van zaken op de werklocaties van de Metropoolregio Amsterdam met ijkmoment 1 januari 2020. Dit betekent dat de gevolgen van de Corona-crisis in deze monitor nog niet in beeld zijn gebracht.

Het beeld van voor en na het ijkmoment is duidelijk veranderd. De voortdurende hoge groei in de afgelopen jaren en de daarmee gepaard gaande druk op de werklocaties, de veranderende ruimtebehoefte hebben geleid tot een nieuwe vraagraming en bestuurlijke afspraken in Plabeka 3.1. Dit is de eerste monitor die op basis van deze actualisatie de ontwikkelingen in beeld brengt. Het beeld van groei is ook zichtbaar in deze monitor: opname van kantoorruimte, transformatie van stedelijke werklocaties en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen.

Het beeld zal in 2020 veranderen maar de opgave is en blijft: kwalitatief én kwantitatief goed de vraag en het aanbod op elkaar aan laten sluiten.

Vorig jaar is een stap gezet met de duurzaamheidsmodule. De bedrijventerreinen en kantoorlocaties kunnen immers een belangrijke rol spelen bij brede maatschappelijke opgaven. Dit is dit jaar doorontwikkeld met de vitaliteitsindex waarbij op basis van een set aan indicatoren wordt bepaald welke locaties kansrijk zijn voor opgaven zoals energietransitie en circulaire economie. Via de nieuwe Plabeka atlas ontstaat

een fijnmazig beeld over de toekomstbestendigheid van de bedrijven- en kantorenlocaties van de MRA. U kunt daar gebruik van maken voor het opstellen van lokaal ruimtelijk-economisch beleid. Dit jaar is voor het eerst ook de leegstand in bedrijfspanden in beeld gebracht. Het beeld van de toenemende schaarste wordt daarmee zichtbaar in de cijfers, met de MRA duidelijk onder het niveau van frictieleegstand.

We zijn met Plabeka ooit begonnen in een periode met veel kantorenleegstand en we voelden een duidelijke urgentie: we moeten meer regionaal gaan samenwerken en we moeten duidelijke afspraken met elkaar gaan maken over onze kantoor- en bedrijventerreinen. Dat is gelukt. Nu zien velen Plabeka als één van de successen van de MRA-samenwerking. We hebben door de snelle economische groei gekozen voor het hoge groeiscenario in Plabeka 3.1. Juist nu de economie hapert, is het belangrijk om jaarlijks te blijven monitoren om indien nodig tijdig te kunnen bijsturen. Zo proberen we in de toekomst kantorenleegstand en te grote planvoorraad te voorkomen.



Ilse Zaal
Bestuurlijk trekker Plabeka



Janneke Sparreboom
Bestuurlijk mede-trekker Plabeka

Management Samenvatting

De werkgelegenheid is toegenomen, terwijl de economische groei licht afvlakt

- De gemeenten Almere en Haarlemmermeer kennen de grootste groei (bbp) van Nederland (4,0%).
- In de verschillende deelregio's vlakt de economische groei sinds 2017 licht af.
- Daar tegenover staat dat alle deelregio's positieve werkgelegenheidsontwikkelingen kennen sinds 2014 of 2015.
- De werkgelegenheid in de deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden groeide afgelopen jaar het sterkst.
- Een deel van de economische groei wordt veroorzaakt door het vestigen van buitenlandse ondernemingen. In 2019 is een nieuw record gevestigd in het aantal nieuwe vestigers uit het buitenland. Het gaat om 161 vestigingen en is goed voor 1050 directe banen.

Zakelijke dienstverlening en eenmanszaken belangrijke motors van de MRA economie

- De MRA is sterk gespecialiseerd in zakelijke dienstverlening: het is de grootste werkgever in de regio en kent een sterke groei in werkgelegenheid (sinds 2009).

- De horeca is sinds 2009 verdubbeld in het aantal banen.
- Het bedrijfstype “grootbedrijven” is de grootste werkgever in de MRA (26%).
- Het bedrijfstype “eenmansbedrijven” (de zzp'er) groeit het hardst en voorziet in 15% van de werkgelegenheid en bijna 60% van het aantal vestigingen.
- Op alle verschillende werklocaties is de werkgelegenheid gestegen.
- Gemengde werkmilieus vormen een bron van ruim de helft van de werkgelegenheid en bijna 90% van het aantal vestigingen. Voornamelijk door het grote aantal eenmanszaken in deze werkmilieus. De zzp'er staat voornamelijk op het woonadres ingeschreven, maar werken ook op andere plaatsen. Deels worden de werkzaamheden uitgevoerd op formele werklocaties, zoals kantoorlocaties en bedrijventerreinen.
- Binnen de gemengde werkmilieus is in de productieve wijken een daling van 11% werkgelegenheid waarneembaar, productieve wijken ‘transformeren’, in ieder geval in termen van werkgelegenheid.

Ruimtelijk-economische ontwikkelingen

In 2019 vlakken een aantal ruimtelijk-economische ontwikkelingen af:

- Uitgifte bedrijventerreinen daalt, maar ligt nog ruim boven het historische gemiddelde en boven de bandbreedtes van de prognoses.
- De transformatie bij kantoren daalt licht, dit is nog ruim boven de kwantitatief benoemde ambitie in Plabeka US 3.0. Dit is overigens verschillend op de twee type locaties. Op de gemengde werkmilieus neemt de transformatie af en op kantoorlocaties juist toe in 2019 ten opzichte van 2018. De incurante leegstand is op veel kantorenlocaties ook afgenomen, waardoor transformatie minder voor de hand ligt.

- De totale kantorenmarkt (op alle locaties) blijft in trek, het totaal aantal betrokken vierkante meter is toegenomen. De ruimtedruk op de kantorenmarkt neemt ogenschijnlijk toe vooral in gemengde milieus, waarmee ook de lichte daling in transformatie deels verklaarbaar is.
- Er is 125.616 m² nieuwbouw aan kantoren opgeleverd, dit is een ruime stijging ten opzichte van 2018, van ruim 130%.
- Er is een verschil waarneembaar in totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte. De in gebruik zijnde meters in de gemengde milieus is afgenomen en op kantorenlocaties juist toegenomen.
- De gemengde werkmilieus transformeren naar multifunctionele locaties, geheel volgens de ambities. Dit is zichtbaar in de toename van diverse verschillende functies gebruikersruimte. Veel kantoren worden getransformeerd naar woningbouw.

Dat er een mate van ruimtedruk is waarneembaar op bijna alle locaties:

- De leegstand binnen alle werkmilieus neemt nog verder af:
 - Leegstand binnen alle bedrijfsfuncties binnen de gemengde werkmilieus daalt tot 3,1%. Specifiek de kantorenleegstand is in 2019 10%.
 - Leegstand op de kantorenlocaties daalt verder door naar 11%. Voor enkele deelregio's komt de frictieleegstand in beeld. Ook de incurante leegstand daalt.
 - Leegstand op bedrijventerreinen ligt in alle deelregio's onder de 5%, dit is onder de frictieleegstand en in sommige deelregio's is de bedrijventerreinenmarkt zeer krap op de bestaande terreinen.
- Locatievoorkeur van sectoren naar type werkmilieu is niet veel gewijzigd. In 2019 is er wel een daling van de werkgelegenheid binnen gemengde werkmilieus en een lichte stijging binnen kantoorlocaties waarneembaar. Een schaalsprong van bedrijven kan een verklaring zijn.

- Centrumgebieden zijn dé woon-werklocaties. De werkgelegenheid is in die gebieden het grootst en het betrokken aantal m² neemt in 2019 toe.

Ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Corona perspectief

De economie van de Amsterdamse regio blijkt een kwetsbare regio voor de maatregelen die in het tweede kwartaal van 2020 genomen zijn om het Corona-virus te beteugelen. De regio wordt relatief sterk geraakt door de economische structuur van de stad en de regio. Zo kent de regio o.a. een groot aandeel horeca en logies. Daarnaast kennen de luchtvaart en onderdelen van de groothandel een grote vraaguitval. Hoe weerbaar deze sectoren zijn, moet op het moment van schrijven van deze monitor 2020 nog blijken. Er zijn (regio-naal) nog geen exacte metingen gedaan over vraaguitval in diverse branches. Macro-economisch gezien gaat de crisis zeker voor een krimp in de Nederlandse en ook in de MRA zorgen. Wat het effect zal zijn op ruimtelijk-economische ontwikkelingen laat zich vooralsnog niet voorspellen, al zullen bijv. uitgiftes van nieuwe bedrijventerreinen en transformatie van 'lastige' kantoorruimtes waarschijnlijk (tijdelijk) 'stil' vallen. Daarnaast zal de leegstand, na jaren van daling, wellicht weer oplopen op sommige kantoorlocaties, maar ook in gemengde milieus, waar de horeca en detailhandel een groot aandeel kennen. Er zal ook sprake zijn van tegengestelde bewegingen door de 1,5 meter samenleving. Er zal in veel bedrijven extra ruimte worden gecreëerd zijn om de medewerkers verantwoord te kunnen laten werken.

In de *gemengde werkmilieus* is het overgrote aandeel van de eenmanszaken gevestigd. Zzp'ers vormen de flexibele schil in de economie en zijn de eersten die gedurende een crisis minder opdrachten krijgen. Toch zal dit niet direct een weerslag krijgen op de gemengde werkmilieus, omdat zzp'ers gevestigd zijn op het woonadres. Als het al zo ver komt dat zzp'ers hier niet kunnen blijven wonen, zal de woning door woningbouwdruk snel verkocht zijn. Wat mogelijk wel van invloed is, zijn de negatieve groeicijfers in de horeca en detailhandel. Dit kan effect hebben op de mix van wonen-werken en voorzieningen en daardoor kan m.n. het voorzieningenniveau in wijken onder druk komen te staan.

Op *kantoorlocaties* zijn m.n. de verschillende vormen van dienstverlening gevestigd. Deze sectoren ervaren vooral indirecte effecten van de crisis. Het is nog niet te voorspellen wat het effect is op de omvang van de diverse dienstensectoren en hoe dat door zal werken in de kantorenmarkt.

Op de kantorenmarkt zien we de laatste jaren een clustering van grootschalige kantoren op met het OV goed bereikbare plaatsen en/of kleinschalige kantoorruimte in gemengde werkmilieus en op bedrijventerreinen (de vierkante meters boven de loods). De laatste jaren werden bepaalde snelweglocaties minder aantrekkelijk. Door Corona maatregelen kan hier weleens een ander (tijdelijk) effect optreden op de kantorenmarkt. Maar op langere termijn blijven OV locaties hun (vastgoed)waarde behouden. Centrumlocaties zullen onverminderd aantrekkelijk blijven. Flex- en thuiswerken krijgen een impuls en dat kan op termijn effect hebben op minder benodigde kantoor vierkante meters. Tegelijk zal de 'kantoortuin' ten behoeve van flexwerken anders (minder intensief) ingericht worden.

Op *bedrijventerreinen* zijn de effecten van de Corona maatregelen op korte termijn minder zichtbaar. Op die terreinen is er veelal sprake van B2B, meer dan B2C en veel werkzaamheden lopen nu nog door, omdat er nog een bestaande werkvoorraad is. De verwachting is dat de industrie en bouw later geraakt zullen worden, conform de scenario-analyse van het CPB. Bedrijventerreinen met groot aandeel bedrijven die leveren aan horeca, hotels en luchtvaart zullen een terugval ervaren. Al zullen die in de tweede helft van 2020 weer mogelijkheden hebben de productie op te gaan schroeven. Of dit op termijn tot leegstand op bedrijventerreinen, is nog niet goed te voorspellen omdat bedrijven hun strategische locaties in de Metropoolregio zullen aanhouden. De locaties waar eventueel leegstand kan ontstaan blijven aantrekkelijk voor nieuwe webwinkels, kleinere datacenters en voor stadsdistributie. Als gevolg van de verduurzaming van het goederenvervoer zullen aan de randen van (binnen)steden locaties (cityhubs) ontwikkeld worden voor de fijnmazige distributie de stad in.

Inhoudsopgave

Overzicht

Voorwoord

Management Samenvatting

1 Inleiding

8

2 Algemene economische ontwikkelingen

11

2.1 Ontwikkeling economie

11

2.2 Ontwikkeling en spreiding van werkgelegenheid

12

2.3 Buitenlandse vestigers

17

3 Gemengde werkmilieus

19

3.1 Inleiding

19

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid

20

3.2 Ontwikkeling functiegebruik

22

3.4 Leegstand

24

3.5 Uitgelichte bevindingen

25

Blz.

4 Kantorenmarkt

27

4.1 Inleiding

27

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte

28

4.3 Leegstand

30

4.4 Transformatie

31

4.5 Kwalitatieve kenmerken kantoorlocaties

34

4.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

36

5 Bedrijventerreinen

38

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt

38

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod

39

5.3 Leegstand

42

5.4 Herstructurering en transformatie

43

5.5 Kwalitatieve kenmerken bedrijventerreinen en specifieke ruimtevrage

45

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

51

1 Inleiding

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) monitort al jaren de trends en ontwikkelingen op de markt van werklocaties in de Metropool-regio Amsterdam (MRA) en deze editie is nummer 13. De monitor brengt o.a. de ruimtelijke spreiding van werkgelegenheid op formele en informele werklocaties in beeld. Daarnaast brengt de monitor in beeld wat de voortgang is rondom de afspraken die in Plabeka worden gemaakt rondom vraag van en aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Hierdoor houdt men zicht op een gezonde kantoren- en bedrijventerreinenmarkt.

De monitor is daarbij een belangrijk communicatiemiddel van de samenwerkende partijen in de MRA, belanghebbende partijen en geïnteresseerden. De hele Monitoring bestaat uit de volgende drie onderdelen, welke complementair aan elkaar zijn, maar zijn afzonderlijk van elkaar te benutten.

- Monitor Plabeka 2019-2020. Dit is het beschreven exemplaar dat voor u ligt. Hierna de Monitor.
- Dashboards 2019-2020. Deze bevatten de digitale analyses van de werklocaties. Het bevat ontwikkelingen gevat in figuren en bevat meerdere perspectieven³. Hierdoor ontstaat er interactie en is voor iedere gebruiker op het juiste schaalniveau de bijbehorende informatie te achterhalen.
 - [Dashboard Gemengde werkmilieus.](#)
 - [Dashboard Kantoorlocaties.](#)
 - [Dashboard Bedrijventerreinen.](#)

³ Met perspectieven bedoelen we vanuit het perspectief van provincie, MRA, gemeenten of bijvoorbeeld bedrijventerreinen

- [Atlas Plabeka 2020](#). Deze webapplicatie bevat diverse kaartlagen met verschillende informatie. Binnen de vastgestelde contouren ontsluit de applicatie deze informatie per werklocatie. Deze toevoeging is nieuw dit jaar en is een GIS-applicatie met de stand van zaken per bedrijventerreinen gevisualiseerd.

In de Monitor wordt veelvuldig verwezen naar de Dashboard. De figuren in deze monitor zijn een “foto” van het gekozen perspectief, de dashboards geven meervoudige perspectieven en de daarbij behorende gegevens. De Dashboards en de GIS-applicatie versterken de Monitor in visueel opzicht en geven meer verdieping dan deze Monitor kan bieden. De Dashboards en de Atlas bieden ook veel meer mogelijkheden om te verdiepen per gemeente, maar ook per locatie. Deze beschreven monitor biedt daarvoor niet te ruimte om op dat detailniveau te rapporteren.

De Monitor kent grotendeels dezelfde opzet als voorgaande jaren. Zowel de kantoren- als de bedrijventerreinenmarkt worden beschouwd als de gemengde werkmilieus. De beschouwingen zijn kwantitatief en kwalitatief van aard.

Wat in deze Monitor anders is dan de voorgaande edities zijn de afspraken waar deze op zijn gebaseerd. Deze editie gaat uit van nieuwe afspraken, vastgelegd in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1 en bevat nieuwe vraagramingen kantoren en bedrijventerreinen⁴.

Naast deze belangrijke wijziging ten opzichte van voorgaande edities zijn er nog enkele wijzigingen relevant om te noemen:

- In de vorige editie is voor de leegstand op bedrijventerreinen gebruik gemaakt van de leegstandsmonitor van het CBS, waarin wordt gekeken naar de leegstand van objecten met als

⁴ Bureau Buiten (2019): actualisatie vraagraming MRA

gebruikersfunctie industrie. Dit jaar is er door middel van micro-data, ingekocht bij het CBS, inzicht geboden in de leegstand op bedrijventerreinen en op andere locaties. De disclaimer, die daarmee gepaard gaat, is opgenomen bij de analyse met betrekking tot die cijfers.

- De Duurzaamheidsmodule die in de vorige editie nieuw was, is in deze versie vervangen door een quickscan van de potentie in energietransitie en circulaire economie. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de Atlas Plabeka. De potentie wordt uitgedrukt in een score per locatie.
- Gebruikersfuncties zoals geregistreerd in de BAG worden benut om meer inzicht te geven in de mate van transformatie. Welke functies veranderen er zichtbaar op de gebieden, waarmee de terreinen in multifunctionele gebieden veranderen.

Tot slot: sinds het voorjaar van 2020 verkeert ons land en dus ook de regio in een onwerkelijke situatie door het Corona-virus. Deze nog niet eerder vertoonde situatie zorgt voor een stilstand in de economie en de verwachtingen zijn dat de recessie in 2020 ongekend hard zal aankomen. Dit gaat grote impact hebben op de economie en zal zichtbaar worden op werklocaties in de regio. Deze monitor beschouwt de ontwikkelingen op die werklocatie over 2019, aangevuld met gemeentelijke enquêtes in januari met peildatum 1 januari 2020 en ten opzichte van de jaren daarvoor.

Leeswijzer

Deze Monitor begint met de beschouwing van de ontwikkelingen op het niveau van de gehele Metropoolregio Amsterdam (**deel 1**). Deel 1 start met de ontwikkelingen op het gebied van economie en werkgelegenheid in 2019 (hoofdstuk 2). De ontwikkelingen in werkgelegenheid op gemengde werkmilieus worden beschreven in hoofdstuk 3. De

daaropvolgende hoofdstukken gaan in op de ontwikkelingen op de kantorenmarkt (hoofdstuk 4) en op de bedrijventerreinenmarkt (hoofdstuk 5). Het laatste hoofdstuk sluit af met conclusies, voornamelijk in relatie tot de US Plabeka 3.1 en vooruitzichten voor de komende jaren.

Deel 2 bevat verdiepingen op het niveau van de deelregio's. Achtereenvolgens:

- A) Almere-Lelystad
- B) Amstelland-Meerlanden
- C) Amsterdam
- D) Gooi en Vechtstreek
- E) Haarlem
- F) IJmond
- G) Zaanstreek en Waterland

De regio Haarlem heeft naar aanleiding van de concepten verzocht om de regio naam aan te passen naar Zuid-Kennemerland. Gedurende de aanpassingen bleek dit om vergaande aanpassingen gaat. O.a. in eerder gemaakte figuren. Bij een volgende editie zal dit worden meegenomen.

Tot slot, de gegevens uit de monitor en vele extra gegevens worden online ontsloten in de geheel vernieuwde Dashboards. Deze volgen de indeling zoals in deze Monitor en gaat per dashboards in op:

- Inhoud
- Uitgifte, voorraad en aanbod
- Herstructurering en transformatie
- Leegstand

2 Algemene economische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van de economie in brede zin. Er is natuurlijk meer aan economische ontwikkelingen dan de ontwikkelingen op bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, kantorenlocaties en in gemengde milieus. De stand van zaken van de algemene, nationale en regionale economie wordt doorgaans beschreven aan de hand van de Macro Economische Verkenningen MRA. Net als in de vorige editie zijn beide processen niet optimaal op elkaar aangesloten en kunnen er geen eenduidige, overeenkomende gegevens worden benut. Hierdoor is het mogelijk dat de hier gepresenteerde cijfers afwijken van de cijfers die gepresenteerd worden in de Economische Verkenningen.

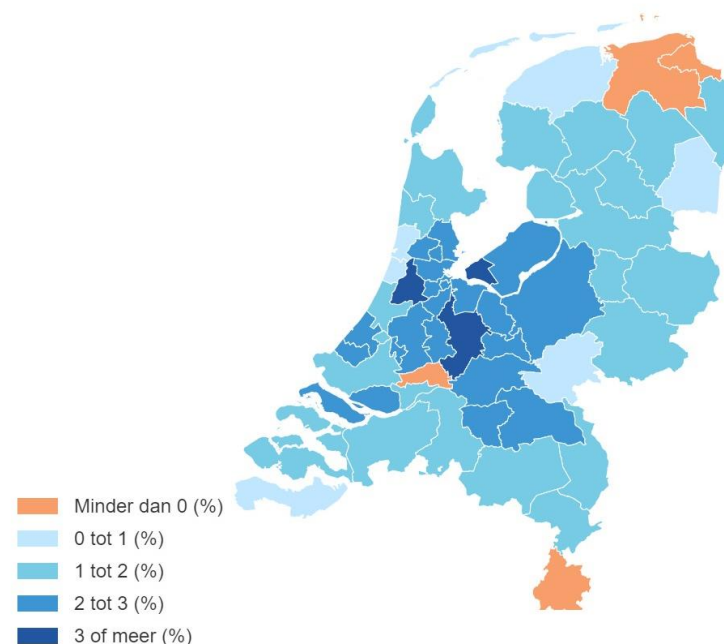
2.1 Ontwikkeling economie

Het economische getij kan snel veranderen. Waar in de editie van 2019 nog wordt gesproken van een economie die op volle toeren draait en een groei wordt voorspelt voor de jaren 2019 en 2020, weten we vandaag de dag dat die voorspellingen voor in ieder geval 2020 niet uit zullen komen. Het eerste kwartaal van 2020 is de economie gekrompen met 1,5% (CBS, 15 mei 2020) en het CPB voorspelt voor geheel 2020 een krimp van het bruto binnenlands product (bbp) met 6%, om in 2021 met 3% te stijgen (CPB, 16 juni 2020).

⁵ Voorlopig cijfer

De Nederlandse economie is in 2019 nog gegroeid met 1,8⁵%, gemeten in volume bbp.

Figuur 2.1 Economische groei per regio, 2019*1)



Bron: CBS, april 2020

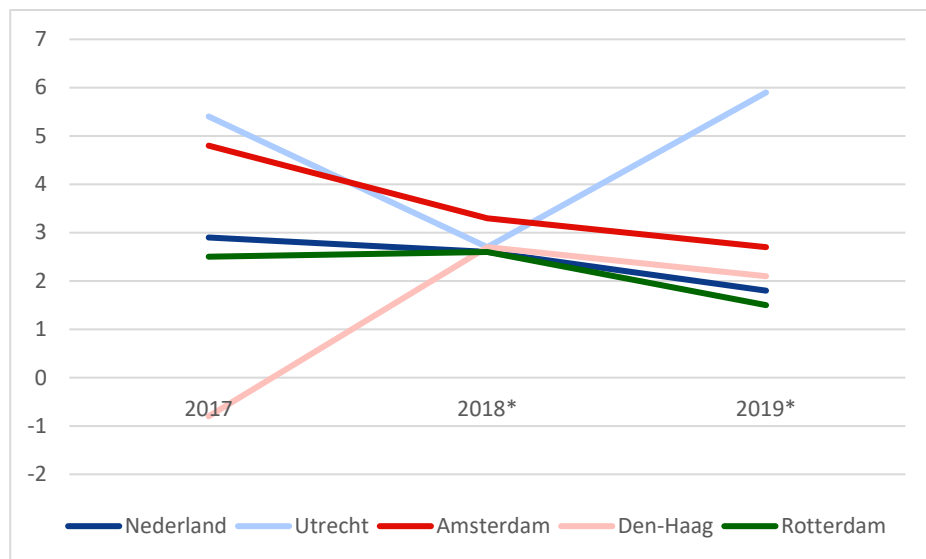
* Voorlopige cijfers

1) Bij Stadsgewest Utrecht en Zuidoost-Zuid-Holland zijn de cijfers over 2019 vertekend door een gemeentelijke herindeling.

De regionale economie van Almere en Haarlemmermeer groeiden in 2019 het hardst, beide met 4,0% (uitgedrukt in volume bbp)⁶.

⁶ De regio-indeling die CBS hanteert is niet een-op-een te vergelijken met de deelregio indeling binnen de MRA. Zo is Almere in de Monitor geen regio op zichzelf.

Figuur 2.2 Economische ontwikkeling van Nederland en de grote steden, (% groei bbp, in marktprijzen (2017-2019)

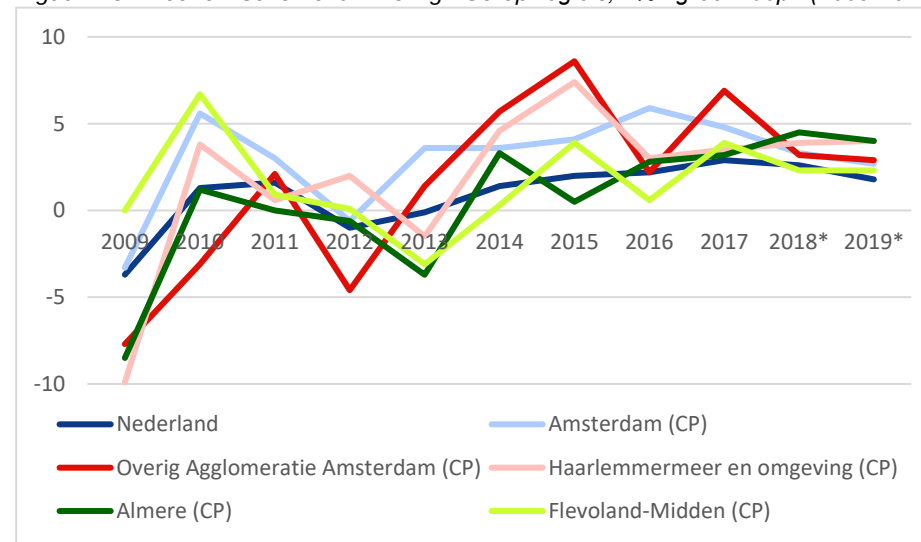


Bron: CBS, april 2020

* Voorlopige cijfers

De economische ontwikkeling in Nederland, de grote steden (G4) en in de afzonderlijke deelregio's vlakt sinds 2017 enigszins af, laten Figuur 2.2 en Figuur 2.3 zien. Behalve in Utrecht, daar is na een dip in 2018 weer een sterke groei van de economie waarneembaar.

Figuur 2.3 Economische ontwikkeling Corop-regio's, % groei bbp (2009-2019)



Bron: CBS, april 2020

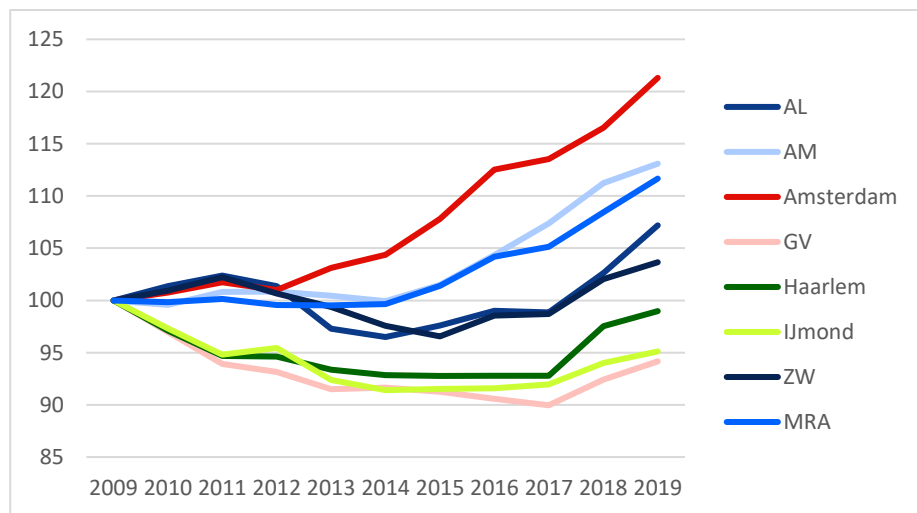
* Voorlopige cijfers

In Almere ligt het beeld genuanceerder. De groei in Almere in 2019 is nipt lager, maar het groeicijfer is ook dit jaar hoog, zie ook figuur 2.1.

2.2 Ontwikkeling en spreiding van werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de MRA laat al jaren een positieve ontwikkeling zien, 11,6% banengroei tussen 2009 en 2019. Ook in 2019 is de werkgelegenheid ten opzichte van 2018 gestegen, met ruim 3%.

Figuur 2.4 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfer 2009 = 100, 2009-2019)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

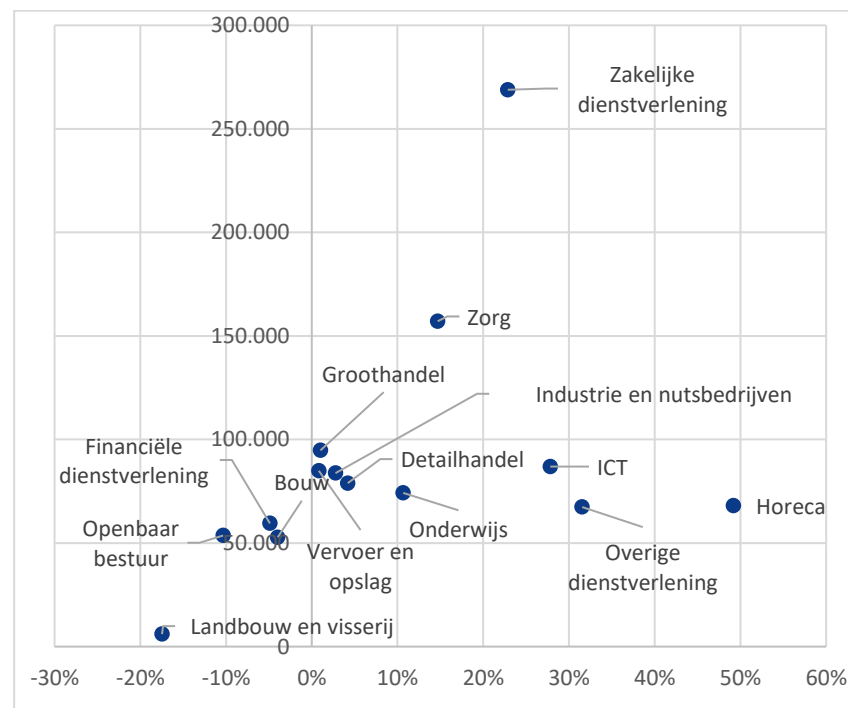
Alle regio's binnen de MRA kennen een positieve werkgelegenheidsontwikkeling. De regio's Gooi en Vechtstreek, Haarlem en IJmond blijven tot 2017 wat achter, maar daarna kennen deze deelregio's hetzelfde groeipad als de overige regio's.

Almere-Lelystad en Amsterdam kennen de snelste groei van de werkgelegenheid het afgelopen jaar. De deelregio's Amsterdam en Amsteland-Meerlanden zijn net als voorgaande jaar de deelregio's waar de ontwikkeling boven de ontwikkeling van de MRA als geheel ligt.

Sectorale specialisatie

In 2019 zijn de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg, net als in 2018 de grootste werkgevers in de MRA. Dit zijn in de periode 2009-2019 relatief gezien niet de grootste stijgers in termen van werkgelegenheid. Over een 10-jaarsperiode zijn de grootste stijgers de Horeca (met bijna 50%), Overige dienstverlening (ruim 30%) en de ICT (met bijna 30%), zie Figuur 2.5.

Figuur 2.5 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2019 MRA



Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %

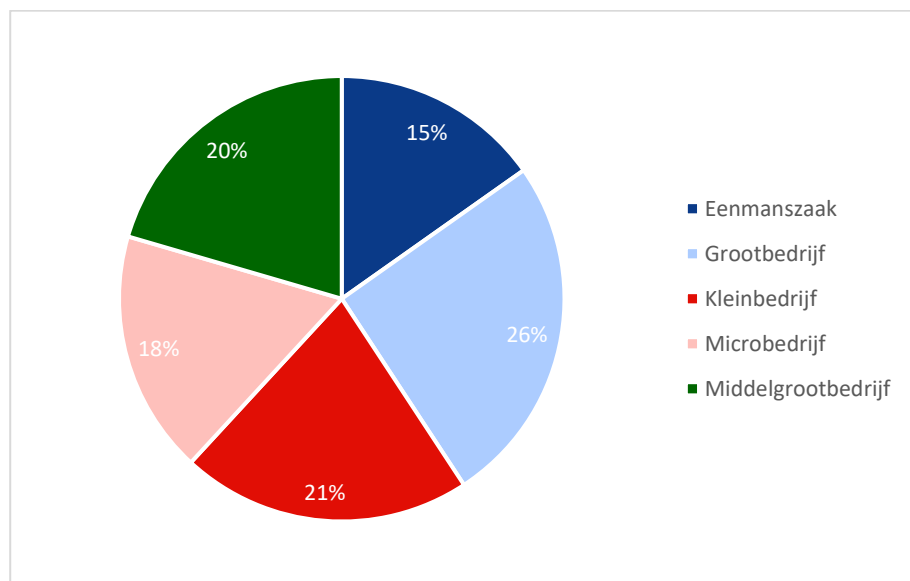
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Bedrijfstypen

Figuur 2.6 toont het aandeel banen verdeeld naar bedrijfstypen. We onderscheiden 5 bedrijfstypen. Het grootbedrijf (≥ 250 fulltime banen) is de grootste werkgever in de MRA, 26% van het aantal banen is in dit type te vinden. In 2019 is 15% van de totale werkgelegenheid te vinden onder de eenmanszaken (232.435 in absoluut aantal banen). In 2019 is het aantal banen in de eenmanszaken wederom het hardst gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar (4,3%).

Figuur 2.6 Aandeel in aantal banen naar bedrijfstype (2019)

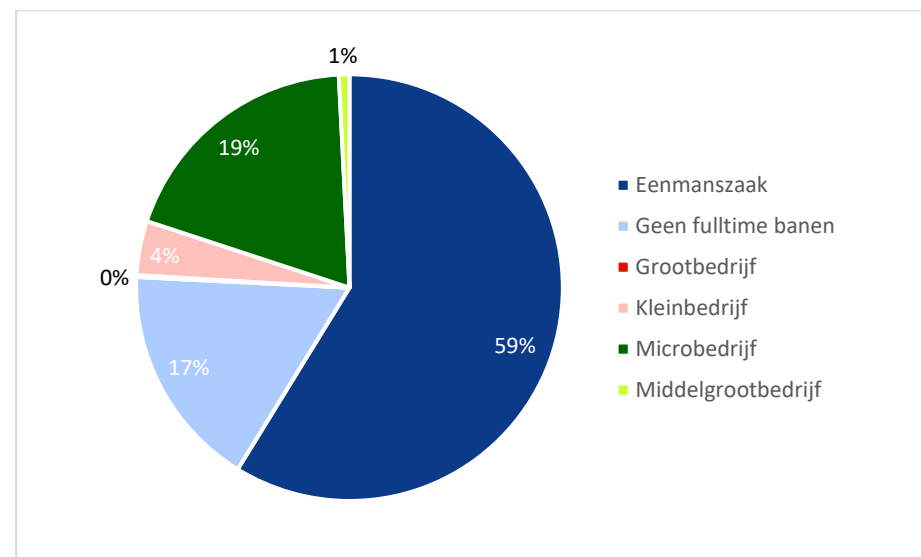


Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

In het aantal vestigingen heeft de eenmanszaak het grootste aandeel in het totaal aantal vestigingen, bijna 60%, zie Figuur 2.7. Wanneer er naar het aantal vestigingen wordt gekeken, valt ook het bedrijfstype “Geen

fulltime banen” op. In 17% van het aantal type bedrijven wordt geen werkgelegenheid geregistreerd. De verklaring kan zijn in de definities die gehanteerd worden, zo kunnen er banen zijn geregistreerd zijn met minder dan 12 uur. Maar het kan ook gaan om de zogenoemde “brievenbusfirma’s”.

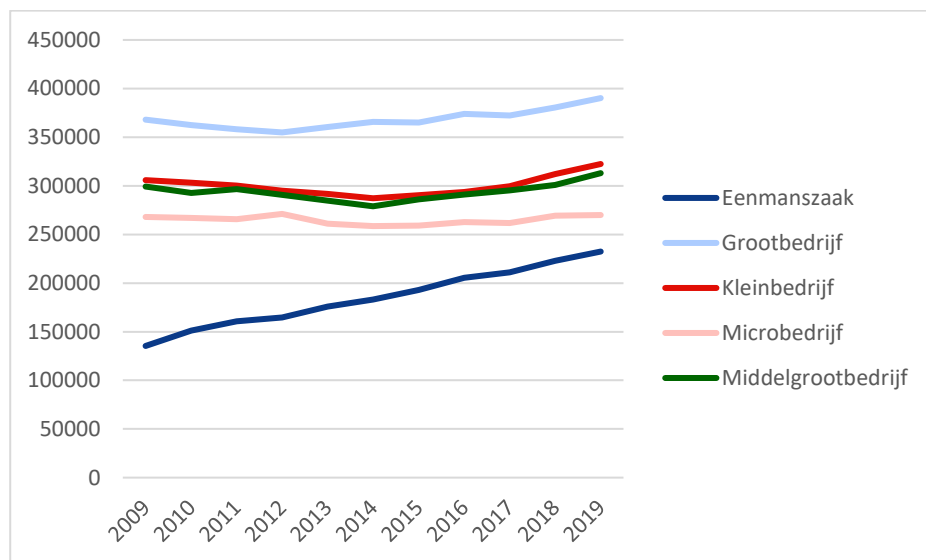
Figuur 2.7 Aandeel in aantal vestigingen naar bedrijfstype (2019)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

In Figuur 2.8 wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid naar bedrijfstype getoond. Binnen alle bedrijfstypen groeit de werkgelegenheid, al blijft de ontwikkeling bij het microbedrijf redelijk stabiel en komt niet boven de procent uit. In de gehele periode groeit de werkgelegenheid binnen de eenmanszaken met 72%.

Figuur 2.8 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfstype (2009-2019)

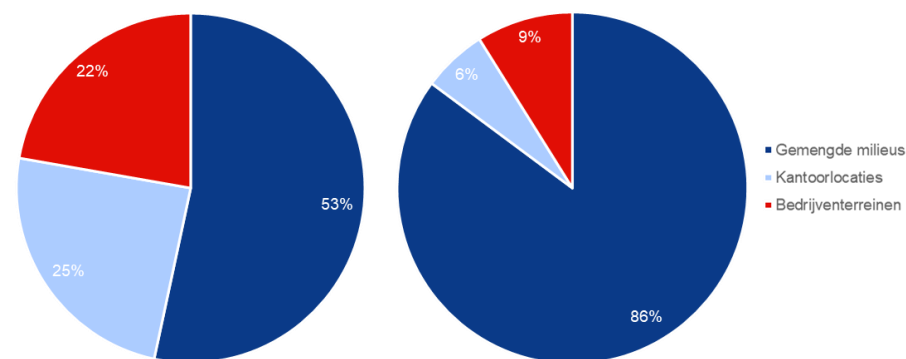


Bron: LISA 2020, bewerking BCI & Tympaan

Werkmilieus

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid getoond verdeeld naar werkmilieus. Figuur 2.9 toont dat meer dan de helft van de werkgelegenheid geregistreerd is binnen de gemengde werkmilieus. Hiermee zijn de gemengde werkmilieus de grootste werkgever van de MRA. De kantoorlocaties en bedrijventerreinen bieden plek aan de overige deel van de werkgelegenheid, respectievelijk met 25% en 22%.

Figuur 2.9 Werkgelegenheid (links) en vestigingen (rechts) en de ruimtelijke spreiding naar type werkmilieu (2019)

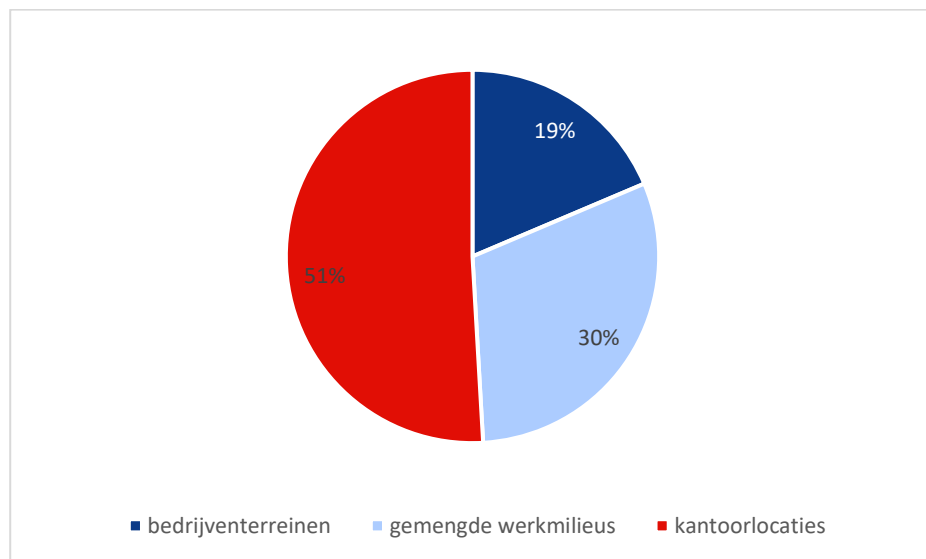


Bron: Lisa 2020/ 2019, bewerking BCI en Tympaan

In het aantal vestigingen is het percentage binnen de gemengde werkmilieus nog aanmerkelijk hoger, 86% van alle vestigingen is gevestigd in gemengde werkmilieus. Voornamelijk de vestigingen van eenmanszaken, microbedrijven en kleinbedrijven zijn hier gevestigd. Grootschalige bedrijven vestigen zich bij voorkeur op kantoorlocaties of bedrijventerreinen.

In Figuur 2.10 wordt het aandeel leegstand aan kantoorruimte naar werkmilieu getoond. In deze figuur gaat het om de gehele kantorenmarkt in de MRA. In de hoofdstukken hierna wordt de kantorenmarkt binnen de gemengde werkmilieus (h.3) en op de kantoorlocaties (h.4) beschreven.

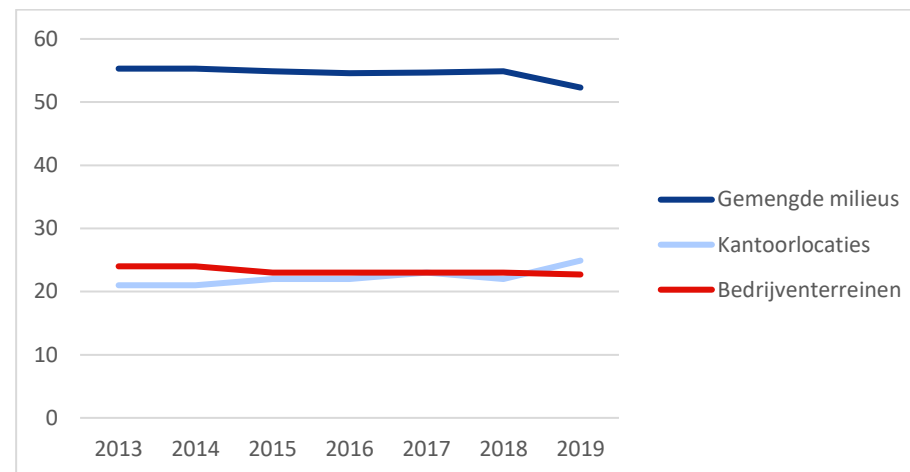
Figuur 2.10 Aandeel (%) leegstaande kantoorruimte op de verschillende werkmilieus



Bron: kantorenmonitor BV 2020

Door de jaren heen is de voorkeur van vestiging niet substantieel gewijzigd. De verhouding tussen de drie verschillende vestigingslocaties is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. De voorkeur voor bedrijventerreinen is sinds 2013 iets gedaald, waar die van kantoorlocaties iets gestegen is. Het laatste jaar is een daling van het aantal banen op gemengde milieus waarneembaar, terwijl het aantal banen op kantoorlocaties toeneemt, zie Figuur 2.11.

Figuur 2.11 Ontwikkeling aandeel banen op locatie t.o.v. totale werkgelegenheid (%)



Bron: Lisa 2020/ 2019, bewerking BCI en Tympaan

Binnen de regio vinden er ook verhuizingen plaats. Door de hoge woningbouwdruk en de druk van andere ruimteclaims in Amsterdam is er al enkele jaren een negatief verhuissaldo zichtbaar voor de deelregio Amsterdam. Ook dit jaar verhuizen er weer meer bedrijven uit Amsterdam, dan naar Amsterdam toekomen, zie Figuur 2.11. De bedrijven verhuizen vanuit Amsterdam voornamelijk naar Amstelland Meerlanden en Zaanstreek-Waterland. Ook dit komt overeen met de observaties uit de monitor van 2019 (Bureau Buiten). Omgekeerd zijn dat ook de regio's vanwaar bedrijven naar Amsterdam verhuizen. Gezien de structuur van de MRA-economie en het grote aandeel eenmanszaken is in Figuur 2.11 alleen het aantal verhuisde bedrijven weergegeven met meer dan 1 werkzame persoon. Wanneer de eenmansbedrijven worden meegenomen, wordt het beeld voornamelijk bepaald door 'gewone' verhuizingen van huishoudens.

Figuur 2.12 Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 2018 en 2019

		Naar regio in 2019										
		Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	Haarlem	IJmond	Kop van Noord-Holland	Overig Flevoland	Regio Alkmaar	West-Friesland	Zaanstreek-Waterland
Van regio in 2018	Almere-Lelystad								20			
	Amstelland Meerlanden			133	1	2	1					15
	Amsterdam		151									70
	Gooi en Vechtstreek		2			5		2		1		2
	Haarlem		11		2		31	2		7	1	1
	IJmond		4		1	15		1		9	1	1
	Kop van Noord-Holland					1				11	5	1
	Overig Flevoland	11										
	Regio Alkmaar		3		1	3	9	16			5	8
	West-Friesland		3		1	5	1	10		19		6
	Zaanstreek-Waterland		7	44	2	1		1		5	7	

Bron: Lisa 2020, bewerking BCI en Tympaan

Noot: de Lisa vestigingsnummers (wijze waarop de vestigingen een uniek nummer krijgen toebedeeld) komen niet geheel overeen tussen de bestanden van de Provincie Noord-Holland en Flevoland. Daardoor lijken er geen verhuizingen plaats te vinden tussen de deelregio's in Flevoland en de overige regio's in de MRA, onderdeel Noord-Holland.

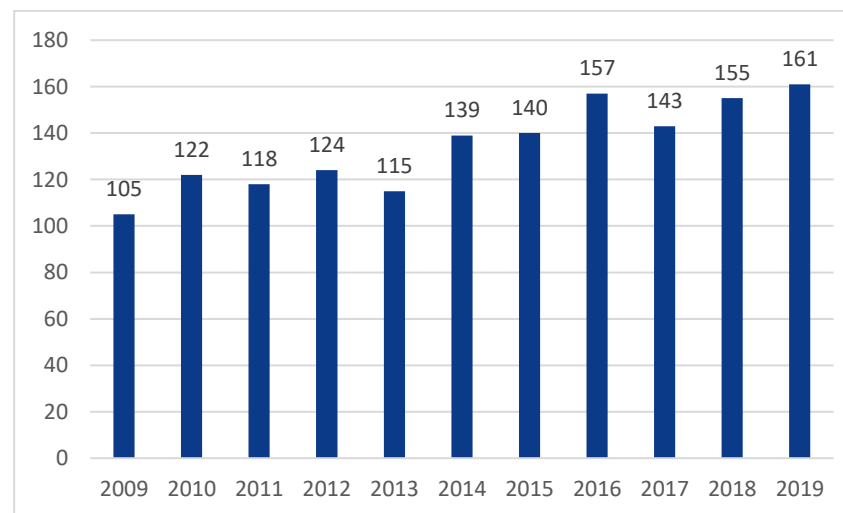
2.3 Buitenlandse vestigers

Het aantal nieuwe, internationale vestigers kent in 2019 een nieuw record, er zijn namelijk 161 nieuwe bedrijven verwelkomt. Dat is 4 meer dan in 2016 en sinds 2017 het derde jaar op rij dat dit aantal gegroeid is. Er zijn 1050 banen gecreëerd met de komst van deze bedrijven, wat na drie jaar doorgroeit tot 2850. De top 3 herkomstlanden:

1. USA – 53 bedrijven, goed voor 1359 banen
2. VK – 26 bedrijven, goed voor 257 banen
3. Japan – 16 bedrijven, goed voor 130 banen

Bedrijven die vanuit de VK naar de MRA verhuizen kennen gemiddeld een kleine omvang. Achterliggend kan dit betekenen dat de meeste banen van die bedrijven in het 'thuisland' aanwezig blijven.

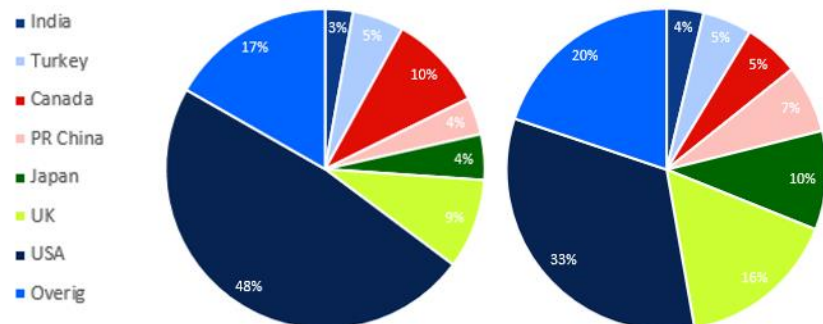
Figuur 2.13 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2009-2019



Bron: Amsterdam in Business, 2020, bewerking BCI en Tympaan

Wanneer de top 3 op basis van het aantal banen wordt bepaald, ziet deze er enigszins anders uit. Nummer 1 blijft de USA, nummer 2 is Canada, met 275 banen en het Verenigd Koninkrijk zakt een plek naar nummer 3 met 257 banen. 9 bedrijven komen uit Canada.

Figuur 2.14 Aandeel buitenlandse vestigers (links) en werknemers (rechts) per land van herkomst



Bron: Amsterdam in Business, 2020, bewerking BCI en Tympaan

Amsterdam is verreweg de meest aantrekkelijke gemeente om zich te vestigen als buitenlands bedrijf.

Tabel 2.1 Buitenlandse vestigers per gemeente in 2019 en gerelateerde werkgelegenheid

Plaats van vestigen	Aantal	Nieuwe banen
Almere	3	22
Amstelveen	5	53
Amsterdam	130	2394
Bussum	1	1
Diemen	2	7
Haarlem	2	2
Halfweg	1	6
Hoofddorp	4	141

Plaats van vestigen	Aantal	Nieuwe banen
Laren	1	1
Nederhorst den Berg	1	1
Nieuw-Vennep	2	15
Oude Meer	1	30
Santpoort-Noord	1	4
Schiphol	4	119
Schiphol-Rijk	3	32

Bron: Amsterdam in Business, 2020, bewerking BCI en Tympaan

Brexit

Eind 2019 is er dan aan alle onzekerheid omtrent de Brexit een eind gekomen. Het Verenigd Koninkrijk gaat de Europese Unie verlaten. Als gevolg van de te verwachten Brexit verhuisden bedrijven al vanuit het VK. De afgelopen 10 jaar kent de MRA ongeveer 15 bedrijven per jaar, die zich vanuit de VK hier vestigen. In 2019 ligt het aantal vestigers hoger dan het gemiddelde, 26 nieuwe vestigers en dit staat gelijk aan de komst van 257 banen.

3 Gemengde werkmilieus

Meer dan de helft van de werkgelegenheid (52%) bevindt zich niet op formele werklocaties zoals bedrijventerreinen en/of kantoren, maar in wat gemengde werkmilieus worden genoemd. Dit hoofdstuk wordt verdiept in het [Dashboard Gemengde werkmilieus](#).

Gemengde milieus zijn andere type vestigingsmilieus dan kantorenlocaties en bedrijventerreinen, de formele locaties. Op gemengde werkmilieus worden geen enquêtes bijgehouden over uitgifte en aanbod, of kwalitatieve kenmerken zoals veroudering, parkmanagement etc. Dit type werkmilieus zijn vooral in de steden en grotere kernen aanwezig.

Het gaat hier om de **werkgelegenheid**, de spreiding en ontwikkeling daarvan. Hoe verhouden die ontwikkelingen zich tot de verschillende bedrijfstypes en tot de sectoren? Welk type bedrijf vestigt zich verhoudingsgewijs vaker dan een ander, is een voor de hand liggende vraag. Maar meer inzicht in welke sectoren een locatie voorkeur hebben voor de gemengde werkmilieus kan aanleiding zijn om beleidsmatig te willen (bij) sturen.

Aan de hand van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna BAG) worden er observaties gedaan met betrekking tot de bestaande bebouwing, welke gebruikersfunctie is geregistreerd en wat is de mate van veroudering. Hiermee wordt het tevens inzichtelijk wat de dynamiek in herontwikkeling in gebieden is. In het Dashboard worden deze

observaties duidelijk op gemeentelijk en zelfs locatie niveau zichtbaar. Er wordt in dit hoofdstuk op hoofdlijnen bij stilgestaan.

3.1 Inleiding

Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. In het kader van de Monitor zijn er zes soorten gemengde werkmilieus in de MRA aangewezen, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka⁷:

- **Centrumgebieden:** centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Veel voorkomend type bedrijvigheid zijn retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- **Woonwijken:** alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoe behoren woonwijken, maar ook voorzieningen en groen binnen de stad. Het type bedrijvigheid dat binnen een woonwijk gevestigd is zijn onder meer zzp'ers, bedrijven aan huis, scholen/onderwijsinstellingen, zorgfuncties, horeca en buurtwinkelcentra.
- Het **landelijk gebied is** alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km². Gekenmerkt door onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure en uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.
- **Creatieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Onder andere bedrijvigheid in de

⁷ De indeling naar de zes segmenten binnen de gemengde werkmilieus is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympan overgenomen.

creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.

- **Productieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid en retail.
- **Stadsstraten:** economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Onder meer de retail, de horeca en vele diensten in kantoren zijn hier gevestigd.

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid

In totaliteit bieden de gemengde werkmilieus ruimte aan 674.624 banen en huisvesten daardoor ruim 52% van de werkgelegenheid en bijna 86% van het aantal bedrijven binnen de MRA. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met ruim 2%.

Tabel 3.1 Gemengde werkmilieus: kantorenvoorraad en banen per segment (2019)

Segment	Kantorenvoorraad (m ²)	Aantal banen
Centrumgebied	1.629.000	146.264
Creatieve wijk	785.000	151.056
Landelijk gebied	55.000	44.708
Productieve wijk	7.000	855
Stadsstraat	10.000	583
Woonwijk	1.307.000	331.158
Totaal	3.793.000	674.624

Bron: LISA, Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI en Tympaan

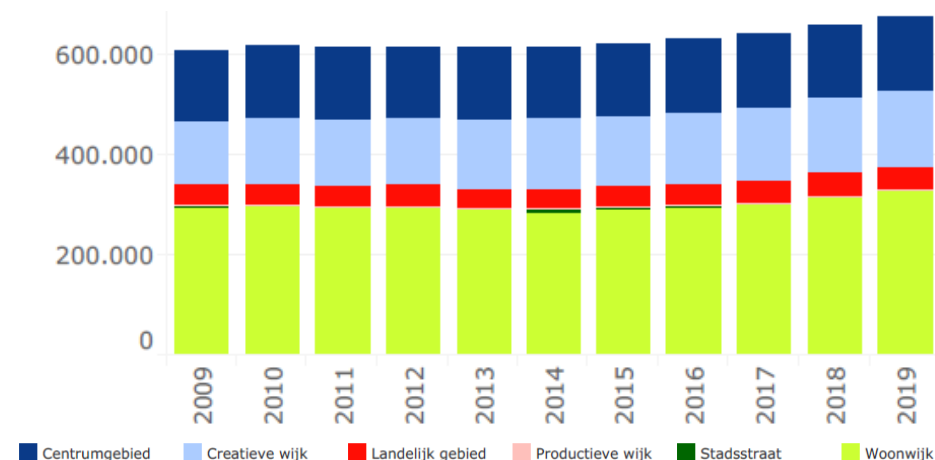
De stijging van werkgelegenheid is voornamelijk zichtbaar in stadsstraten en woonwijken met een stijging van respectievelijk 7% en 5%. Werkgelegenheid in productieve wijken nam af met circa 11%.

Voornamelijk eenmanszaken en microbedrijven

Gemengde milieus zijn de thuisbasis voor veel eenmanszaken en microbedrijven, deze bedrijvigheid is gezamenlijk goed voor bijna 50% van de totale werkgelegenheid in gemengde milieus. Het zijn voornamelijk de eenmanszaken die de afgelopen jaren een flinke groei hebben gekend. De werkgelegenheid in micro-, klein-, middel- en grootbedrijven toont een stabiel beeld.

Kanttekening hierbij is dat veel eenmanszaken zzp'ers betreffen. Het werk wordt door een zzp'er niet altijd op het 'woonadres (tevens het adres van ingeschreven vestiging) uitgevoerd, maar ook op formele locaties.

Figuur 3.1 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2009-2019)



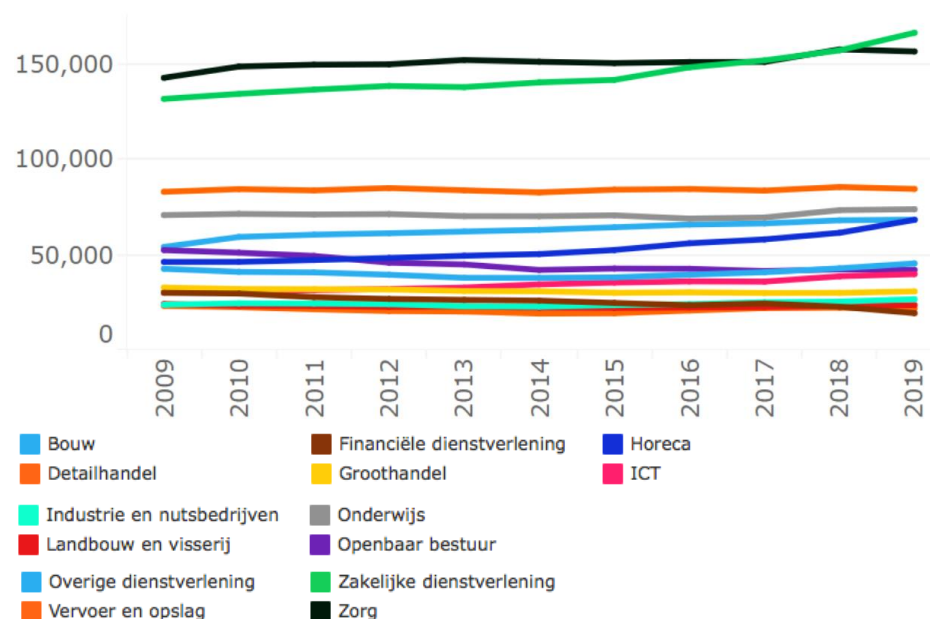
Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

Zakelijke dienstverlening en zorg groot

De top 3 van de sectoren die in 2019 gevestigd zijn op gemengde werkmilieus zijn, zie Figuur 3.2:

1. Zakelijke dienstverlening (140.462 banen)
2. Zorg (121.794 banen)
3. Detailhandel (64.678 banen)

Figuur 3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid sectoren in gemengde werkmilieus (2009-2019)



Bron: LISA 2020, [bewerking BCI en Tympaan](#)

Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is de afgelopen jaren flink doorgestegen, vooral sinds 2014. Dit geldt ook voor het aantal banen in de horeca. Het aantal banen in de detailhandel is de afgelopen jaren vrijwel stabiel gebleven, terwijl daar een verschuiving van banen in detailhandel tussen gebieden viel te verwachten, door structurele veranderingen in deze sector. De verandering van off-line naar online kan de locatie van de werkgelegenheid doen veranderen van gemengde milieus naar formele locaties (e-commerce).

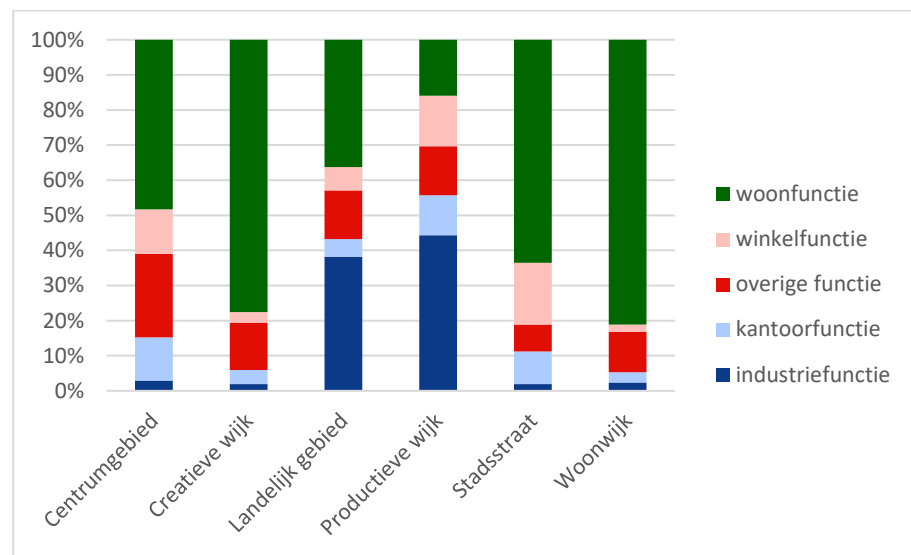
Vanuit het aantal banen zijn de sectoren detailhandel en horeca de sectoren met een hoge voorkeur voor gemengde werkmilieus. Meer dan 80% van het aantal banen in die sectoren is gevestigd op deze locaties.

Landbouw en visserij is in segment “landelijk gebied” vrij logisch te noemen.

3.2 Ontwikkeling functiegebruik

Figuur 3.3 toont de verdeling van gebruiksfuncties over gemengde werkmilieus. Landelijk gebied en productieve wijken huisvesten relatief veel industriefuncties, terwijl de overige milieus voornamelijk gekenmerkt worden door woonfuncties aangevuld met kantoor- en winkelfuncties.

Figuur 3.3 Verdeling van gebruiksfunctie over gemengde werkmilieus (per 1 januari 2020)



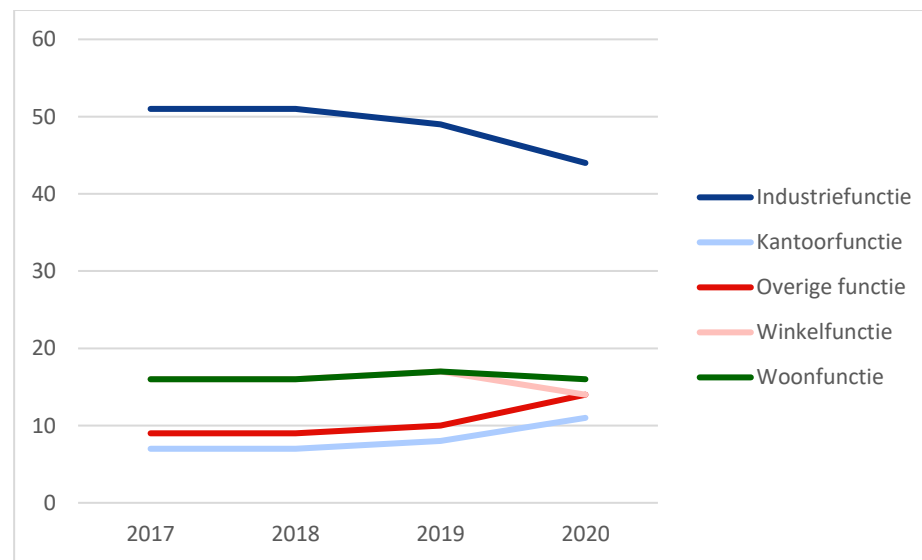
Bron: BAG, bewerking BCI en Tympan

Binnen de verschillende segmenten van gemengde werkmilieus zijn er verschillende gradaties van “gemengd of multifunctionaliteit”. Uit Figuur 3.3 valt te constateren dat met name de Creatieve wijken en de

Woonwijken overwegend uit woningen te bestaan. Ongeveer 80% van deze segmenten bestaat uit woningen en de overige 20% is verdeeld over de overige functies.

Mede door het grote aandeel van werkgelegenheid in de gemengde werkmilieus is het interessant om na te gaan of deze gebieden daadwerkelijk van functie veranderen en of de gebieden verkleuren van monofunctioneel naar multifunctioneel gebruik. Daarvoor is in Figuur 3.4 de Productieve wijk uitgelicht.

Figuur 3.4 Ontwikkeling in de mix van functies binnen de Productieve wijk (2017-2020), aandeel van de functie in percentages



Bron: BAG (1 januari 2020)

In de Productieve wijk neemt sinds 2018 het aandeel van de industriefunctie af (aandeel verblijfsobjecten geregistreerd als industriefunctie). Deze functie neemt sneller af dan de winkelfunctie die tevens afneemt. Het aandeel verblijfsobjecten dat geregistreerd staat als overig en

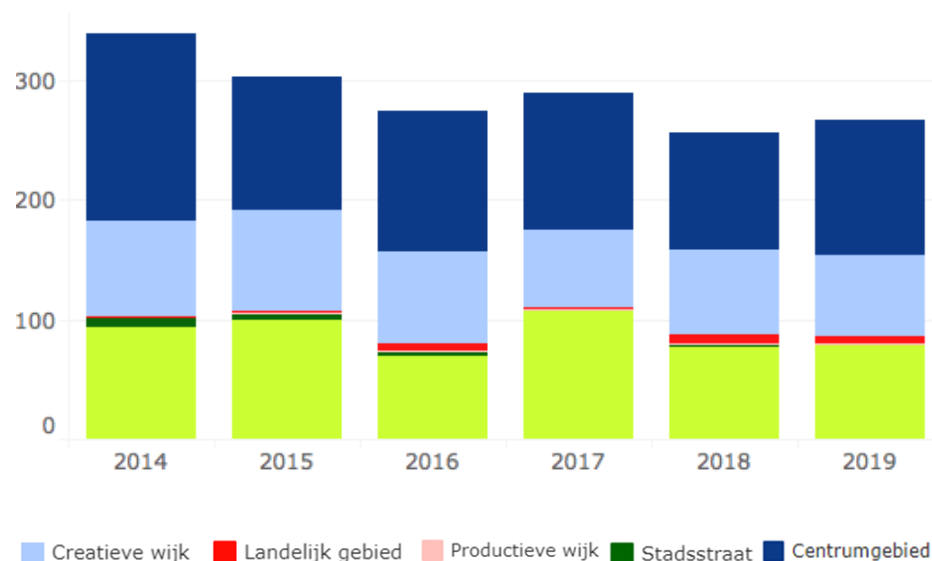
kantoor is in dezelfde periode gestegen. Het aandeel dat met de woonfunctie bekend staat is redelijk stabiel gebleven. De mix aan bedrijfsfuncties is veranderd in de afgelopen jaren in de Productieve wijk, het aandeel woningen neemt niet toe. Toch is er in deze wijken een werkgelegenheidsdaling van 11% waarneembaar. De verandering aan functies levert niet dezelfde hoeveelheden werkgelegenheid op. Dit kan het effect zijn van speculatie op transformatie naar woningen. Dit is dan vanzelfsprekend nog niet aantoonbaar in het veranderen van de functie.

Kantoren

De kantorenvorraad is op de gemengde werklocaties groot, ruim een derde van het in gebruik zijnde deel van de kantoren is te vinden op deze milieus.

In 2019 is 265.742 m² aan kantorenmeters betrokken in gemengde milieus, dat is circa 4% meer dan in 2018. Voornamelijk de centrumgebieden (111.737) kennen grote omvang in betrokken kantorenmeters. In vergelijking met voorgaande jaren is vooral het aantal kantorenmeters in centrumgebieden en stadsstraten gestegen.

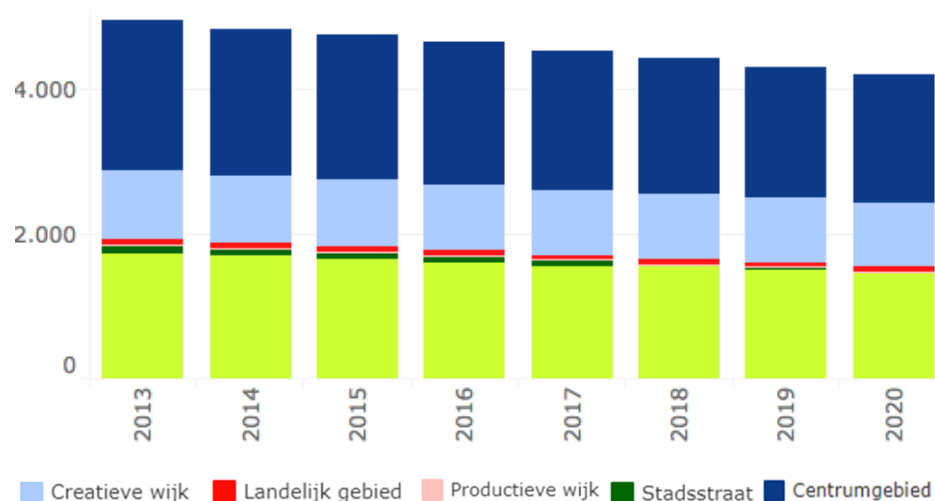
Figuur 3.5 Aantal betrokken kantorenvorraad m² (x1.000) in gemengde werkmilieus (2019)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympaan

Figuur 3.6 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters kantorenvorraad in gebruik in gemengde milieus in de MRA van 2013 tot en met 2020. Het aantal in gebruik zijnde kantoormeters in gemengde milieus in de MRA bedraagt in 2020 bijna 3,8 miljoen m². In 2017 was nog een flinke stijging waarneembaar in de kantorenvorraad in creatieve wijken, woonwijken en centrumgebieden. Na 2017 is sprake van stabilisatie en lichte krimp. In 2020 is ten opzichte van 2019 bijna 3% daling te zien.

Figuur 3.6 Kantorenvoorraad in gebruik in gemengde werkmilieus (x 1.000 m²)

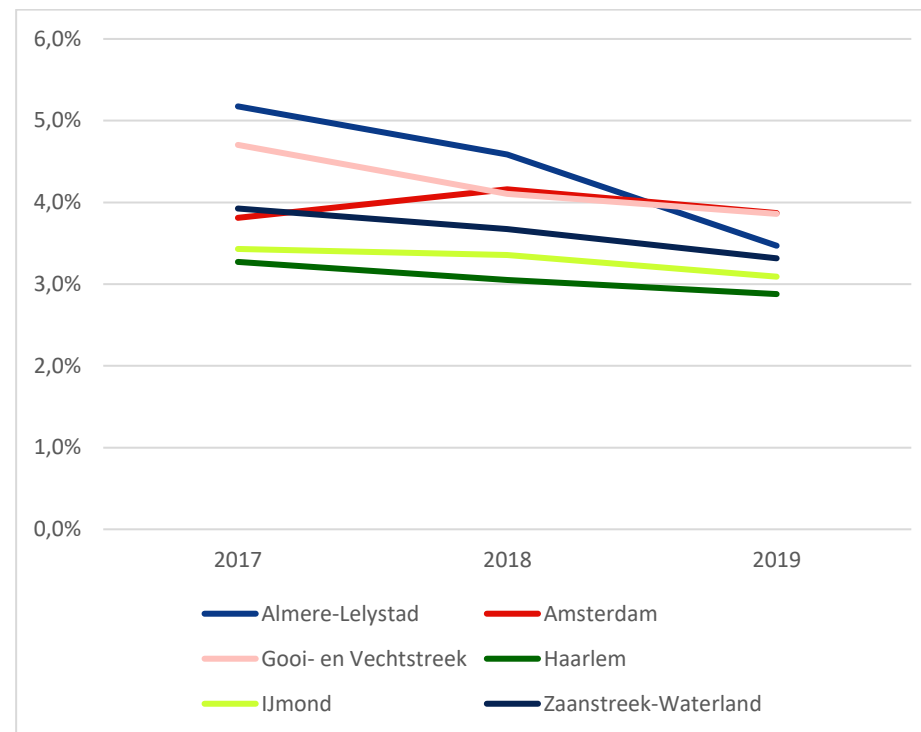


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympaan

3.4 Leegstand

Figuur 3.7 biedt inzicht in de leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten (niet zijnde woningen). De leegstand in de gemengde werkmilieus is sinds 2017 (3,6% leegstand) afgenomen tot 3,1% in 2019. Figuur 3.7 geeft een beeld van de ontwikkeling in leegstandspercentages in de uiteenlopende deelregio's. In alle deelregio's is een daling of stabilisatie van de leegstand zichtbaar (tussen 2017 en 2019). Dit is ook het geval voor de deelregio Amsteland-Meerlanden, waar de leegstand in 2017 2,6% betrof en in 2019 nog 2,3%. De leegstand in 2018 betrof een pand dat meer dan 50% van de totale leegstaande oppervlakte beslaat, daarom kan deze niet getoond worden.

Figuur 3.7 Leegstand in verblijfsoppervlakte (%) in gemengde werkmilieus



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

*Leegstand is alleen berekend als er van minimaal 10 verblijfsobjecten (vbo), die geen woning zijn, gemengde werkmilieus bekend is of er sprake is van leegstand (populatie). De oppervlakte van de leegstand is alleen weergegeven als er minimaal 5 vbo's op een informatie locatie leegstaan en als geen van die vbo's meer dan 50% van de totale leegstand beslaat.

De leegstand van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus wordt gemonitord in de Kantorenmonitor BV. De leegstand is 425.642 m² op deze locaties (10%) en is toegenomen met 4,0% sinds 2018.

Tabel 3.2 Kantorenvoorraad in gemengde milieus, leegstand in m² en %, 2019

Deelregio	Voorraad (m ²)	Leegstand (m ²)	leegstands-percentage
Almere-Lelystad	293.309	58.918	20
Amstelland Meerlanden	331.533	30.297	9
Amsterdam	2.476.713	216.352	9
Gooi en Vechtstreek	489.598	61.942	13
Haarlem	284.455	26.300	9
IJmond	105.148	11.827	11
Zaanstreek-Waterland	238.448	20.006	8
MRA	4.219.204	425.642	10

Bron: Kantorenmonitor BV 2020

3.5 Uitgelichte bevindingen

De algemene ambitie meer gemengde werkmilieus te creëren is een kwalitatieve ambitie en gaat niet zozeer om het toevoegen van het aantal gemengde werkmilieus, maar met name om de locaties naar multifunctionele werkmilieus te transformeren. Met andere woorden wat is de mate van verandering van monofunctionele naar multifunctionele werkmilieus in type sectoren, type werkgelegenheid, type werkfuncties etc.

- Gemengde werkmilieus zijn de thuisbasis voor zzp'ers in de regio en de woning is het vestigingsadres. Een groot deel van de werkzaamheden wordt in de praktijk op formele werklocaties uitgevoerd.
- Er is grote verscheidenheid tussen de verschillende gemengde werkmilieus. Zo zijn de creatieve wijken een grote bron van werkgelegenheid en bevatten de productieve wijken nauwelijks nog werkgelegenheid (afname van 11% in 2019).
- In de creatieve wijken is het overgrote deel van de gebruikersfunctie toe te schrijven aan de woonfunctie. En in de productieve wijken juist

aan de industrie functie. In de productieve wijken neemt de werkgelegenheid af en lijkt er sprake van effecten van voorgenomen transformatie (speculatie daarop).

- De gemengde werkmilieus kennen sectoren met een logische vestigingsvoorkeur voor gemengde werklocaties, zoals de zorg en de horeca. De zakelijke dienstverlening is de grootste werkgever in deze werkmilieus.
- Sinds 2014 stijgt de sector horeca sterk, dit is geheel te verklaren aan de groei van de horeca in de MRA breed. Voor de korte termijn valt hier leegstand te verwachten, door de Corona-maatregelen vallen er harde klappen in deze sector in 2020.
- Het verloop van monofunctioneel naar multifunctioneel is nog niet duidelijk op te maken uit deze monitor. In deze monitor hebben we een gemengd werkmilieu uitgelicht op basis van de geregistreerde BAG functies. Het is te overwegen om hier een bepaalde indicator voor vast te leggen (een zogenoemde mix-factor voor multifunctioneel gebruik). Hiermee valt door de jaren heen de mate van functionaliteit te monitoren.
- Het centrumgebied tekent zich op dit moment af als dé woon-werklocatie. De mix aan wonen en werken is divers. 50% wonen en de rest is verdeeld over de overige (werk) functies.
- Binnen de gemengde werkmilieus is 1/3 van het in gebruik zijnde vierkante meters kantoorruimte te vinden. De leegstand binnen de kantoorruimte is ongeveer gelijk (30% van de totale leegstand kantoren is te vinden in gemengde werkmilieus). De transformatie van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus is gedaald. Een verklaring is mogelijk de enorme ruimtedruk uit diverse ruimtelijke claims en de steeds lastiger wordende transformaties (want wat overblijft is minder courant en gewild).
- De leegstand binnen alle bedrijfsruimte is in de gemengde werkmilieus 3,1% en gedaald van 3,6% in 2017.

4 Kantorenmarkt

In dit voorliggende hoofdstuk wordt de kantorenmarkt op de 64 formele kantoorlocaties beschouwd. Een kwart van de totale werkgelegenheid van de MRA is op deze locaties te vinden. Dit hoofdstuk wordt verder verdiept in het [Dashboard Kantoorlocaties](#).

4.1 Inleiding

De 64 'formele' kantorenlocaties zijn afgebakende, monofunctionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² vbo. Deze kantorenlocaties zijn ingedeeld in 6 segmenten⁸:

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

⁸ De indeling naar de zes segmenten binnen de kantoorlocaties is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympaan overgenomen.

verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie

- **Transformatielocatie** is een locatie die (op termijn) zal transformeren.

Oppervlakte in gebruik en aantal banen

Tabel 4.1 maakt inzichtelijk dat de 64 kantorenlocaties gezamenlijk ruim 5.5 miljoen m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters bevatten. De totale voorraad vierkante meters bedraagt ruim 6,2 miljoen m². In totaliteit bieden de kantorenlocaties ruimte aan 308.198 banen en daardoor goed voor bijna 25% van de werkgelegenheid en bijna 6% van het aantal bedrijven binnen de MRA.

Tabel 4.1 Kantoren naar segmenten, oppervlakte in gebruik en aantal banen (2019)

Segment	Aantal locaties	Kantoorgebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen	Aantal m ² per baan
Functioneel	30	933	48.868	19,1
Innovatiedistrict	4	429	34.223	12,5
Internationaal	10	1.695	110.942	15,3
Multimodaal	12	1.728	82.184	21,0
Transformatie	6	771	31.981	24,1
Totaal	64	5.557	308.198	

Bron: LISA 2020, Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympaan

Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op functionele locaties en innovatiedistricten.

Kantorenlocaties huisvesten een grote diversiteit aan type bedrijvigheid en zijn belangrijke vestigingslocaties voor onder andere zakelijke dienstverlening (83.023), financiële dienstverlening (41.383) en ICT (35.518).

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte

Voorraad en aanbod

Tabel 4.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in de MRA. Amsterdam kent het grootste aantal vierkante meters in gebruik en eveneens de grootste omvang in hard en zacht aanbod.

Tabel 4.2 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties (x 1.000 m²) (per 1-1-2020)

Deelregio	Voorraad	In gebruik	Hard bod 2030	aan-tot	Zacht plaanbod tot 2030	Zacht plan-aanbod na 2030
AL	219	160	25,5	0	0	0
AM	1.448	1.208	253	59	42	
Amsterdam	4.210	3.830	280	1.060	0	
GV	157	147	87	0	5	
Haarlem	124	110	38	0	0	
IJmond	7	7	0	0	0	
ZW	104	95	38	0	0	
MRA	6.268	5.557	721	1.119	47	

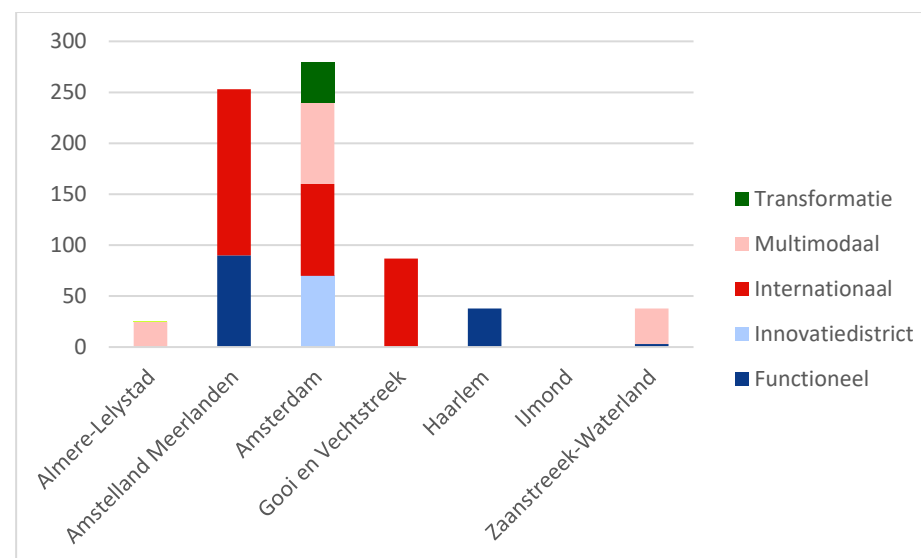
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tym-paan

De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemeente milieus en op bedrijventerreinen met

respectievelijk 4,2 mln. en 1,9 mln. m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de MRA uit op 12,4 mln. m².

In de MRA is tot en met 2030 nog sprake van een harde planvoorraad van 721.000 m² kantoorruimte om in de uitbreidingsvraag in de kantorenmarkt te voorzien. Het grootste deel van deze planvoorraad bevindt zich in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam, samen goed voor bijna 74% van de voorraad.

Figuur 4.1 Hard planaanbod kantoren per deelsegment en deelregio t/m 2030 (x1.000 m²)



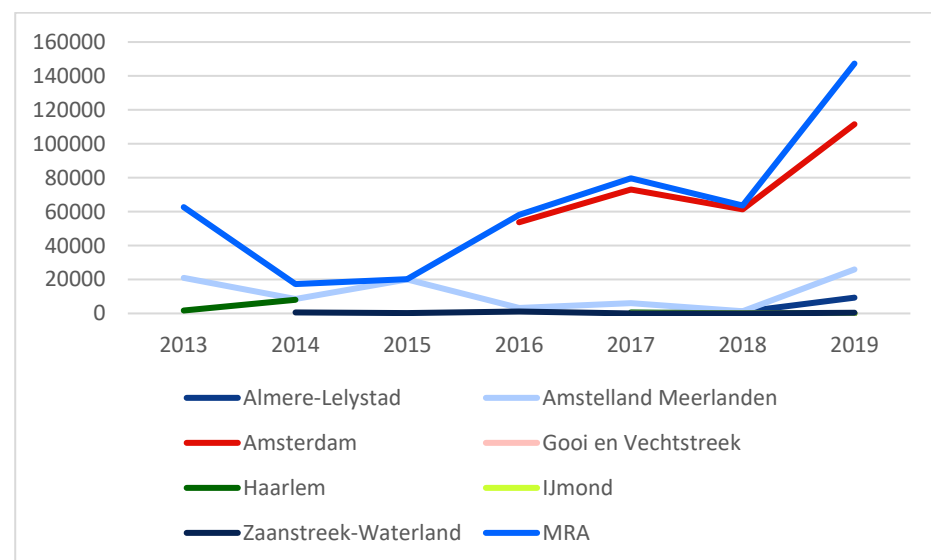
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tym-paan

Het grootste aandeel hard planaanbod is aanwezig op de internationale kantoorlocaties.

Nieuwbouw

Er is in 2019 ruim 130% meer nieuwbouw opgeleverd dan in 2018 in de gehele MRA. Het overgrote deel van de nieuwbouw komt voor rekening van de deelregio Amsterdam. Ook ten opzichte van de jaren daarvoor zijn er meer vierkante meters kantoren opgeleverd, zie .

Figuur 4.2 Nieuwbouw kantoren (m²), periode 2013-2019



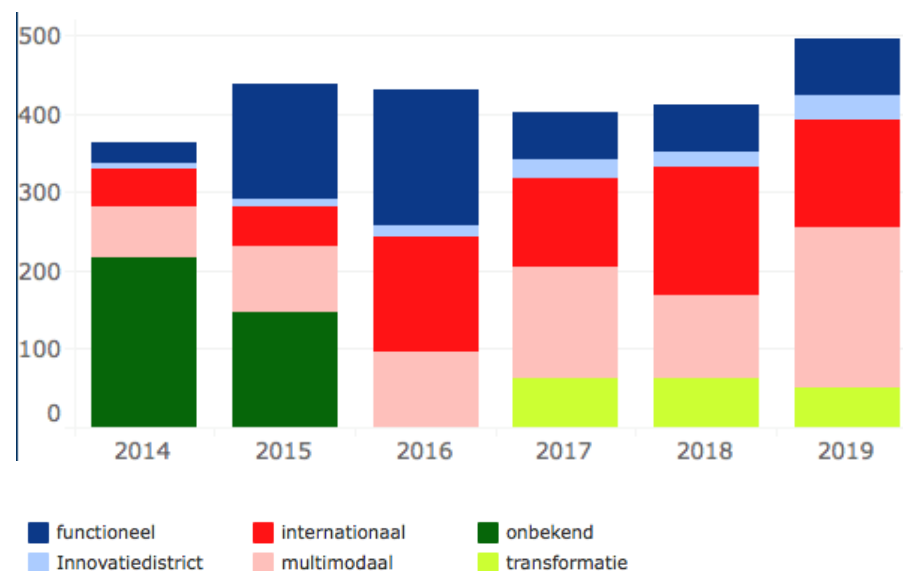
Bron: Kantorenmonitor BV

De netto-uitbreidingsvraag is in 2019 ruim verdubbeld, in 2018 was de netto-uitbreidingsvraag 45.356 m², in 2019 is dit 92.413 m².

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2019 is ruim 496.000 m² aan kantoreneters betrokken, dat is ruim 19% meer dan in 2018. Voornamelijk de segmenten internationaal (137.000) en multimodaal (205.000) kenen grote omvang in m² betrokken kantoreneters. In vergelijking met voorgaande jaren zijn vooral de vierkante meters op multimodale knooppunten aanzienlijk gestegen.

Figuur 4.3 Ontwikkeling in totaal betrokken vierkante meters kantoren (x 1.000m²)

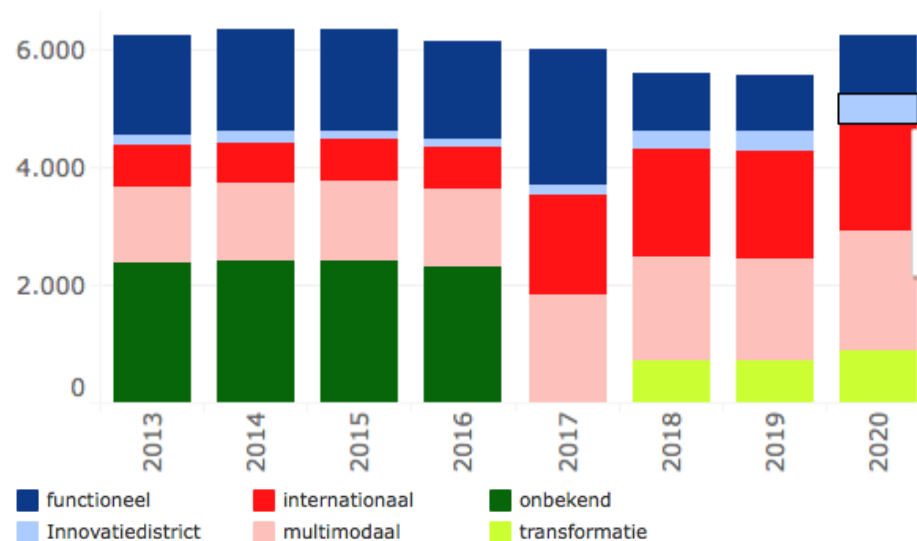


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympan

Figuur 4.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op kantorenlocaties in de MRA van 2013 tot en met 2020. Na 2016 is in nagenoeg alle segmenten een stijgende lijn in vierkante meters kantoorgebruik te zien. Het aantal in gebruik zijnde kantoormeters in de MRA bedraagt in 2020 bijna 6,2 miljoen m². Dit is een stijging van circa

13% ten opzichte van 2019. De stijging vindt plaats binnen alle segmenten maar kent de grootse groei op multimodale knooppunten.

Figuur 4.4 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2020 (x1.000 m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympaan

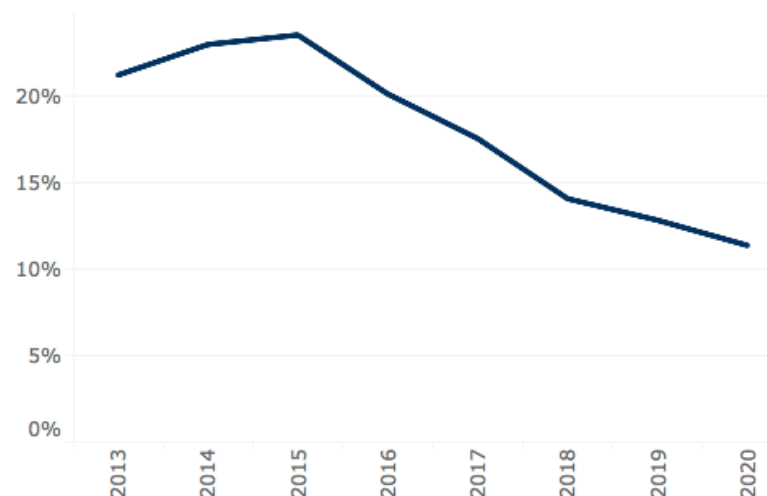
De ontwikkeling in kantorengebruik en in totaal in gebruik zijnde vierkante meters kantoren komt voornamelijk voor rekening van de multimodale knooppunten en internationale vestigingsmilieus, in deze segmenten wordt tot 2030 ook het meeste harde planaanbod voorzien.

4.3 Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in de MRA bedraagt in 2020 0,7 mln. m². De afgelopen jaren is de leegstand aanzienlijk gedaald, van 26% in 2015 naar 11,3% in 2020 gemiddeld in de regio. Deze

daling is zichtbaar in alle deelregio's. Almere-Lelystad kent met 26,6% nog een aanzienlijk deel kantorenleegstand en komt van 40% in 2017. De leegstand is in absolute aantallen van minder grote orde in relatie tot de leegstand in de gehele regio.

Figuur 4.5 Ontwikkelingen leegstand kantoren (%) op kantorenlocaties



Bron: Kantorenmonitor BV per 1 januari 2020

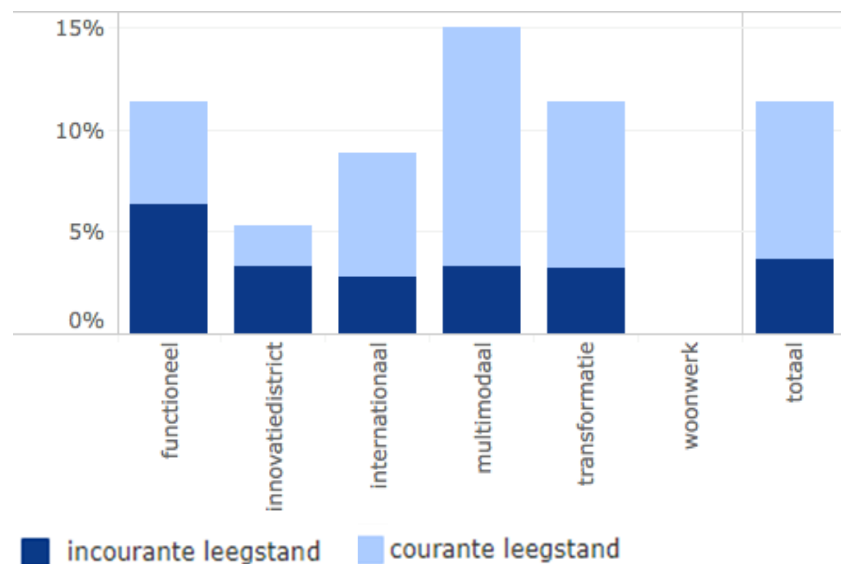
Kijkend naar de segmentering van kantoorlocaties dan komen leegstaande kantoorpanden verhoudingsgewijs veel voor op multimodale locaties. Ondanks een daling ten opzichte van 2019 is op dit type kantoorlocaties 15% leegstand, zo blijkt uit Figuur 4.6.

Een positieve ontwikkeling ten opzichte van 2019 is de afname van incurante leegstand. Incurante leegstand is kantorenvastgoed waar er drie jaar achtereenvolgend leegstand is waargenomen. Waar in 2019 nog sprake was van 9% incurante leegstand is dit in 2020 teruggebracht tot 4%. Dit beeld is zichtbaar binnen alle segmenten. Dit kent vermoedelijk twee verklaringen:

- Transformatie van incurante kantoren naar o.a. woningen
- Kantorenlocaties die mogelijk naar een ander type werkmilieu zijn getransformeerd en nu vallen onder gemengde werkmilieus

Leegstand wordt in sommige gevallen als strategische leegstand ervaren. Hier wordt ingespeeld of gespeculeerd op het feit dat die meters op termijn gaan transformeren. Ontwikkelaars hebben er baat bij dat leegstand als incurant wordt aangemerkt en dus langer als leegstand wordt geregistreerd, omdat dit gunstig kan uitpakken voor transformatie naar bijvoorbeeld wonen.

Figuur 4.6 Percentage (incurante) leegstand op 1-1-2020

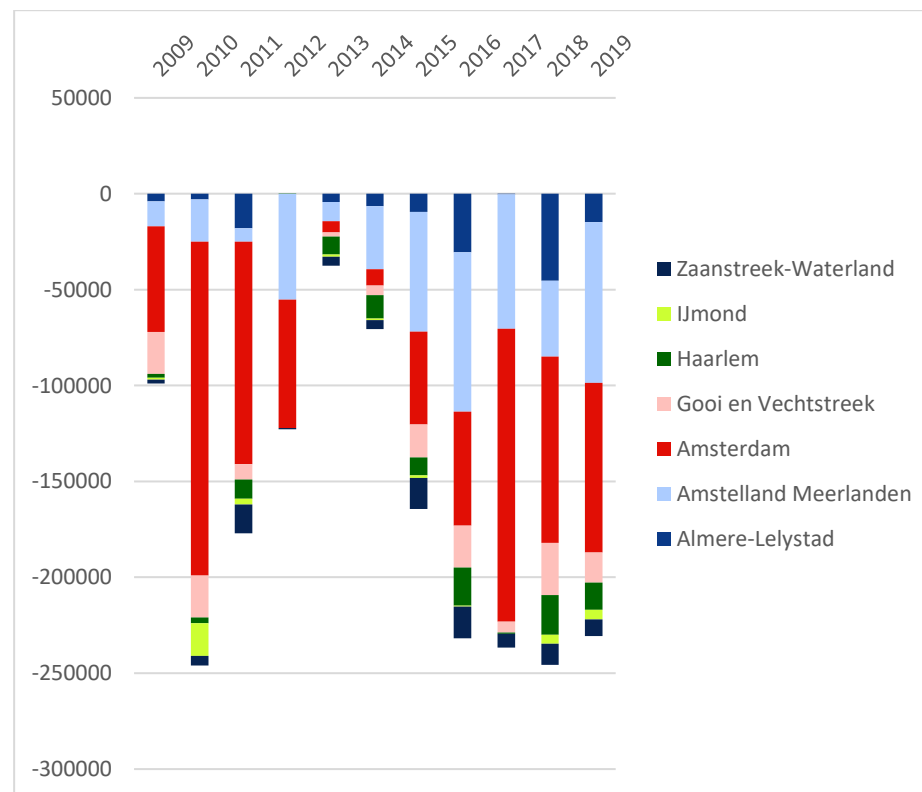


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympaan

4.4 Transformatie

In 2019 is er in de MRA ruim 230 duizend vierkante meters kantoorruimte getransformeerd op de kantorenlocaties, de gemengde werkmilieu en de bedrijventerreinen. Dit is 6% minder dan in 2018 en ligt iets lager dan de jaren daarvoor.

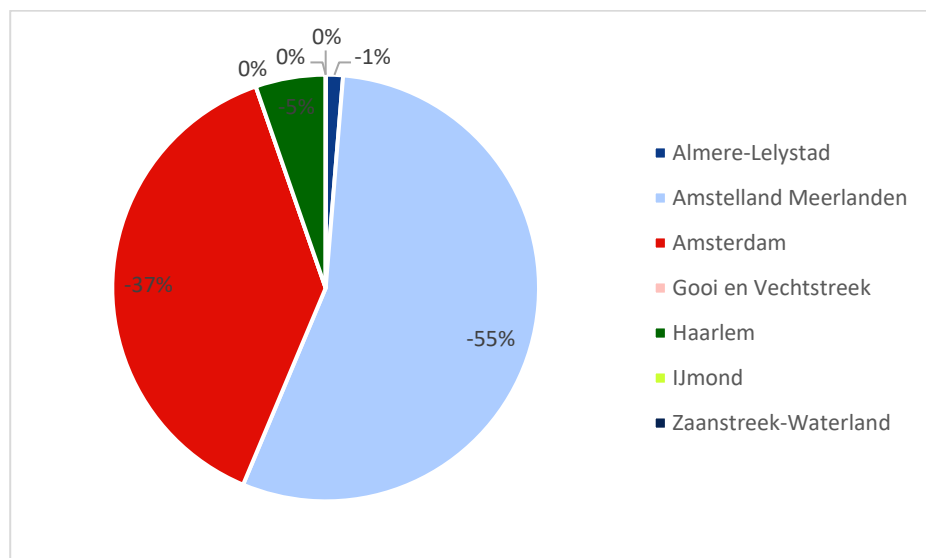
Figuur 4.7 Saldo onttrekkingen kantoren op alle locaties per deelregio in de periode 2009-2019 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI en Tympaan

Het overgrote deel van de transformatie komt voor rekening van de deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Ook voor het aandeel getransformeerde meters op kantorenlocaties zijn deze regio's de regio's met het grootste aandeel. Binnen de kantoorlocaties wordt 55% van het totaal getransformeerde meters in Amstelland-Meerlanden getransformeerd en 37% in Amsterdam, zie Figuur 4.8.

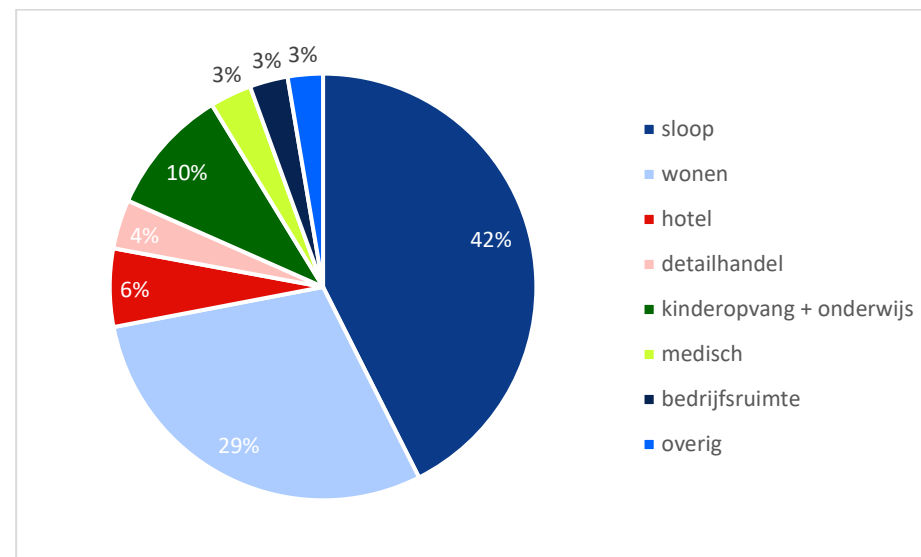
Figuur 4.8 Aandeel getransformeerde kantoorruimte op kantoorlocaties in 2019



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI en Tympan

Figuur 4.9 (beeld 2019) en Figuur 4.10 (ontwikkeling sinds 2017) geven een beeld van de functies waar de locaties naar transformeren. In 2019 is het aantal getransformeerde vierkante meters voornamelijk naar een ander type bedrijfsruimte gewijzigd, 42%. 29% van het aandeel transformatie is getransformeerd naar woningen. De ontwikkeling van het aandeel verblijfsobjecten laat een duidelijk beeld zien van een toename van het aantal woningen op de kantoorlocaties. De locaties bieden invulling aan de dringende woningbouwopgave in de regio.

Figuur 4.9 Getransformeerd naar verschillende functies, aandeel functies (2019)

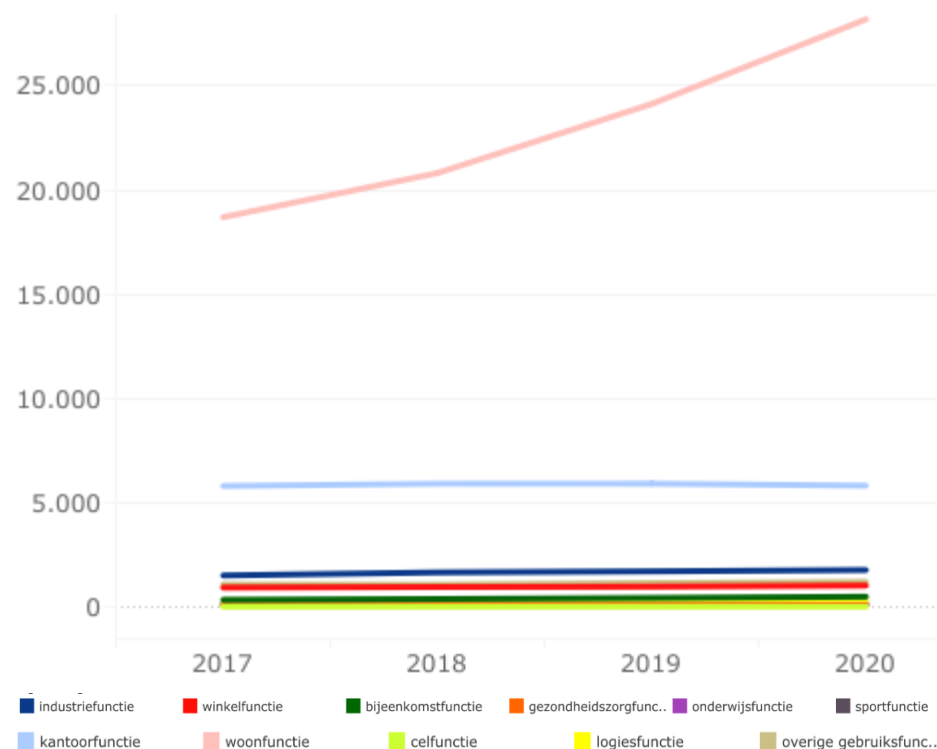


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI en Tympan

Toelichting op de functie "sloop"

Een groot gedeelte van het aandeel 'sloop' is ook t.b.v. woningen. In de toelichting staat nu dat 29% van de transformaties ging om transformaties naar wonen, maar in de praktijk is dit een groter aandeel. In het geval van 'sloop' wordt het kantoorpand afgebroken en nieuwbouw woningen gebouwd en in het geval van 'transformatie naar 'wonen' wordt het casco behouden).

Figuur 4.10 Ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten

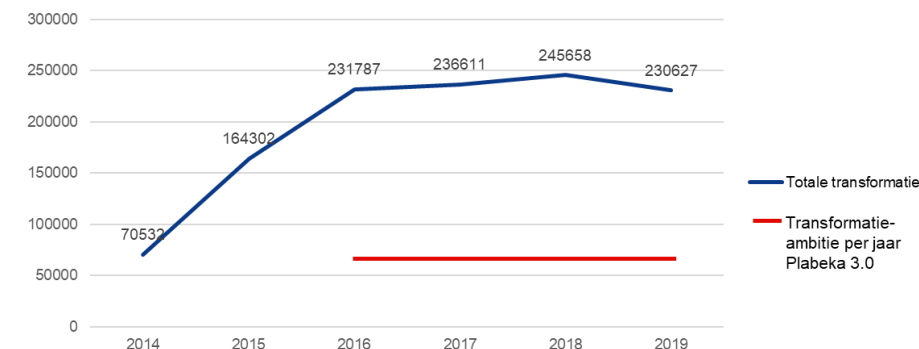


Bron: BAG per 1 januari 2020, bewerking Tympaan

Transformatie opgave

In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (US Plabeka 3.0) is een ambitie opgenomen om tussen 2016 en 2030 71.000 m² per jaar te transformeren. De afgelopen jaren is ruimschoots aan die ambitie voldaan, zie Figuur 4.11.

Figuur 4.11 Totaal aantal getransformeerde vierkante meters kantoorruimte MRA



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, US Plabeka 3.0 en bewerking BCI en Tympaan

Kanttekening bij Figuur 4.11 is dat het hier om het totaal aantal getransformeerde meters kantoorruimte gaat. Getransformeerde meters op zowel de kantoorlocaties als de gemengde werkmilieus en de bedrijven-terreinen. Op gemengde locaties is de transformatie van kantoorruimte gedaald van 143.626 m² in 2018 naar 93.162 m² in 2019. De transformatie van kantoren op kantoorlocaties is daarentegen toegenomen naar 118.546 m².

De transformatieambities opgenomen in Plabeka 3.0 zijn gebaseerd op de transformatie op kantoorlocaties. Alleen op die locaties is de ambitie gekwantificeerd. Begin 2019 zijn de Plabeka afspraken gewijzigd, in ieder geval de strekking van de afspraken. In de US Plabeka 3.1 is opgenomen dat de kwantitatieve ambitie niet meer leidend is. Gezien de hoge aantallen getransformeerde meters in de deelregio's waar de marktvraag in dezelfde jaren ook is toegenomen, dreigt de kantorenmarkt in sommige deelregio's krap(per) te worden. Een kantorenleegstand van lager dan 8% op basis van Kantorenmonitor BV, wordt als een krappe kantorenmarkt gezien. De afspraak is dat de deelregio's waar dit voor geldt zich inspannen om bij transformatie van courante vierkante meters

kantoorruimte, elders in de deelregio nieuwe kantoorruimte op de markt te brengen. Op dit moment is er in Amsterdam sprake van 9% leegstand, en 2% incourant. In Zaanstreek-Waterland is er sprake van leegstand op het niveau van de frictieleegstand en is 8%.

Tabel 4.3 Opgave te transformeren locaties en oppervlakte (m²)

Segment kantoorlocatie	Transformatie ambitie Tot en met 2030	Naar welke functie
Internationaal	50.000	wonen
Functioneel	33.085	anders
Functioneel	2.100	wonen
Functioneel	onbekend	wonen
Functioneel	Onbekend	wonen
Multimodaal	Onbekend	hotels en wonen
Functioneel	5.000	wonen
Multimodaal	Onbekend	wonen
Multimodaal	30.000	wonen
Functioneel	Onbekend	wonen
Multimodaal	10.000	wonen
Totaal	130.185	

Bron: Enquête kantoorlocaties, monitoring gemeenten (per 1 januari 2020)

Tabel 4.3 biedt inzicht in de segmenten waarbinnen de transformatie van kantoren vierkante meters plaatsvinden. Op de internationale en functionele kantoorlocaties ontloopt het aandeel getransformeerde kantoorruimte elkaar niet veel, respectievelijk 36% en 35% van het totaal aantal vierkante meters van die locaties wordt getransformeerd. Dit beeld vertekent door de 5 locaties waar de opgave niet kwantitatief is gemaakt.

4.5 Kwalitatieve kenmerken kantoorlocaties

Ruimtegebruik

Het aantal vierkante meters in gebruik per baan verschilt per segment, zie Tabel 4.4. Op innovatiedistricten zijn de minste vierkante meters in gebruik per baan, waar op multimodale locaties de meeste vierkante meter per baan in gebruik zijn (uitgezonderd transformatielocaties). Het segment 'transformatie' kent de hoogste aantal vierkante meters per baan, maar deze locaties zullen worden getransformeerd.

Tabel 4.4 Kantoorgebruik, aantal banen en ruimtegebruik per segment,

Segment	Kantoorgebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen	Aantal per m ²
Functioneel	933	48.868	19,1
Innovatiedistrict	429	34.223	12,5
Internationaal	1.695	110.942	15,3
Multimodaal	1.728	82.184	21,0
Transformatie	771	31.981	24,1
Totaal	5.557	308.198	

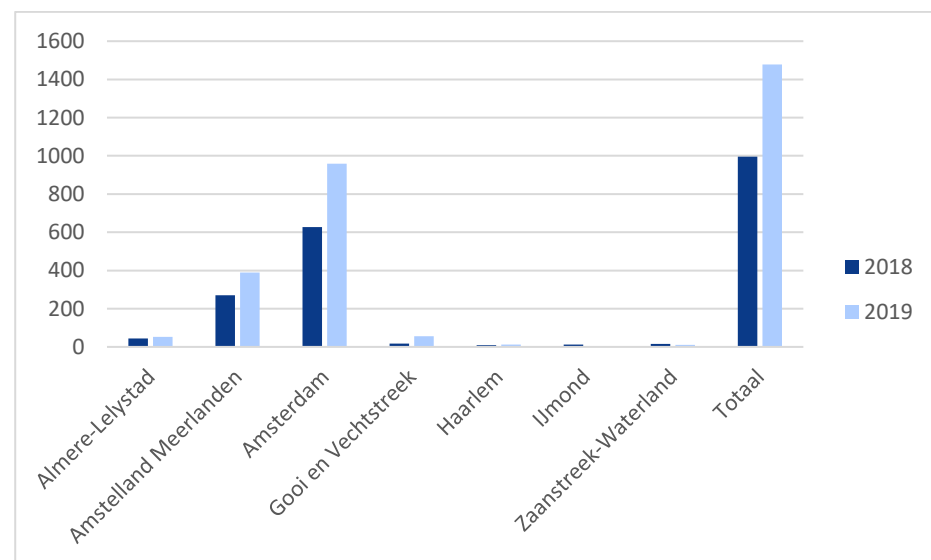
Bron: Lisa, monitoring gemeenten, bewerking BCI en Tympaan

Op innovatiedistricten worden het minst aantal meters per werknemer gebruikt. Belangrijk kenmerk is dat hier de mate van flexwerken groot is, om interactie tussen mensen daarmee innovatie en kennisdeling te stimuleren.

Duurzame kantoorpanden

In bijna alle deelregio's is het aantal panden dat een energielabel kent (of geregistreerd is) in 2019 gestegen ten opzichte van 2018.

Figuur 4.12 Aantal panden in alle gebruikersfuncties met een A++++ t/m C label op kantoorlocaties



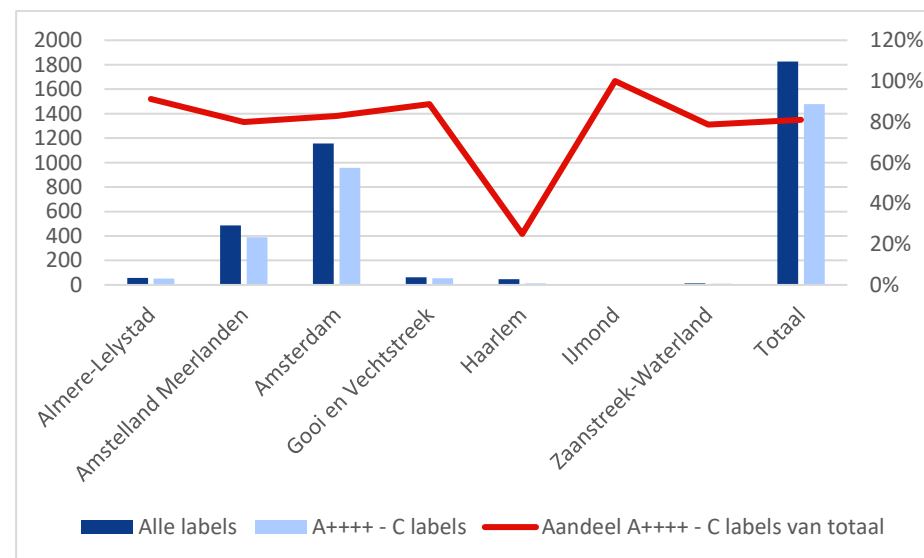
Bron: RVO (2020), bewerking BCI en Tympaan

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het kantoorpand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012⁹. Daarom is in Figuur 4.13 weergegeven hoe de ontwikkeling in energie labels van C en hoger is

⁹ RVO

voor alleen de kantoorpanden. Bijna 80% van alle kantoorpanden op kantoorlocaties kent een energielabel van A++++ t/m C. Het label zegt nog niet veel over de staat van het verduurzamen van kantoorpanden. Alleen door het beschikbare label op de locatie door te tijd te volgen kan er in beeld gebracht worden of het pand ook daadwerkelijk verder verduurzaamt. Het energielabel C zegt in ieder geval iets over de mate van duurzaamheid en dat het kantoorpand courant is in termen van duurzaamheid en voor de komende periode verhuurbaar blijft.

Figuur 4.13 Aantal kantoorpanden op kantoorlocaties met een energie label (2019)



Bron: RVO (2020), bewerking BCI en Tympaan

4.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

- In vergelijking tot de ambities op gemengde werkmilieus zijn de opgaven voor kantorenlocaties kwantificeerbaar. De opgaven hebben betrekking op transformatie en vraag en aanbod kantoorruimte in evenwicht houden.
- In 2019 is er 118.564 m² kantoorruimte getransformeerd op kantorenlocaties dit is boven het kwantitatief vastgestelde ambitieniveau van Plabeka 3.0.
- In de nieuwe Plabeka afspraken 3.1 is de ambitie minder kwantitatief opgesteld en moet er rekening worden gehouden met dreigende krapte op de kantoren markt. De kantoren leegstand op kantorenlocaties is in 2019 verder gedaald tot 11% (in 2018 11,6%). De krapte op de kantorenmarkt wordt afgemeten ten opzichte van de frictieleegstand die voor de kantorenmarkt op 8% wordt gesteld. In de regio Amsterdam komt de frictieleegstand nabij. De leegstand bedraagt hier 9%, waarvan 2% incurant. In de deelregio Zaanstreek-Waterland ligt de leegstand momenteel op het niveau van de frictieleegstand.
- Ook de incurante leegstand is afgenomen. Van 9% per 1 januari 2019 naar 4% per 1 januari 2020. Dit beeld is waar te nemen op alle segmenten en wordt voornamelijk veroorzaakt door de transformatie van het aantal incurante meters.
- De totale kantorenmarkt (op alle locaties) is in trek, het betrokken meter is toegenomen. De ruimtedruk op de kantorenmarkt neemt ogenschijnlijk toe. Naast het intrekken van de bestaande kantoorruimte is er ook nieuwbouw gerealiseerd. Er is in 2019 sprake van 125.616 m² aan nieuwbouw. Dit is binnen de bandbreedte van de vraagprognose van Plabeka 3.1.
- Er is een verschil waarneembaar in totale in gebruik zijnde meters kantoorruimte. De in gebruik zijnde meters op de kantorenlocaties zijn toegenomen met 495.500 m², terwijl die in de gemengde milieus juist is afgenomen.
- De netto-uitbreidingsvraag is in 2019 ruim verdubbeld, in 2018 was de netto-uitbreidingsvraag 45.356 m², in 2019 is dit 92.413 m².
- Voor het eerst sinds 2013 is het aantal vierkante meters kantoorruimte nieuwbouw hoger dan de uitbreidingsvraag. Tot 2018 kon een groot deel van de uitbreidingsvraag terecht in de bestaande voorraad en werd de leegstand minder. Nieuwbouw is nu nodig voor het faciliteren van de vraag.
- Het overgrote deel van de transformatie van kantoorruimte transformeert naar woningen. Ruim 29% transformeert direct naar woningen en nog eens 42% wordt eerst gesloopt en vervolgens herontwikkeld tot woningbouw. De overige functies zijn een zeer verschillend van aard. Ook de opgegeven transformatie-ambitie, voor de periode tot 2030, heeft betrekking op transformatie naar woningen.
- De transformatie van kantoren draagt bij aan diverse doelstellingen. Een gezondere kantorenmarkt (leegstand richting frictieleegstand) en een toename van woningen, waarmee de opgave naar verstedelijking verder invulling krijgt.
- Courant vastgoed op de kantorenmarkt is mede afhankelijk van het toepassen van verduurzamingsmaatregelen. De kantoren moeten minimaal een C-label bezitten om op termijn verhuurbaar te blijven. Of de kantoren ook daadwerkelijk verduurzamen tot het C-label of de toename in het aantal C-labels op dit moment vooral een administratieve toename betreft, valt uit de gegevens niet op te maken.

Tabel 4.5 Vraag-aanbodconfrontatie

	Ruimtevrage 2017-2030	Leegstand op 1- 1-2020 op kan- toorlocaties (m2 bvo)	Planaanbod t/m 2030	Saldo t/m 2030
Scenario 'Hoog'	1.578.261 m ²	711.196 m ²	721.000 m ²	- 373.065 m ²
	Ruimtevrage p/j 143.478 m ²	Incourant 227.000 m ²		

Bron: Enquête onder gemeenten en prognoses Plabeka 3.1 (Bureau Buiten 2019)

- Scenario hoog – afgesproken in US Plabeka 3.1. 2017 – 2040 is 3,3 mln. m² aan kantoren meters geraamd. Dit is 143.478 m² per jaar. Tot 2030 komt de ruimtevrage naar kantoren neer op 1.578.261 m²
- De ruimtevrage kan deels in de leegstand terecht, daar is het incurante deel niet geschikt voor.
- Het planaanbod kan ontwikkeld worden voor nieuwbouw vierkante meters
- Tot 2030 is er een tekort aan beschikbaar aanbod kantoren, zowel in de bestaande voorraad als in het planaanbod.
- Er is 1.205.196 m² beschikbaar voor 1.578.261 m² vraag tot 2030: het tekort is daarmee 373.065 m² tot 2030.

Bovenstaande constatering is gebaseerd op meest recente raming van Bureau Buiten. In het programmteam Plabeka is afgesproken van het hoge scenario uit te gaan. Hier wordt ook voorzien in overloopscenario's 50% van de uitbreidingsbehoefte in Amsterdam gaat naar andere regio's. Zaanstreek-Waterland en regio Amstelland-Meerlanden zijn de belangrijkste ontvangende regio is voor bedrijvigheid uit Amsterdam. In bovenstaande constatering is hier geen rekening mee gehouden, gezien het een overall beeld schetst over de gehele MRA.

5 Bedrijventerreinen

In dit voorliggende hoofdstuk wordt de bedrijventerreinen beschouwd. 23% van de banen is te vinden op deze locaties. Dit hoofdstuk wordt verder verdiept in het [Dashboard Bedrijventerreinen](#).

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt

De MRA kent 265 **bedrijven- en zeehaventerreinen** (hierna bedrijven-terreinen) die zijn ingedeeld in **6 segmenten**:

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

laad- en losfaciliteiten) en haven gerelateerd (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).

Tabel 5.1 maakt inzichtelijk dat de 265 bedrijven- en zeehaventerreinen in de MRA gezamenlijk 8.050 hectare beslaan en ruimte bieden aan **281.270** banen. Daarmee huisvest circa 23% van de werkgelegenheid en bijna 9% van het aantal bedrijven in de MRA op deze locaties. Dit beeld heeft zich de afgelopen jaren gestabiliseerd.

Tabel 5.1 Segmentering bedrijventerreinen, netto uitgegeven (ha) en aantal banen (2019)

Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlak uitgegeven	Aantal banen in 2019
Campus	3	77	5.970
Gemengd	177	3.109	165.440
Haven gerelateerd	12	520	13.890
Kade gebonden	21	1.396	14.224
Hoogwaardig	17	531	31.728
Industrieel	20	1.691	34.001
Logistiek	15	726	16.017
Totaal	265	8.050	281.270

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking BCI & Tympaan (per 1-1-2020)

Ten opzichte van 2018 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een stijging van bijna 4%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op industriële en haven gerelateerde terreinen.

Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor hoofdzakelijk groothandel, bouw, industrie en nutsbedrijven en vervoer en opslag. Ook werkgelegenheid in sectoren als zakelijke dienstverlening en ICT zijn voor meer dan 20% gevestigd op deze locaties.

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod

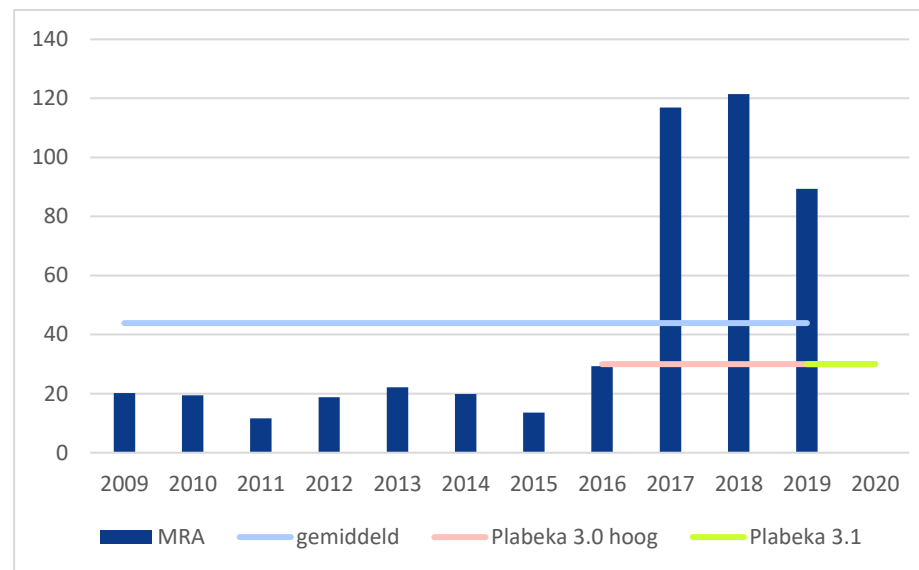
Uitgifte

Ontwikkelingen in de uitgifte, voorraad en het aanbod van bedrijventerreinen vormen belangrijke indicatoren om de marktsituatie voor bedrijventerreinen in beeld te brengen. In 2019 is bijna 90 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen, waarvan ruim 8 hectare op kade gebonden haventerreinen. Daarmee is een lichte daling zichtbaar ten opzichte van 2017 (117 ha) en 2018 (121 ha), maar blijft de uitgifte ruim boven het gemiddelde van de periode 2009-2019 (44 ha) en boven de prognoses zowel die gehanteerd worden in de Plabeka 3.0 afspraken als in de Plabeka afspraken 3.1.

De ontwikkeling in uitgifte vertoont eenzelfde ontwikkeling met de economie. Over het algemeen vlakt de economische groei (zie hoofdstuk 2) in 2019 ook iets af.

Afgezet tegen de verschillende prognoses die in Plabeka verband zijn vastgesteld, ligt de uitgifte van bedrijventerreinen al een paar jaar op een hoger gemiddelde dan de prognoses uit Plabeka 3.0. Kanttekening hierbij is dat er tot 2017 sprake was van lagere gemiddelde uitgifte ten opzichte van de gehanteerde prognoses. Vanaf 2017 is er sprake van het inhalen van de vraaguitval. De uitgiftes in 2017, 2018 en 2019 liggen boven het berekende gemiddelde.

Figuur 5.1 Gemiddelde uitgifte bedrijventerreinen MRA per jaar afgezet tegen prognoses (ha, uitgifte ontwikkeling 2009-2019)

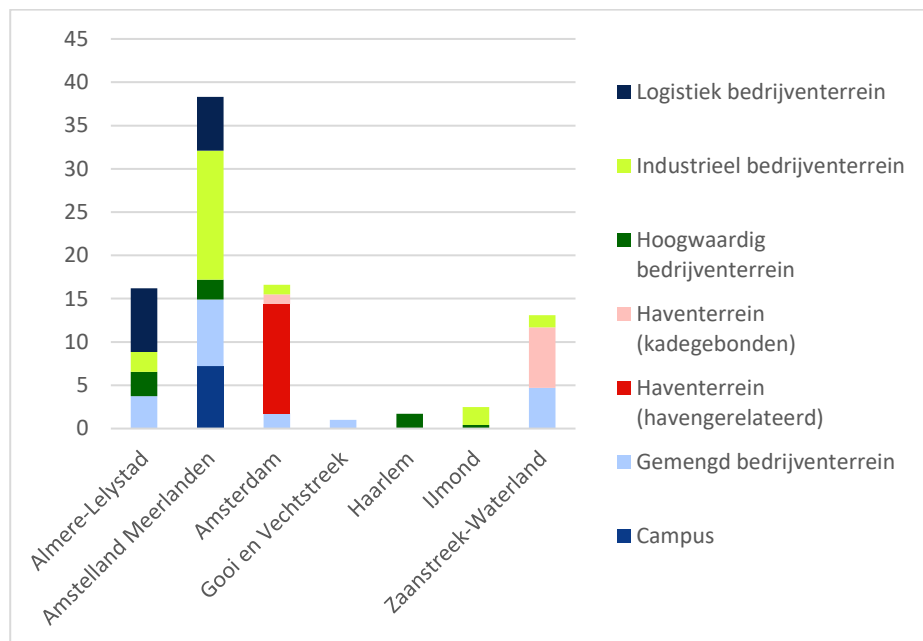


Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, prognoses Ecorys (2016) en Bureau Buiten (2019), bewerking BCI & Tympaan (per 1-1-2020)

De deelregio Amstelland-Meerlanden kent met ruim 38 ha dit jaar de meeste gronduitgifte, gevolgd door Amsterdam (16,6 ha) en Almere-Leystad (16,2 ha). Ten opzichte van 2018 kent voornamelijk Amsterdam (in 2018 nog goed voor 44,4 ha) dit jaar minder gronduitgifte in vergelijking met de andere deelregio's.

In 2019 is het gros van het areaal bedrijventerrein uitgegeven op de segmenten industriële (24%) en gemengde (21%) terreinen, terwijl de uitgifte aan kade gebonden haventerreinen is afgenomen van 31% in 2018 tot 9% in 2019.

Figuur 5.2 Uitgifte bedrijventerreinen per deelsegment, per deelregio (2019)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking BCI & Tympaan

Voorraad en aanbod

Figuur 5.3 biedt inzicht in het planaanbod van de MRA, daaruit blijkt dat de MRA beschikt over 727 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijven- en zeehaventerreinen, grotendeels gelegen in Almere-Lelystad, Amstelland Meerlanden en Amsterdam.

Het hard planaanbod t/m 2030 bedraagt 1.054 hectare verspreid over de deelregio's. Figuur 5.4 laat de verdeling van het harde planaanbod naar segment zien. Daaruit blijkt dat tot en met 2030 in alle segmenten

nog aanbod beschikbaar is. Het gros van het aanbod is beschikbaar in het gemengde segment (32%).

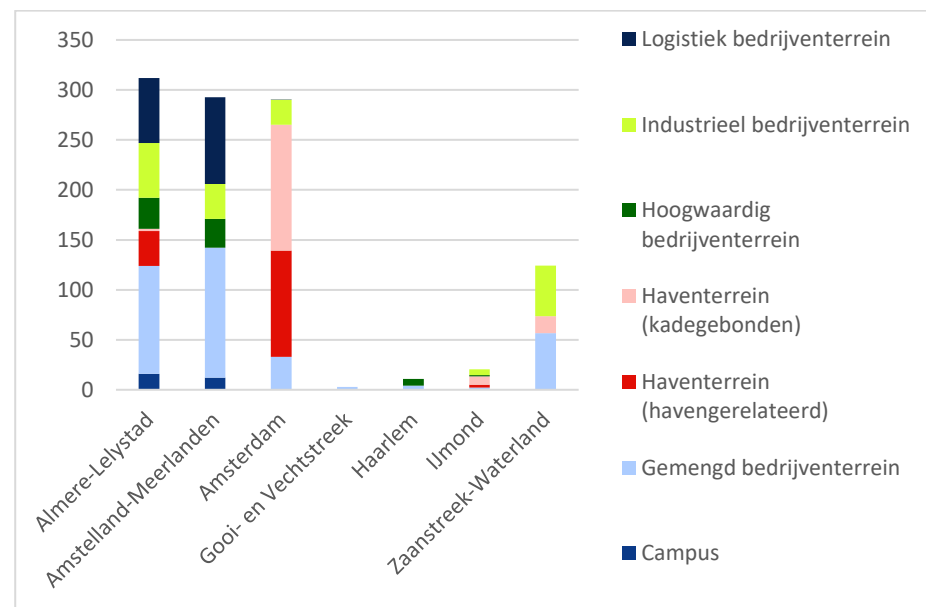
Het zacht planaanbod tot en met 2030, en na 2030, laat een minder gespreid beeld over de deelregio's zien. Dit aanbod concentreert zich grotendeels in de deelregio Almere-Lelystad.

Tabel 5.2 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) MRA (ha) per 1 januari 2020

Deelregio	Nu uitgeefbaar	Hard aanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Almere-Lelystad	207	312	135	270
Amstelland Meerlanden	152	293	5	42
Amsterdam	255	290	0	5
Gooi en Vechtstreek	3	3	2	0
Haarlem	8	11	0	0
IJmond	27	20	0	0
Zaanstreek-Waterland	74	124	0	0
MRA	727	1.054	142	317

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2020)

Figuur 5.3 Hard planaanbod bedrijventerreinen per segment, per deelregio t/m 2030

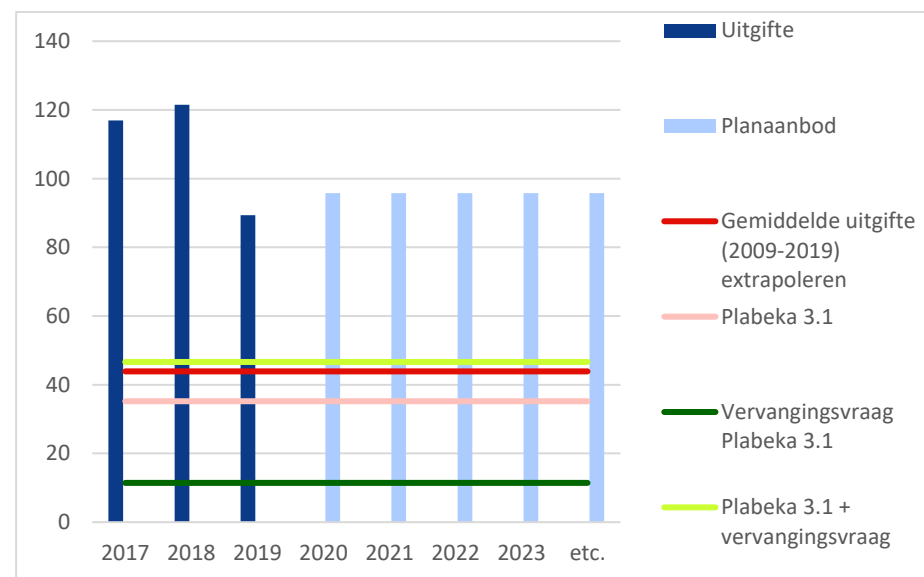


Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

De prognoses die onderdeel vormen van de Plabeka 3.1 afspraken maken geen onderscheid per segment bedrijventerreinen. Daarom kunnen de prognoses niet 1-op-1 gerelateerd worden aan het planaanbod tot 2030. In Figuur 5.4 wordt het totale planaanbod van de MRA gerelateerd aan de uitgifte van de afgelopen paar jaren (voor verdere historie zie Figuur 5.1). Daarnaast wordt een doorkijk geboden of het planaanbod voldoende is voor de te verwachten ontwikkeling van bedrijventerreinen. Door het totale harde planaanbod tot 2030 (dit is immers al beschikbaar) gelijkmatig te spreiden over de toekomstige jaren en af te zetten tegen de gemiddelde prognose per jaar, kan worden ingeschat of

het aanbod voldoende aanwezig is voor de komende jaren. Er is volgens de meest recente behoefteraming bedrijventerreinen 27 ha per jaar (662 ha tot 2040) aan bedrijventerreinen nodig en daarnaast 8,2 ha aan zeehaventerreinen (189 ha tot 2040). Daarnaast wordt er bijna 11,5 ha t.b.v. de vervangingsvraag geraamd tot 2040¹⁰. Tot 2030 is er 1.054 ha hard plan aanbod (bedrijventerreinen en zeehaventerreinen), wat gemiddeld neerkomt op 96 ha per jaar, waaruit blijkt dat er voldoende ruimte beschikbaar is tot 2030. Planaanbod tot 2030 is 727 ha en de vraag tot 2030 incl. vervangingsvraag en incl. zeehaventerreinen is 513,7 ha. Tot 2030 en na 2030 kan er nog bedrijventerreinen worden toegevoegd er is 459 ha zacht planaanbod mogelijk te ontwikkelen.

Figuur 5.4 Toekomstig planaanbod planaanbod in relatie tot te verwachten uitgifte (ha)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, prognoses Bureau Buiten (2019), bewerking BCI en Tympan

¹⁰ De vervangingsvraag volgens opgave in de actualisatie behoefteraming (Bureau Buiten, 2019).

De conclusie dat er tot 2030 voldoende aanbod beschikbaar is, dit kan per deelregio, of per segment verschillen.

Zeehaventerreinen

Er is onderscheid tussen bedrijventerreinen en zeehaventerreinen. Er is in de regio in totaal 312,14 ha planaanbod zeehaventerrein tot 2030 beschikbaar, verdeeld over enkele deelregio's.

Tabel 5.3 Hard en terstond aanbod zeehaventerreinen tot 2030, per 1 januari 2020 (ha)

	Haventerrein (haven gerelateerd)	Haventerrein (kade gebonden)
Almere-Lelystad	35	2,4
Amsterdam	106,34	125,91
IJmond	10,04	8,51
Zaanstreek-Waterland		23,94
Totaal	151,38	160,76

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, prognoses Bureau Buiten (2019), bewerking BCI en Tympaan

Er is volgens de meest recente behoefte-raming 189 ha tot 2040 aan zeehaventerreinen geraamd. (189 ha tot 2040, komt overeen met 90,4 ha tot 2030).

5.3 Leegstand

Leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is een belangrijke indicator om de marktsituatie op bedrijventerreinen te duiden. In deze monitor is voor het eerst de leegstand van verblijfsobjecten MRA-breed

in beeld gebracht op de bedrijventerreinen. Figuur 5.5 biedt inzicht in het aantal leegstaande verblijfsobjecten (vbo's), het oppervlakte en de gemiddelde omvang van leegstaande vbo's. Daaruit blijkt dat in 2019 1.875 verblijfsobjecten op bedrijventerreinen in de MRA leegstonden. Gezamenlijk besloeg dit bijna 810.000 m² en staat gelijk aan 1% van het totaal in gebruik zijnde netto areaal bedrijventerreinen. De leegstandscijfers maken daarnaast inzichtelijk dat de gemiddelde omvang van leegstaande verblijfsobjecten sterk varieert per regio. Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en IJmond kenen relatief grote leegstaande panden terwijl de gemiddelde leegstaande oppervlakten in Gooi- en Vechtstreek en Haarlem bijna de helft lager zijn.

Tabel 5.4 Leegstaande* verblijfsobjecten, oppervlakte leegstand en gemiddelde, 2019

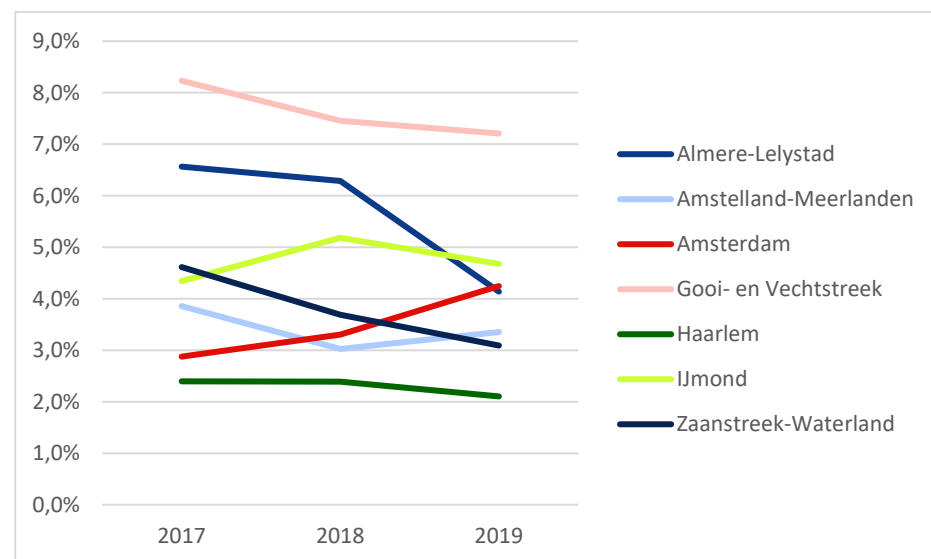
	Aantal leegstaande VBO's	Oppervlakte leegstaande VBO's (m ²)	Gemiddelde omvang leegstaand VBO
Almere-Lelystad	600	239.080	398
Amstelland -Meerlanden	1410	943.920	669
Amsterdam	470	250.530	533
Gooi- en Vechtstreek	2800	831.180	297
Haarlem/ Haarlem	300	79.600	265
IJmond	465	236.730	509
Zaanstreek-Waterland	2000	826.400	413
MRA	8.045	3.407.440	424

Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

*Leegstand is alleen berekend als er van minimaal 10 verblijfsobjecten (VBO) op een bedrijventerrein bekend is of er sprake is van leegstad (populatie), als er geen van de vbo's meer dan 50% van de oppervlakte van een bedrijventerrein beslaat. De oppervlakte van de leegstad is alleen weergegeven als er minimaal 5 VBO's op een terrein leegstaan en als er geen van de VBO's > 50% van de totale leegstaande oppervlakte beslaat.

Kijkend naar de leegstandsontwikkeling van de afgelopen jaren (Figuur 5.5) dan blijkt dat het percentage leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen in MRA de afgelopen jaren is gedaald. Van 4,7% in 2017 tot 3,9% in 2019. De grootste daling was zichtbaar in deelregio's Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland met respectievelijk 34% en 29% daling. Enkel in Amsterdam was sprake van een stijging in leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen. Op een aantal bedrijventerreinen in Amsterdam ligt een transformatie ambitie. Het leegkomen van panden heeft mogelijk een relatie met het voorstellen tot transformatie en is een vorm van speculatie.

Figuur 5.5 Leegstand van verblijfsobjecten per deelregio (oppervlakte %)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

¹¹ De hogere percentage leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio Gooi en Vechtstreek heeft te maken met een bedrijventerrein waar er een groot deel van kantoren leeg staat. Dit terrein is volgens de deelregio geen bedrijventerrein, maar een

Algemeen wordt gesteld dat op de bedrijventerreinenmarkt een leegstandspercentage van 5% als frictieleegstand geldt. Dan is er sprake van een gezonde markt, waar ruimte is voor dynamiek en het kunnen faciliteren van groei. De leegstand in de MRA ligt lager dan de frictieleegstand en behalve voor de deelregio Gooi en Vechtstreek¹¹, geldt dit voor alle deelregio's binnen de MRA. De bedrijventerreinen zijn door de jaren heen intensiever benut in termen van werkgelegenheid en in het terugdringen van de leegstand. Een deel van de toename in werkgelegenheid is mede toe te schrijven aan de uitgifte aan nieuwe bedrijventerreinen, maar die voorzien nog niet geheel in werkgelegenheid omdat een deel daarvan nog in aanbouw is. Blijvende aandacht voor kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen en goede afwegingen voorafgaand aan mogelijke transformatie (van delen) van bedrijventerreinen blijven daarom belangrijk.

5.4 Herstructurering en transformatie

Herstructurering

Door de Provincie Noord-Holland wordt subsidie beschikbaar gesteld om de herstructurering op bedrijventerreinen financieel te stimuleren, de zogeheten HIRB-subsidies (Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). Deze kunnen ingezet worden voor fysieke maatregelen en kunnen door gemeentes worden aangevraagd. Er zijn 14 aanvragen ingediend, waarvan er 8 zijn gehonoreerd in de MRA.

kantoorlocatie. Voor deze monitor kon deze locatie niet meer opgenomen worden als kantoorlocatie en is de leegstand waarneembaar binnen bedrijventerreinen en niet op kantoorlocaties.

Tabel 5.5 Aanvragen HIRB-subsidies Provincie Noord-Holland (MRA)

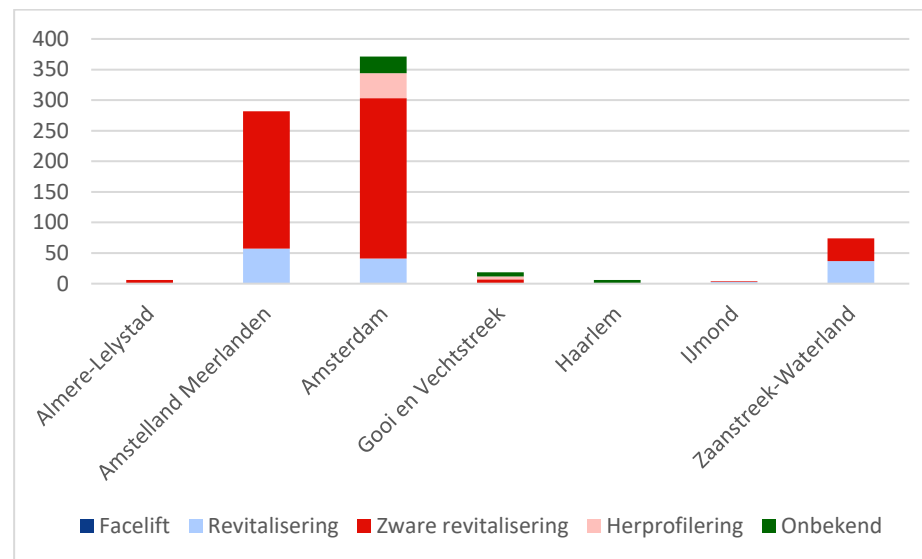
	Gemeente	Project
1	Gemeente Beverwijk	Revitalisering Bedrijventerrein Beverwijk
2	Havenbedrijf Amsterdam NV	Duurzame revitalisering Amerikahaven Zuidoost
3	Gemeente Velsen	Beeldkwaliteitsfonds Havengebied IJmuiden
4	Gemeente Haarlemmermeer	Afmaken bedrijventerrein Spoorzicht "noord"
5	Gemeente Weesp	Gevelrenovatiefonds bedrijventerrein Nijverheidslaan
6	Gemeente Zaanstad	Duurzaamheidsfonds Noorderveld & Molletjesveer 2019
7	Gemeente Zaanstad	Zuiderhout FASE 2 2019-2022
8	Gemeente Haarlemmermeer	Verduurzamen Airport Business Park De Hoek

Bron: Provincie Noord-Holland

In 2019 zijn er meer aanvragen met een duurzaamheidsthema ingediend bij de provincie Noord-Holland.

De herstructureringsopgave zoals opgegeven door de gemeente kent een oppervlakte van 883 ha. In Figuur 5.6 wordt inzichtelijk gemaakt wat de verdeling is per deelregio en van welke soort herstructurering er sprake is. Een groot deel van de herstructureringsopgave is revitalisering tot zware revitalisering.

Figuur 5.6 Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering.



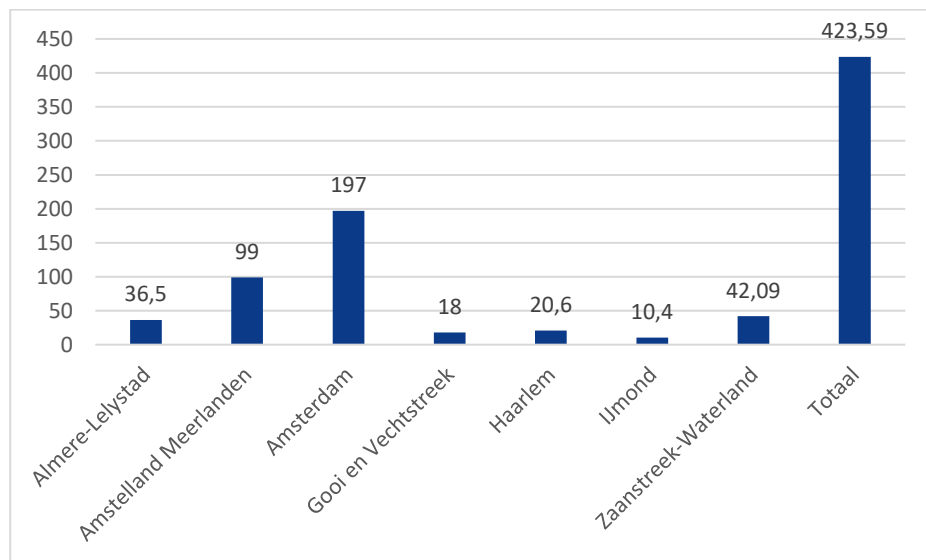
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2020)

Transformatie

In 2018 is er ongeveer 39 ha bedrijventerrein in de MRA getransformeerd naar een andere functie. In 2019 is dit 11,2 ha bedrijventerrein, waarvan het grootste deel (9,2 ha) op een gemengd terrein.

In Figuur 5.7 wordt de transformatie opgave tot en met 2030 per deelregio getoond, deelregio Amsterdam kent de grootste opgaven.

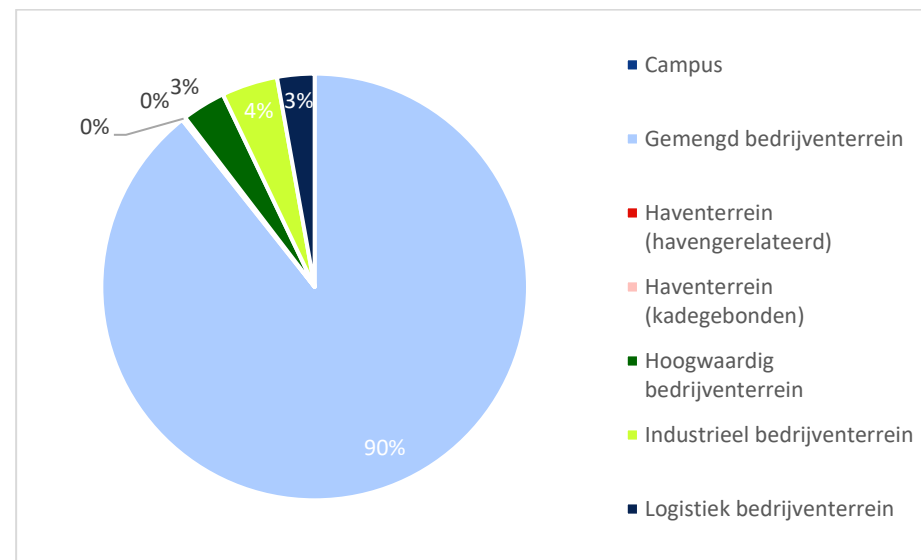
Figuur 5.7 Geschatte transformatievolumen t/m 2030 (in netto ha.) per deelregio



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2020)

Figuur 5.8 laat zien dat in de periode tot en met 2030 het geschatte transformatievolumen voornamelijk op gemengde bedrijventerreinen wordt voorzien, namelijk 90%.

Figuur 5.8 Geschatte transformatievolumen t/m 2030 % naar type segment



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2020)

5.5 Kwalitatieve kenmerken bedrijventerreinen en specifieke ruimtevrage

Organisatiegraad

Voor veel ambities en te bereiken doelen op bedrijventerreinen is een goede organisatiegraad van cruciaal belang. Zo kunnen er met een goed georganiseerd collectief stappen worden gezet in het verduurzamen van bedrijventerreinen of het gebruiken van collectieve voorzieningen, zoals gedeelde parkeervoorzieningen (goed voor het intensiever kunnen benutten van de ruimte) en collectieve beveiliging. Goed voor

het beter benutten van de gebruikte ruimte (vanuit het perspectief van de overheid) en goed voor het vestigingsklimaat op de terreinen (gezien vanuit het perspectief van de ondernemers). Ruim een kwart van alle terreinen in de MRA kent een vorm van organisatie.

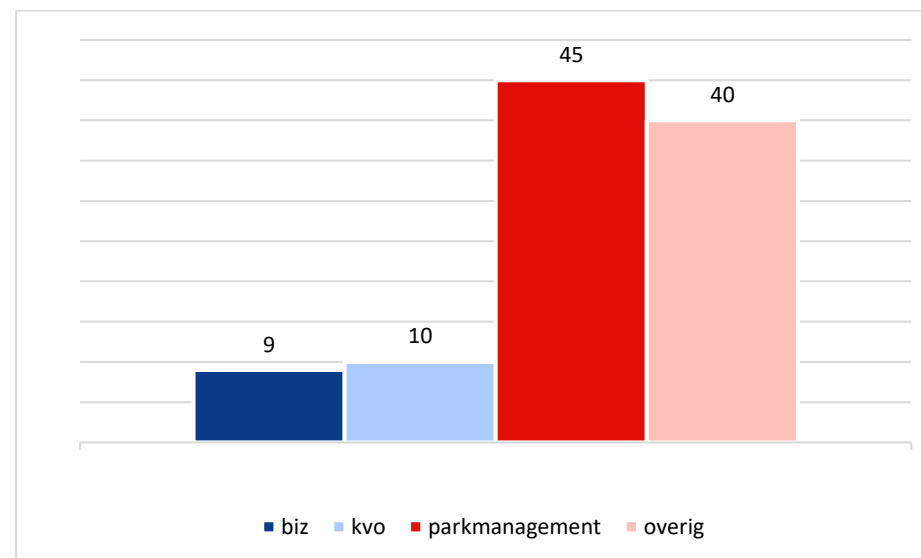
Tabel 5.6 Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio

	Totaal bedrij- venter- reinen	Georga- niseerd	In ont- wikke- ling	Onbe- kend
Almere-Lelystad	51	1		3
Amstelland Meerlanden	70	25	5	9
Amsterdam	41	19		3
Gooi en Vechtstreek	25	9	1	
Haarlem	6	1		
IJmond	22	11	2	
Zaanstreek-Waterland	50	7	4	2
Totaal	265	73 (=27,5%)		

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2020)

Van de terreinen die een vorm van organisatie kennen betreft dit meestal de vorm van parkmanagement, zie Figuur 5.9. De meest ver- gaande vorm van georganiseerd vermogen is een bedrijven investe- ringszone (biz), naast een collectieve organisatie zijn hier ook financiële middelen aan gekoppeld. Deze vorm is op 9 terreinen aanwezig in de gehele MRA. Naast de terreinen met een organisatie zijn er nog 16 be- drijventerreinen waar dit momenteel in ontwikkeling is.

Figuur 5.9 Verdeling van de organisatievormen op terreinen met organisatie



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2020)

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik, veelal uitgedrukt in terreinquotiënten (m² per baan) loopt sterk uiteen per segment van bedrijventerreinen. De segmenten met een hoog terreinquotiënt zijn terreinen die sectoren die veel ruimte vragen, dit is minder terug te zien in het creëren van veel werkgelegen- heid, maar zijn wel degelijk belangrijk voor de economie van de MRA. O.a. in termen van toegevoegde waarde én in cruciale posities in eco- nomische ketens zijn deze locaties van groot belang. De sectoren heb- ben de ruimte nodig voor de productieprocessen en zijn van belang voor de regionale economie.

Tabel 5.7 Netto areaal bedrijventerreinen, aantal banen en ruimtegebruik per segment

Segment	Netto oppervlak uitgegeven (ha)	Aantal banen in 2019	Terreinquotiënt (m ² / banen)
Campus	77	5.970	129
Gemengd	3.109	165.440	188
Haven gerelateerd	520	13.890	374
Kade gebonden	1.396	14.224	981
Hoogwaardig	531	31.728	167
Industrieel	1.691	34.001	497
Logistiek	726	16.017	453
Totaal	8.050	281.270	

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2020)

Noordzeekanaalgebied

In 2019 heeft er op 20 terreinen, die geschikt zijn voor activiteiten in een hoge milieucategorie (4, 5 of 6), uitgifte plaatsgevonden. Op deze terreinen is in circa 22 ha grond uitgegeven. Bijna 80% van de uitgifte in het Noordzeekanaalgebied is daarmee uitgegeven op terreinen met hoge milieucategorie. De locaties met nog beschikbaar hard planaanbod tot 2030 voor bedrijven in hoge milieucategorieën binnen het Noordzeekanaalgebied liggen onder meer in Zaanstad (Hoogtij), Westelijk Havengebied Amsterdam (Afrika- en Amerikahaven) en Overig Havengebied Amsterdam (Atlaspark). Na 2030 is er geen planaanbod voor hoge milieucategorie binnen het Noordzeekanaalgebied meer aanwezig.

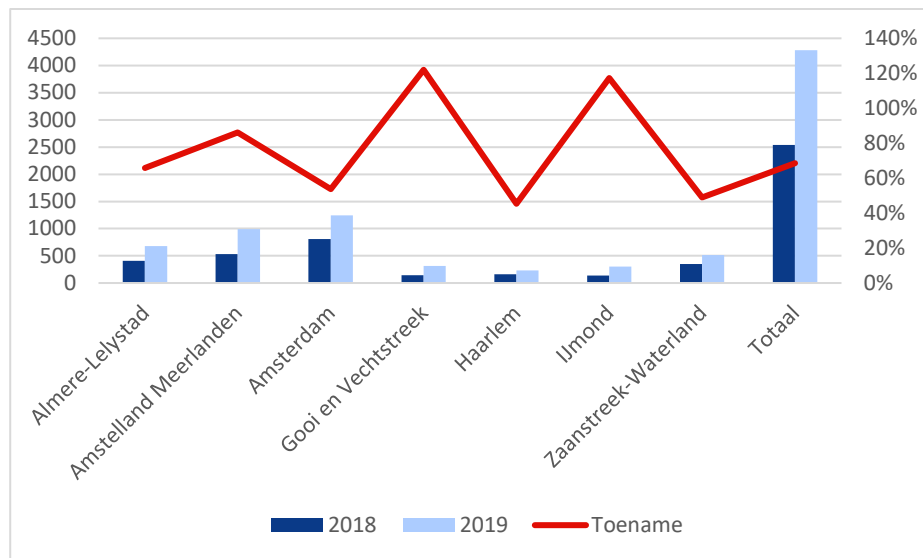
De bedrijventerreinen met hogere milieucategorie (4, 5 of 6) in het Noordzeekanaalgebied huisvesten ruim 43.000 banen. Daarmee valt bijna 58% van het aantal banen op bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied toe te schrijven aan Hoge Milieu Categorie (HMC).

Energie en verduurzamen

Het aantal energie labels op bedrijventerreinen is in alle regio's toegenomen vanaf 2018 en wel met 69%. De toename van labels zegt helaas nog niet alles over het verduurzamen van de bedrijfspanden op bedrijventerreinen, in die zin dat het verkrijgen van het label gebaseerd is op de huidige situatie en niet op de maatregelen die genomen gaan worden op dit moment kan er niet gemonitord worden hoeveel van de C-labels naar een hoger label zijn gegaan.

Anders dan voor kantoren zijn er geen vereiste labels op bedrijfspandgoed van toepassing. Wel zijn er ook op bedrijventerreinen veel kantoorpanden aanwezig, ook voor die panden is een label C of hoger van toepassing. Kantoorpanden met een c-label zijn in ieder geval couranter dan labels met een lager label, want op termijn nog steeds verhuurbaar.

Figuur 5.10 Energie labels A++++ t/m C op bedrijventerreinen (linker as), toename van 2018-2019 op de rechter as



Bron: RVO, bewerking BCI en Tympaan

In het kader van deze monitor is er op basis van de Vitaliteitsindex¹² een quickscan uitgevoerd naar de **potentie van energietransitie en de transitie naar de circulaire economie**. Voor alle bedrijventerreinen is er op basis van 21 indicatoren een score berekend. Deze score en op basis van welke indicatoren de score tot stand is gekomen is opgenomen in de [Atlas Plabeka](#), zie Figuur 5.11 voor een visualisatie.

¹² Instrument van BCI, bewerkt en toegepast door Tympaan

Figuur 5.11 Potentie score quickscan transitie naar duurzame en circulaire bedrijventerreinen



Bron: Atlas Plabeka, Tympaan

De scores verschillen per type bedrijventerreinen en vormen geen benchmark tot elkaar. Ieder segment kent andere eigenschappen waardoor de potentie score ook anders uitpakt. Het vormt een indicatie voor de mogelijkheden voor maatregelen in de energietransitie en daarmee input voor een eventueel handelingsperspectief op een bedrijventerrein. Het biedt een middel om een agenda op te stellen, waar pakken we het laaghangend fruit, waar moeten er vergaande mogelijkheden worden verkend. Hoe hoger de score hoe meer kansen er liggen voor verduurzaming op een schaal van 1 tot 5. 112 bedrijventerreinen in de MRA kennen een score tussen de 1 en 2. 153 terreinen tussen de 2 en 4.

Het blijft met betrekking tot het verduurzamen van locaties ingewikkeld om te monitoren wat de mate waarin de locatie ook echt verduurzaamd is. Inzicht in het aantal labels, de scores op vitaliteit, maar ook

indicatoren zoals kans op piekbuien (zoals in de vorige editie van de monitor was opgenomen) geven (nog) geen inzicht of de opgave ook daadwerkelijk opgepakt wordt en de terreinen daadwerkelijk verduurzamen.

De vitaliteitsindex is een gewogen score van de volgende indicatoren:

- aandeel vloeroppervlak industriefunctie als % van totaal bruto vloeroppervlak op het bedrijventerrein
- aantal grote logistieke en productievestigingen met meer dan 50 banen op het bedrijventerrein
- aantal banen in economische cluster agro, food & nutrition op het bedrijventerrein
- aantal banen in economische cluster biobased op het bedrijventerrein
- type aanwezige terreinontsluiting van/naar bedrijventerrein per weg
- type aanwezige terreinontsluiting van/naar bedrijventerrein per spoor / aansluiting op (inter)nationaal spoorwegennetwerk
- type aanwezige terreinontsluiting van/naar bedrijventerrein per water / aansluiting op (inter)nationaal waterwegennetwerk
- afstand (in meter) tot een elektriciteitsstation gemeten vanaf het midden van het bedrijventerrein
- aanwezigheid/ontwikkeling van parkmanagement op het bedrijventerrein / organiserend vermogen
- maximaal toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein
- aantal banen bij bedrijven met duurzame energie als kernactiviteit op het bedrijventerrein / 1e schil duurzaamheid
- aantal banen met duurzame energie als belangrijke asset in bedrijfsstrategie op het bedrijventerrein / 2e schil duurzaamheid
- aantal banen bij vestigingen in de procesindustrie op het bedrijventerrein
- aantal grote vestigingen (>100 banen) in de procesindustrie op het bedrijventerrein

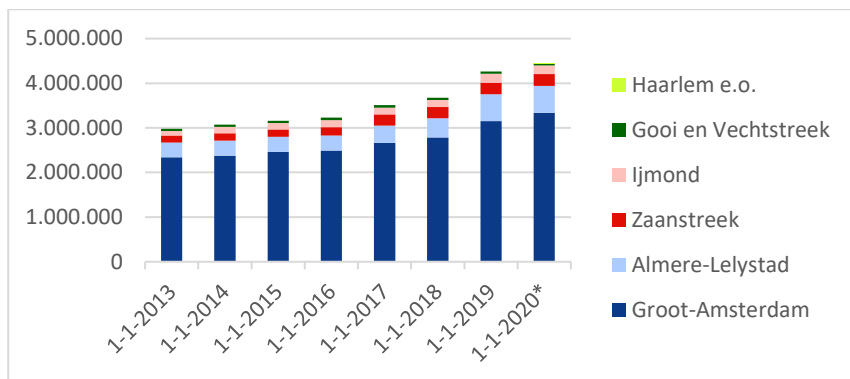
- totaal oppervlak (footprint) van panden met een omvang van 10.000 m² of groter op bedrijventerrein
- potentie voor geothermie op basis van opsporings- en winningszoekgebieden op het bedrijventerrein
- verleende vergunning om grondwater te onttrekken aan de bodem ten behoeve van energiesystemen op het bedrijventerrein
- geenaantal grootverbruikers gas op het bedrijventerrein
- afstand (in meter) tot bebouwde kom met minimaal 2.000 inwoners vanaf de rand van het bedrijventerrein
- nog uitgeefbaar oppervlak als % van netto oppervlakte op het bedrijventerrein
- planstatus van toekomstig uitgeefbare ruimte op het bedrijventerrein
- geen ontwikkelruimte

Grootschalige logistiek en datacenters MRA

De afgelopen jaren zijn er 3 XXL distributiecentra opgeleverd in de MRA en ook voor de komende jaren zijn er inmiddels 6 aankondigingen gedaan voor realisatie van 6 XXL distributiecentra. De gerealiseerde XXL distributiecentra bevinden zich rondom Amsterdam, de aankondigingen zijn gedaan in de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Lelystad en Almere.

Figuur 5.12 laat vanaf 2013 een toename van het aantal m² logistiek vastgoed in de MRA zien. Op 1 januari 2020 bedraagt het logistiek vastgoed in de regio bijna 4.5 mln. m². Dat is een stijging van circa 50% ten opzichte van 2013. In de volgende figuur is er sprake van een andere indeling van de regio's. Amstelland- Meerlanden valt in de benutte database onder Groot Amsterdam.

Figuur 5.12 Groei m² Logistiek Vastgoed in Nederland 2013-2020 MRA



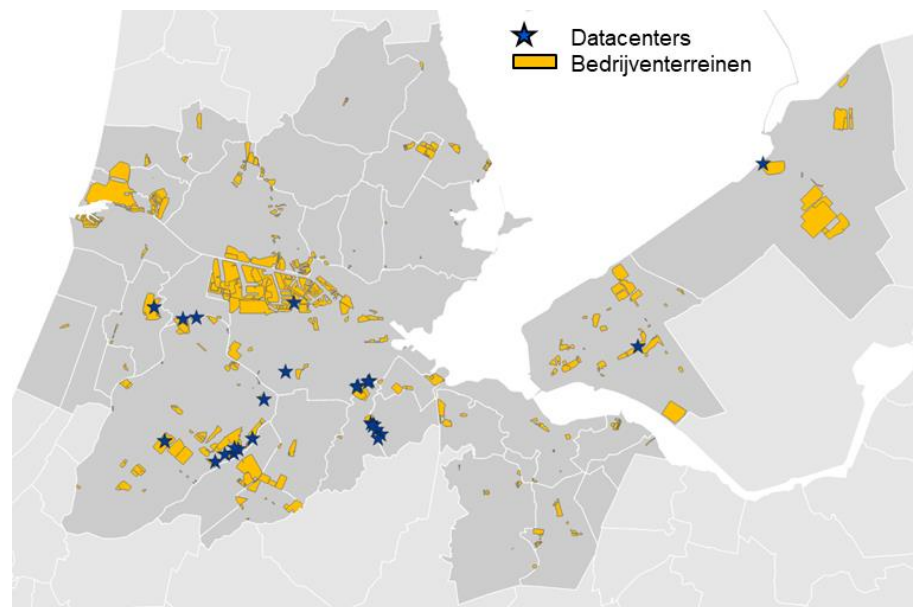
Bron: NVM/Bak 2013-2020, Bewerking BCI & Tympan

De MRA kent een grote concentratie van internationale datacenters. Datacenters vestigen zich hier vanwege de beschikbaarheid van een aantal intercontinentale glasvezelkabels en de Amsterdam Internet Exchange. Het kaartbeeld in Figuur 5.13 laat zien dat alle datacenters op een bedrijventerrein gevestigd zijn¹³. In de figuur is ook het Amsterdam Science Park beschouwd als bedrijventerrein, wat in deze monitor onder het segment innovatiedistricten valt. Dit heeft onder andere te maken met:

- Toegestane functies op de locatie (een datacenter heeft milieucategorie 2)
- Strengere beveiligingseisen waaraan datacenters willen voldoen (zoals – in de meeste gevallen – een hek rond het gehele terrein)
- Overlast (geluid, aanvoer van diesel voor de generatoren).

Figuur 5.13 Huidig vestigingspatroon grotere colocatie datacenters

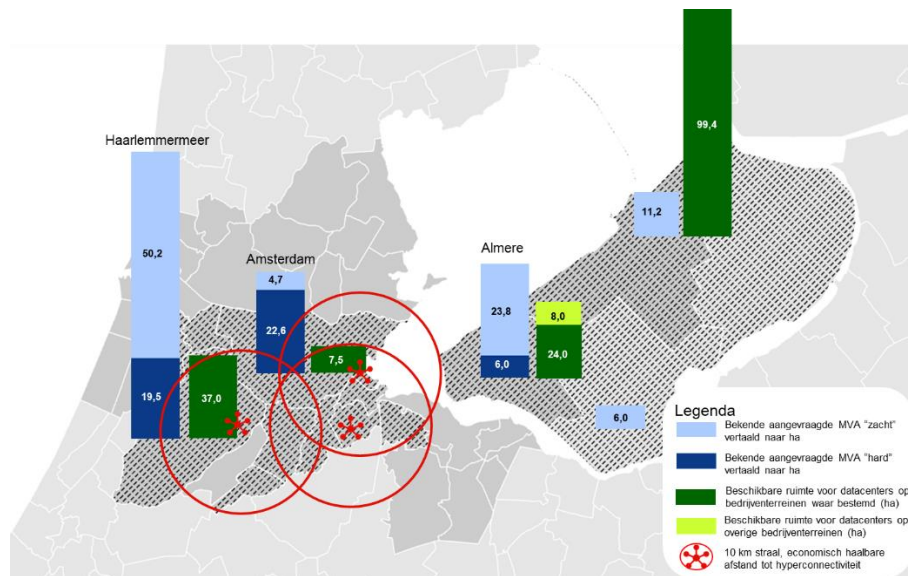
¹³ In de figuur is te zien dat in dit onderzoek het Amsterdam Science Park beschouwd wordt als een bedrijventerrein. In deze monitor valt deze locatie onder het segment innovatiedistrict.



Bron: BCI o.b.v. Dutch Data Center Association, 2019; IBIS, 2019

In het onderzoek dat 10 juni 2020 is gepresenteerd, is onderzocht waar de ruimtevrage van datacenters valt te verwachten in relatie tot de capaciteit van het energienetwerk en waar de ruimte beschikbaar is. De groei van datacenters brengt tot 2030 een extra belasting van het elektriciteitsnet met zich mee van 2.200 Megawattuur (MW). Bovendien zullen de datacenters 250 ha ruimte in de regio in beslag nemen. In 5.14 wordt een overzicht geboden waar die ruimtevrage vermoedelijk zal neerslaan.

Figuur 5.14 Concentratie van vraag naar datacenters i.r.t. beschikbaar planaanbod bedrijventerreinen tot 2030



Bron: BCI en CE Delft

Noot: het planaanbod in bovenstaande figuur is per 1 januari 2019.

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

Ook op de bedrijventerreinen zijn de ambities in de Plabeka samenwerking kwantitatieve doelen gesteld. Ook hier gelden de opgaven in mate van transformatie en het in evenwicht brengen/houden van vraag en aanbod bedrijventerreinen. De vraagprognoses zijn in 2019 geactualiseerd en nu van toepassing in deze monitor.

- De uitgifte aan bedrijventerreinen is lager dan vorige paar jaren (81 ha excl. zeehaventerreinen) maar ligt nog ruim boven het meerjarig gemiddelde. Deze uitgifte ligt hoger dan de bandbreedte van de vorig jaar opgestelde vraagraming, vastgesteld in Plabeka 3.1.
- De industriële en gemengde terreinen zijn in 2019 het meest in trek geweest. 24% van de uitgifte was op industriële terreinen en is vergeleken met 2018 een forse toename. Gemengde terreinen kennen 21% van de totale uitgifte en zijn al jaren een populair segment. De uitgifte aan kade gebonden haventerreinen is juist afgenomen. In 2019 is 9% van de uitgifte aan dit segment.
- In 2019 is er ook op de terreinen vallend onder het Noordzeekanaalgebied bedrijventerrein uitgegeven aan een hogere milieucategorie. 80% van de uitgifte op die terreinen is uitgegeven aan een categorie 4 of hoger.
- Er is nog 171 ha bedrijventerrein in het industriële segment aanwezig, verspreid over de regio. Voor het gemengde segment is er in de regio nog ruim 330 ha planaanbod. Dit is op termijn voldoende om aan de vraag te voldoen. De vraagprognose geeft hier niet expliciet inzicht in, maar de recente piek in uitgifte op m.n. industriële locaties geeft niet direct aanleiding om het aanbod aan te passen.
- In relatie tot gemengde bedrijventerreinen moet wel de vervangingsvraag goed gemonitord worden. 90% van de transformatie-ambities betreffen namelijk de gemengde bedrijventerreinen en zal die vervangingsvraag of op nieuwe locaties neerslaan of door intensivering van ruimtegebruik op bestaande, gemengde bedrijventerreinen ingepast moeten worden.
- In 2019 is er 11,2 ha bedrijventerrein getransformeerd. Dit is lager dan in 2018 (39 ha). Transformeren van bedrijventerreinen is een lastige opgaven en bedrijven hebben niet altijd een goed alternatief om te verhuizen bij transformatieplannen, m.n. in termen van kwaliteit en vestigingsvoorkeuren van het individuele bedrijf.

- Bedrijventerreinen die geleidelijk transformeren of een opgave kennen naar bijvoorbeeld productieve wijken, zijn inmiddels niet meer opgenomen als bedrijventerrein (zoals productieve werkmilieus). Een daadwerkelijke transformatie van die locatie betreft vooral een kwalitatieve ambitie en is niet in ha uit te drukken en vallen niet onder deze ha transformatie.
- Zorgvuldig omgaan met transformatie of functiemenging op de gemeente bedrijventerreinen is ook in relatie tot de werkgelegenheid van de regio van belang. De werkgelegenheid is op de bedrijventerreinen gestegen met 4%. De gemengde werklocaties bieden voor bijna 60% ruimte aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Het is tevens ook het segment met het grootst areaal uitgegeven terrein.
- De bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor de groothandel, bouw, industrie, nutsbedrijven en vervoer en opslag en zijn daarmee dienend aan stadsverzorgende functies.
- Op bedrijventerreinen is er sprake van diverse ruimteclaims. De grote woningbouwopgave speelt en er is sprake van een grote verduurzamingsopgave die (deels) ingevuld kan worden op bedrijventerreinen. De berekende vitaliteitsindex biedt een score voor potentie op alle bedrijventerreinen in de MRA en biedt houvast voor een handelingsperspectief. De mate waarin bedrijven op bedrijventerreinen daadwerkelijk verduurzamen is op basis van beschikbare bronnen niet mogelijk. Ook De C-labels geven onvoldoende inzicht.
- Grote ruimtevragers als logistiek en datacenters zoeken naar ruimte in deze regio. De regio kent planaanbod voor deze ruimtebehoefte in met name Almere-Lelystad en Amstelland-Meerlanden. Deze ruimtevragers kunnen de gemiddelde uitgifte in de regio nog behoorlijk beïnvloeden.

Tabel 5.8 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per 1 januari 2020 (ha)

	Ruimte- vraag tot 2030	Vervan- gings- vraag tot 2030	Ruimte- vraag tot 2030	Planaan- bod 2030	Zacht pla- naanbod tot 2030
Plabeka 3.1					
Bedrijventerreinen	297 ha	126,5 ha	513,9 ha	1.054	142
Zeehaventerreinen	90,4 ha			727 direct	

Bron: Enquête onder gemeenten en prognoses Plabeka 3.1 (Bureau Buiten 2019)

- Scenario hoog is het afgesproken scenario in US Plabeka 3.1. Dit is tot en met 2040 622 ha, wat neer komt op 27 ha per jaar.
- Vervangingsvraag is overgenomen uit de prognoses van Bureau Buiten uit 2019 en komt neer op 11,5 ha per jaar. Tot 2030 komt dit overeen met 126,5 ha.
- Op basis van de transformatie-opgaven uit de IBIS enquête komt hier een opgave van 424 ha uit. Nemen we aan dat 30% van de te transformeren hectares zich manifesteert in vervangingsvraag, dan komt de vervangingsvraag uit op 127 ha tot 2030.
- Het harde planaanbod tot 2030 is 1.054 ha en is direct en niet-direct uitgeefbaar.
- Daarnaast is er 8,2 ha aan zeehaventerreinen geraamd (189 ha tot 2040). Dit komt tot 2030 neer op 90,4 ha, waarvoor 312,14 ha beschikbaar is, verdeeld over enkele deelregio's.
- Tot 2030 is er voldoende beschikbaar aan plancapaciteit bedrijventerreinen.
- Daarnaast is er nog zacht planaanbod van 142 ha. Deze hoeft alleen aangeboord te worden als er sprake is van een kwalitatieve mismatch.

Bovenstaande constatering is gebaseerd op meest recente raming van Bureau Buiten. In het programmteam Plabeka is afgesproken van het hoge scenario uit te gaan. Hier wordt ook voorzien in overloopsenario's 50% van de uitbreidingsbehoefte in Amsterdam gaat naar andere regio's. Zaanstreek-

Waterland en regio Amstelland-Meerlanden zijn de belangrijkste ontvangende regio is voor bedrijvigheid uit Amsterdam. In bovenstaande constatering is hier geen rekening mee gehouden, gezien het een overall beeld schetst over de gehele MRA.