

Monitor Plabeka 2019-2020

Deel 2

Deelregio's

Eindrapportage

Binnen de afzonderlijke dashboards starten de overall overzichten voornamelijk op het niveau van de totale MRA. De dashboards tonen de ontwikkelingen vanaf 2009. De MRA is de eerste selectie die gemaakt wordt, maar die kan worden aangepast naar de schaalniveaus van de twee afzonderlijke provincies. Binnen het gewenste schaalniveau kan de regio worden geselecteerd en daarbinnen, eventueel de gemeente en/of individuele locaties.

Dashboards:

[Gemengde werkmilieus](#)

[Kantoorlocaties](#)

[Bedrijventerreinen](#)

De ontwikkelingen en de huidige situatie per bedrijventerrein wordt zichtbaar in de [Atlas Plabeka](#), dit is een nieuwe toevoeging aan de totale monitor ontwikkelingen werklocaties MRA.

A Almere-Lelystad

A.1 Samenvattingstabel

Tabel A.1 Ontwikkelingen Almere-Lelystad 2019

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	27%	Abs. 58.700 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee	
Transformatie kantoren	14.765 m ²	In gemengde werkmilieus en kantoorlocaties
Uitbreidingsvraag kantoren	Betrokken m ² = 14.000 m ² Uitbreidingsvraag: 10.279 m ²	Prognose (2019) 28.100 m ² (tot 2040) = 13.439 m ² tot 2030
Planvoorraad kantoren	Voorraad 219.000 m ² In gebruik 160.000 m ² Planvoorraad 25.000 m ²	3% van MRA totaal 3% van MRA totaal 4% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief: is er voldoende planaanbod om aan de vraag te voldoen	
Leegstand bedrijventerreinen	3,9%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 36,5 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	16,2 ha (18% van MRA totaal)	Prognose (2019): 83 ha (tot 2040) = 39,7 ha tot 2030

Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 207 ha Hard aanbod tot 2030 = 321 ha	
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Kwantitatief: voldoende aanbod om aan de vraag te voldoen Kwalitatief: vraag voor datacenters kan een groot aandeel ruimtebehoefte in deze regio kennen. Daarnaast houdt de vraagprognose van 2019 rekening met mogelijke overloop van de vraag uit Amsterdam, die in deze confrontatie niet is opgenomen.	

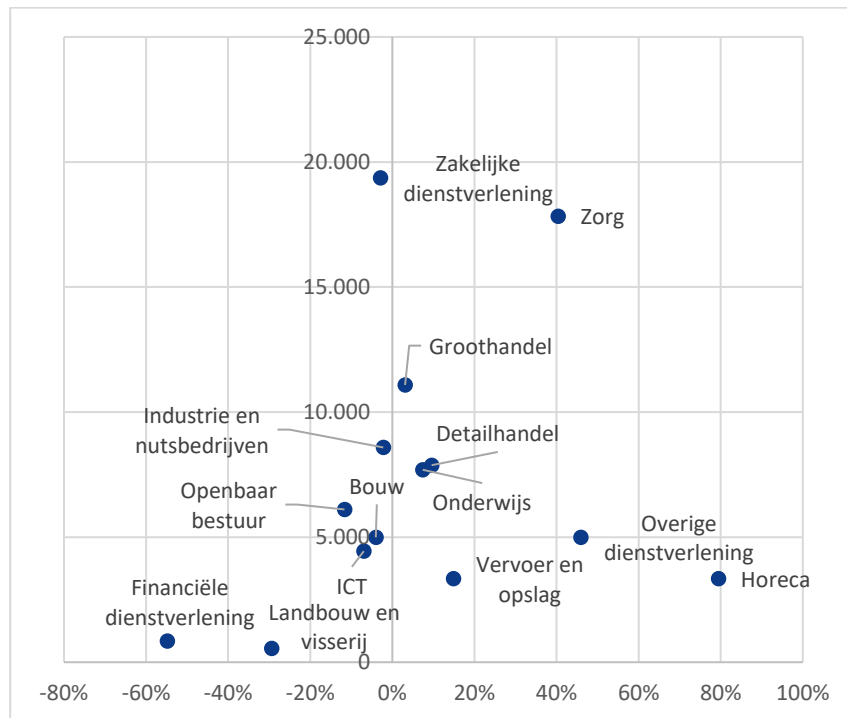
A.2 Economie en werkgelegenheid

De regio Almere-Lelystad huisvest 28.339 bedrijven en kent een werkgelegenheidsomvang van ruim 101.000 banen. Figuur A.1 maakt inzichtelijk dat de regio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren detailhandel, onderwijs en zorg.

Tussen 2009 en 2019 heeft een toename van 7% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in horeca en overige dienstverlening. Ook afgelopen jaar is het aantal banen en vestigingen gestegen met respectievelijk 4% en 7%.

De uitzendbranche kent in deze regio in deze periode ook een noemenswaardige groei, deze valt in de hiernaast gehanteerde sectorsamenstelling in de 'zakelijke dienstverlening'.

Figuur A.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2019 Almere-Lelystad



Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %

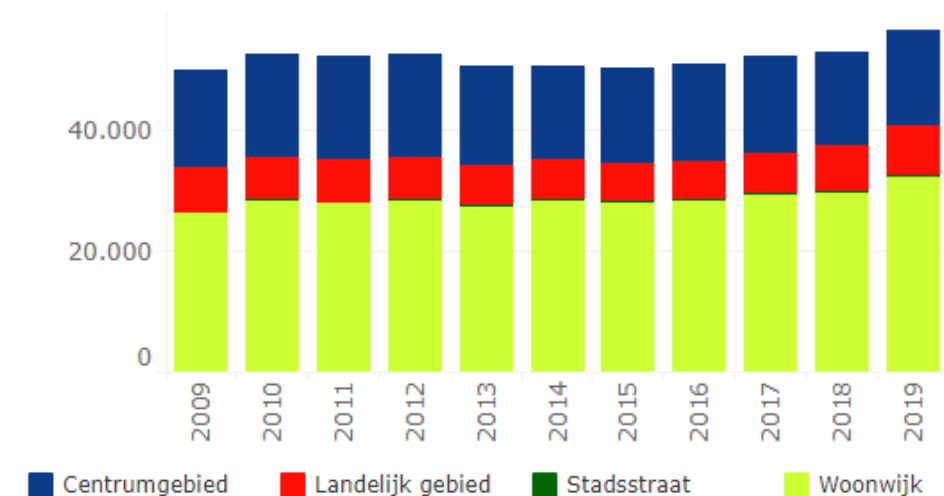
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

A.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de regio Almere-Lelystad ruimte aan 56.696 banen en huisvesten daardoor ruim 56% van de werkgelegenheid en 85% van het aantal bedrijven binnen de regio. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met ruim 6,7%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in het landelijk gebied met een stijging van respectievelijk 14%.

Figuur A.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Almere-Lelystad, 2009-2019



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

A.4 Kantorenmarkt

Almere-Lelystad kent 4 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 160.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 219.000 m². Dit is 28% van de totale kantorenvorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (35%) en gemengde milieus (37%).

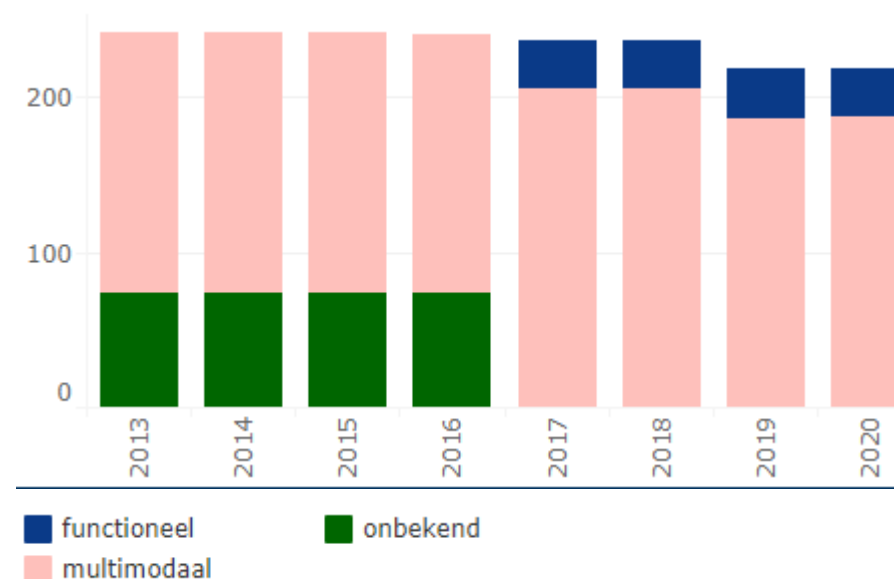
In totaliteit bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 6.212 banen en huisvesten daardoor ruim 6% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de Almere-Lelystad.

Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gedaald. Deze daling is voornamelijk zichtbaar op multimodale locaties, terwijl het aantal banen op functionele locaties een kleine stijging kent.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2019 is bijna 14.000 m² aan kantorenmeters betrokken, dat is lichte stijging ten opzichte van 2018. Multimodale locaties kennen de grootste omvang in betrokken meters (95.100 m²). In vergelijking met voorgaande jaren zijn vooral de vierkante meters op functionele aanzienlijk gestegen.

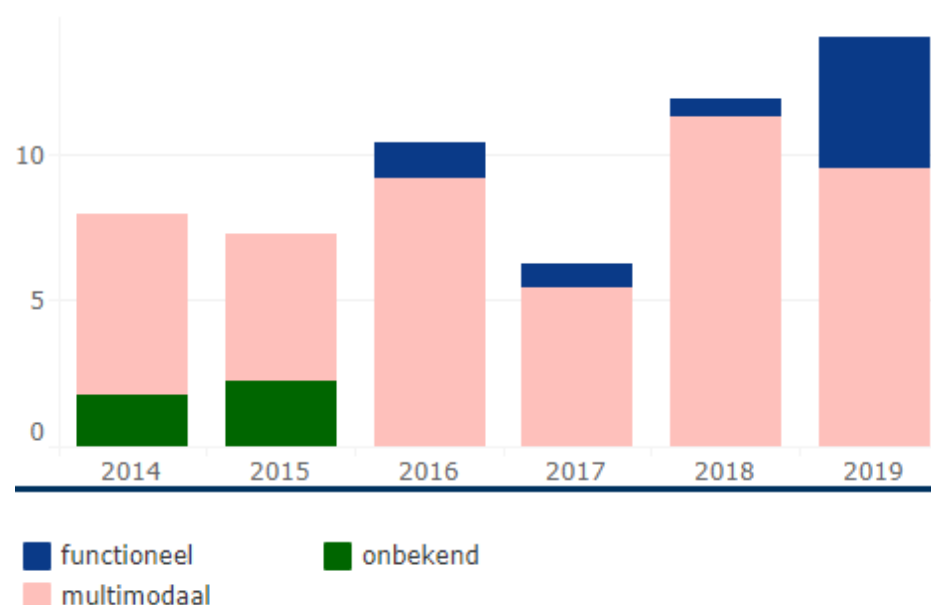
Figuur A.3 Totaal betrokken kantorenmeters 2012-2019 (x1.000 m²)



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

Figuur A.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de Almere-Lelystad van 2013 tot 2020. Vanaf 2016 is een stijging zichtbaar in kantoorgebruik op multimodale locaties. Ook functionele locaties worden betrokken vanaf 2017, daarvan is het kantoorgebruik gestabiliseerd rond de 23.000 m².

Figuur A.4 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2020 (x1.000 m²)



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

In Almere-Lelystad is er geen sprake van nieuwbouw vierkante meters in 2019. Wel is er een aantal meters onttrokken, op de kantoorlocaties is 1.550 m² getransformeerd. De uitbreidingsvraag komt in deze regio uit op 10.279 m², dit is een stijging van ongeveer 110% sinds 2018. Die uitbreiding heeft dus voornamelijk in de bestaande voorraad plaatsgevonden.

Aanbod en voorraad

Tabel A.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in de Almere-Lelystad. De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in

gemeente milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 293.000 m² en 279.000 m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de regio uit op 791.000 m².

Tabel A.2 Voorraad en aanbod kantoren op 'formele' kantorenlocaties Almere-Lelystad per 1-1-2020

	Almere-Lelystad	Aandeel in MRA
Voorraad	219.000	3%
In gebruik	160.000	3%
Hard aanbod tot 2030	25.500	4%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

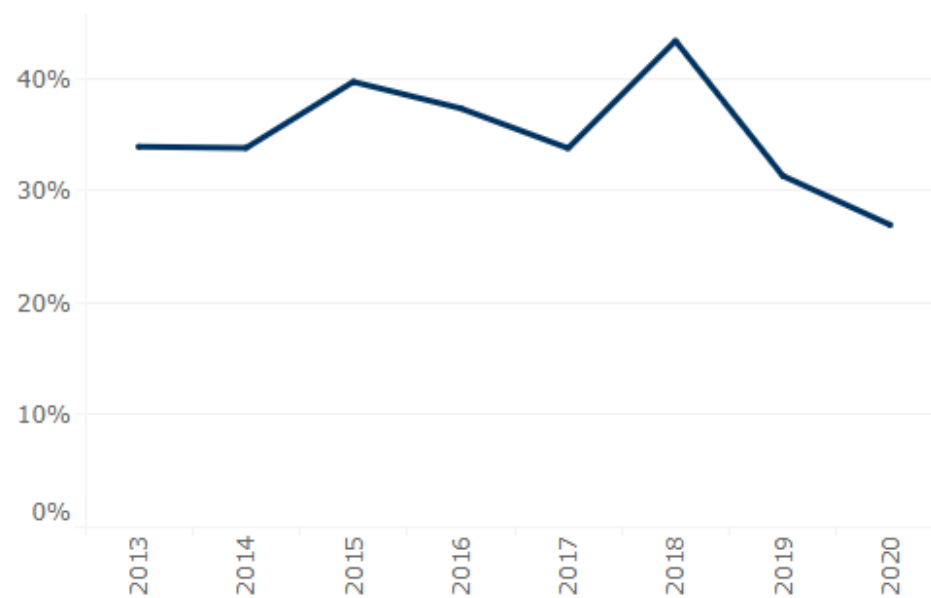
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympaan

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Almere-Lelystad bedraagt per 1 januari 2020 58.700 m².

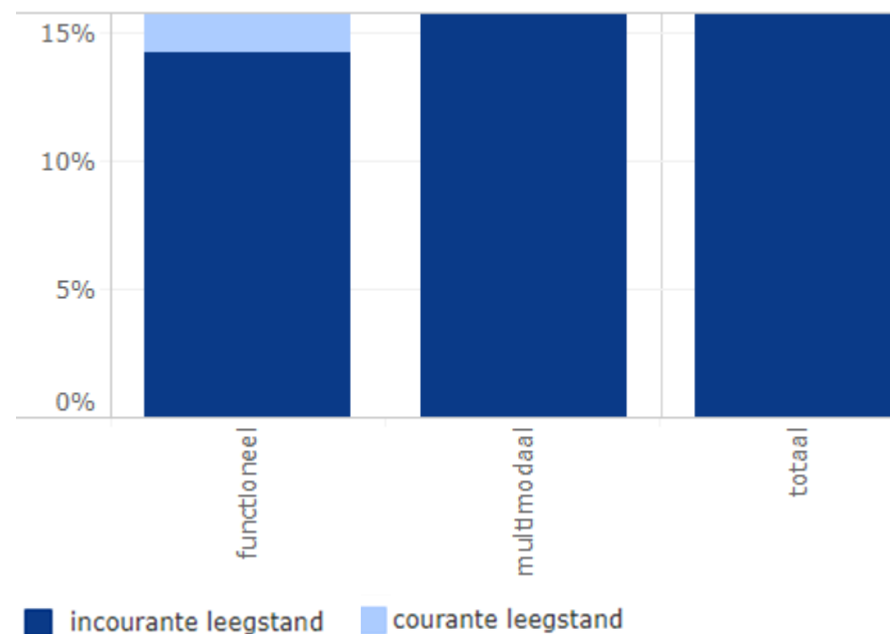
Figuur A.5 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren aanzienlijk gedaald is, van 43% in 2018 naar 27% in 2020. In de andere deelregio's van de MRA ligt de gemiddelde leegstand met 11% gemiddeld nog iets lager. Figuur A.6 laat zien dat multimodale locaties het hoogste percentage leegstand kennen. In totaliteit kent de regio circa 16% incourant leegstand, dit is relatief hoog in vergelijking met het gemiddelde van de MRA (4%). De incourante leegstad is afgelopen jaar met 9% gedaald tot 35.699 m² in 2020.

Figuur A.5 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Almere-Lelystad 1-1-2020



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

Figuur A.6 Percentage (incourante) leegstand op 1-1-2020 in de MRA



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

A.5 Bedrijventerreinen

De regio Almere-Lelystad kent 51 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 7 segmenten die gezamenlijk 1.543 hectare netto beslaan, daarvan is er bijna 890 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ruim 38.000 banen. Daarmee huisvest bijna 38% van de werkgelegenheid en circa 14% van het aantal bedrijven in Almere-Lelystad op deze locaties.

Tabel A.3 Netto, totaal uitgegeven areaal (ha) naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Almere -Lelystad	MRA	Aandeel in MRA
Campus	0	33	0%
Gemengd	431	2589,1	17%
Haven gerelateerd	0	376,6	0%
Kade gebonden	2,4	1238,2	0%
Hoogwaardig	51,5	458,7	11%
Industrieel	270	1491,2	18%
Logistiek	132,7	405,6	33%
Totaal	887,6	6592	13%

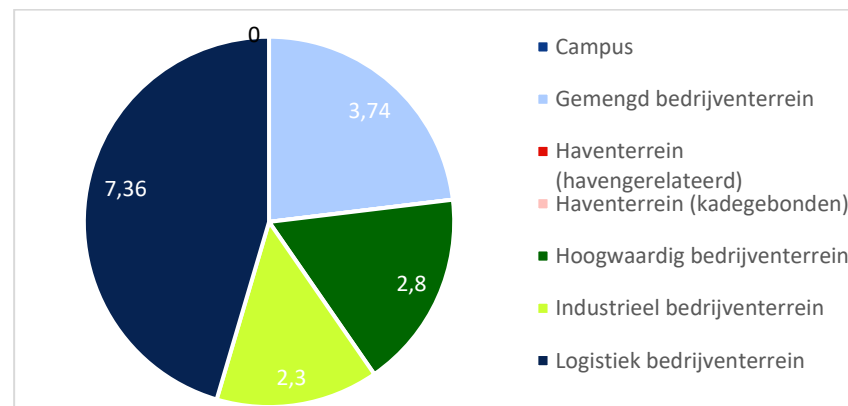
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2018 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een lichte stijging. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op gemengde terreinen.

Uitgifte

In 2019 is 16,2 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad. De regio kent met circa 18% van de totale gronduitgifte in de MRA een aanzienlijk aandeel in de regionaal uitgifte. Met 7,8 hectare aan uitgifte voor logistieke bedrijventerreinen vormt dit in 2019 het belangrijkste segment voor de regio Almere-Lelystad. Het logistieke segment aan bedrijventerreinen komt daarmee op een aandeel van het totaal uitgegeven areaal bedrijventerreinen op 15%.

Figuur A.7 Uitgifte bedrijven- en zeehaven terreinen (ha) 2019, naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel A.4 biedt inzicht in het planaanbod van de Almere-Lelystad, daaruit blijkt dat de regio nog beschikt over 207 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De regio kent daarmee een relatief groot aandeel binnen de MRA (28%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Ook het harde en zachte planaanbod tot 2030, maar ook na 2030 valt grotendeels in de regio Almere-Lelystad.

Tabel A.4 Planaanbod Almere-Lelystad per 1-1-2020

Deelregio	Almere-Lelystad	Aandeel in MRA
Nu uitgeefbaar	207 ha	28%
Hard aanbod tot 2030	312 ha	30%
Zacht planaanbod tot 2030	135 ha	95%
Zacht planaanbod na 2030	270 ha	85%

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

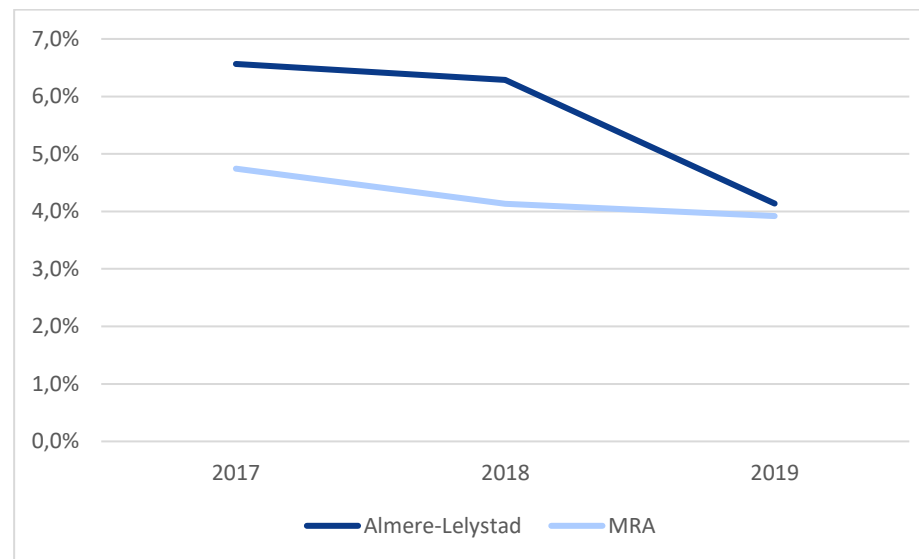
Locaties met zacht aanbod bedrijventerreinen zijn voornamelijk te vinden in Oosterwold en op de terreinen Flevokust en LAB Tweede fase.

Leegstand

Figuur A.8 laat zien dat de leegstand op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad de afgelopen jaren en voornamelijk na 2018, aanzienlijk is afgenomen. De leegstand in regio komt daarmee in de buurt van het gemiddeld van de MRA (3,9%). De leegstand ligt hiermee onder frictieleegstand en dit wijst op een ongezonde bedrijventerreinenmarkt, zo is er geen ruimte voor herontwikkeling en uitbreidingsvraag van zittende bedrijven.

De grootste leegstaand in termen van oppervlakte is in de regio Almere-Lelystad terug te voeren naar de bedrijventerreinen Ketelmeerstraat (16%), Luchthaven (14%) en Het Atelier (13%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur A.8 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

A.6 Belangrijkste bevindingen

- Gemeente Almere kent in 2019 de grootste economische groei 4,0% (in bbp) (met de gemeente Haarlemmermeer).
- Werkgelegenheid groeit met 4% het afgelopen jaar.
- Binnen de gemengde milieus is het landelijk gebied de grootste winnaar in werkgelegenheidsontwikkeling (14%). In absolute aantallen is niet veel.
- Leegstand kantoren is tot nu toe flink gedaald, maar relatief het hoogst van de regio (27%), absoluut gezien is het aantal leegstaande vierkante meters niet zo hoog. Wel staat dit structureel leeg en is er sprake van incurante leegstand.

- Afgelopen jaar vond er een groei in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling totale in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- De uitbreidingsvraag in 2019 (bijna 110% ten opzichte van 2018) komt volledig voor rekening in de bestaande voorraad er heeft geen nieuwbouw in Almere-Lelystad plaatsgevonden.
- Bijna 1/5 deel van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen is uitgegeven in Almere-Lelystad, daarvan is 50% aan het logistieke segment. De regio kent een derde van het totaal uitgegeven areaal aan het logistieke segment en de planvoorraad is ook in deze regio aanwezig.
- Ook op de bestaande terreinen wordt vastgoed betrokken, de leegstand op de bedrijventerreinen in deze regio gedaald tot 4,1%. En dit is lager dan de frictieleegstand van 5%.

B Amstelland-Meerlanden

B.1 Samenvattingstabel

Tabel B.1 Ontwikkelingen Amstelland-Meerlanden 2019

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	16%	
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabiel	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee	
Transformatie kantoren	83.776 m ²	In gemengde werkmilieus en kantoorlocaties
Uitbreidingsvraag kantoren	Betrokken in 2019 104.000 m ² Uitbreidingsvraag: - 7.013 m ²	Prognose (2019) tot 2040: 263.900 m ² = 126.213 m ² tot 2030
Planvoorraad kantoren	Voorraad 1.448.000 m ² In gebruik 1.208.000 m ² Hard planaanbod 253.000 m ²	23% van MRA 22% van MRA 35% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief gezien is er voldoende aanbod aan planvoorraad kantoren om aan de vraag tot 2030 te voorzien. Kwalitatief: de vraagprognose van 2019 rekening met mogelijke overloop van de vraag uit Amsterdam. Amstelland-Meerlanden kan de ruimtedruk in Amsterdam invullen.	
Leegstand bedrijventerreinen	3,4%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 99 ha	

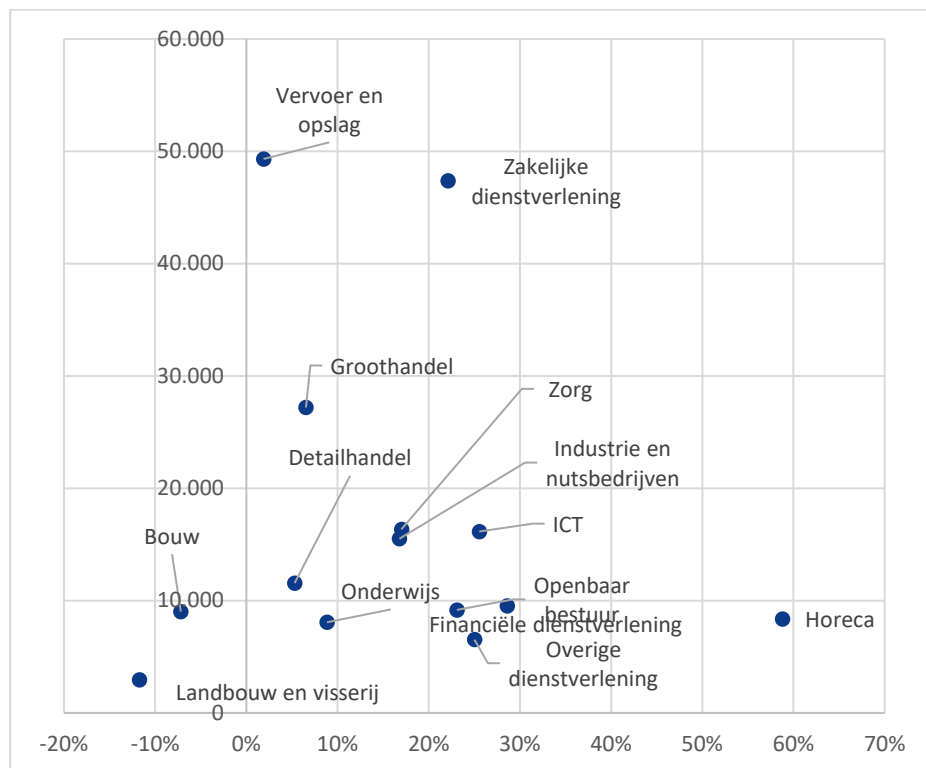
Uitgifte bedrijventerreinen	38,3 ha (42% van MRA)	Prognose (2019) tot 2040: 325 ha = 155,4 ha tot 2030
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 152 ha Hard aanbod 293 ha	21% van MRA 28% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Kwantitatief: is er sprake van (bijna) een balans in de aantal hectare direct uitgeefbaar en de vraag tot 2030. Daarbij komt nog een groot aanbod dat niet direct uitgeefbaar is. Kwalitatief: vraag voor datacenters kan een groot aandeel ruimtebehoefte in deze regio kennen. Daarnaast houdt de vraagprognose van 2019 rekening met mogelijke overloop van de vraag uit Amsterdam, die in deze confrontatie niet is opgenomen.	

B.2 Economie en werkgelegenheid

De regio Amstelland-Meerlanden huisvest 37.275 bedrijven en kent een werkgelegenheidsomvang van ruim 237.108 banen. Figuur B.1 maakt inzichtelijk dat de regio veel werkgelegenheid kent in de sectoren vervoer en opslag en zakelijke dienstverlening. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren groothandel en vervoer en opslag.

Tussen 2009 en 2019 heeft een toename van 13% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in horeca, ICT, openbaar bestuur, onderwijs en overige dienstverlening. Ook afgelopen jaar is het aantal banen en vestigingen gestegen met respectievelijk 2% en 4%.

Figuur B.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid (2009-2019)



Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019

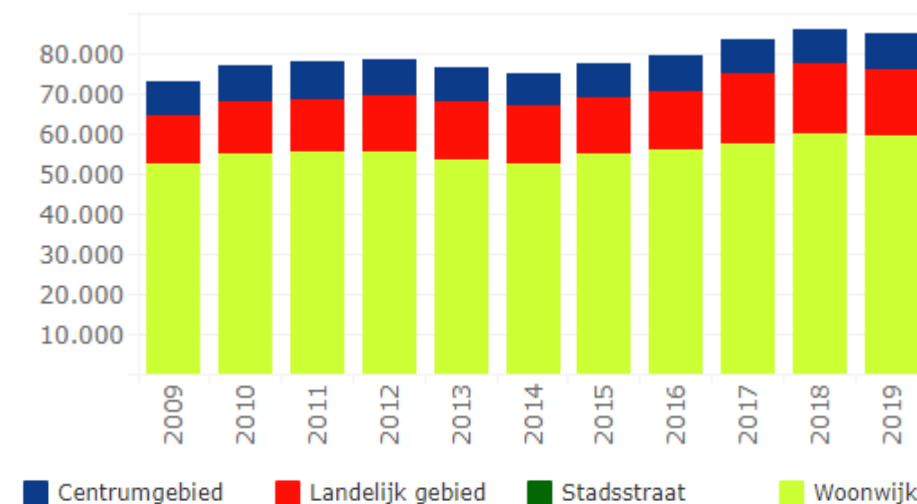
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

B.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de regio Amstelland-Meerlanden ruimte aan 85.035 banen en huisvesten daardoor bijna 36% van de

werkgelegenheid en 78% van het aantal bedrijven binnen de regio. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gedaald met 1,4%. Deze daling is voornamelijk zichtbaar in het landelijk gebied met een daling van ruim 5%.

Figuur B.2 Ontwikkeling werkgelegenheid per segment, 2009-2019



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympan

B.4 Kantorenmarkt

Amstelland-Meerlanden kent 28 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 1,2 mln. m² in gebruik zijnde vierkante meters kantoren bevatten. De totale voorraad m² kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 1,4 mln. m². Dit is 67% van de totale kantorenvoorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (19%) en gemengde milieus (14%).

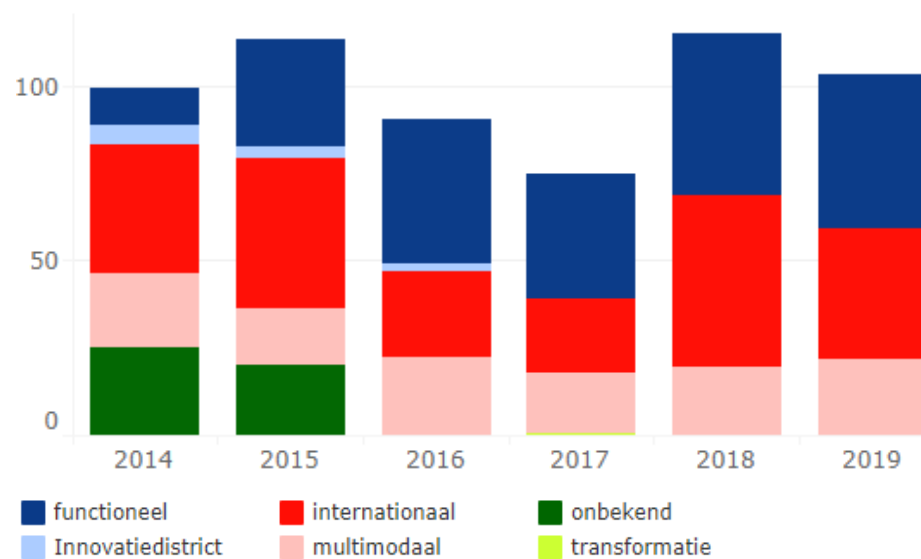
In totaliteit bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 82.560 banen en huisvesten daardoor bijna 35% van de werkgelegenheid en bijna 8% van het aantal bedrijven binnen de deelregio.

Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gestegen. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op multimodale en functionele locaties, terwijl het aantal banen op internationale locaties een kleine daling kent.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2019 is ruim 104.000 m² aan kantoreneters betrokken, dat is lichte stijging ten opzichte van 2018. Functionele locaties kennen de grootste omvang in betrokken vierkante meters (bijna 45.000 m²). In vergelijking met voorgaande jaren zijn vooral de vierkante meters op multimodale locaties gestegen.

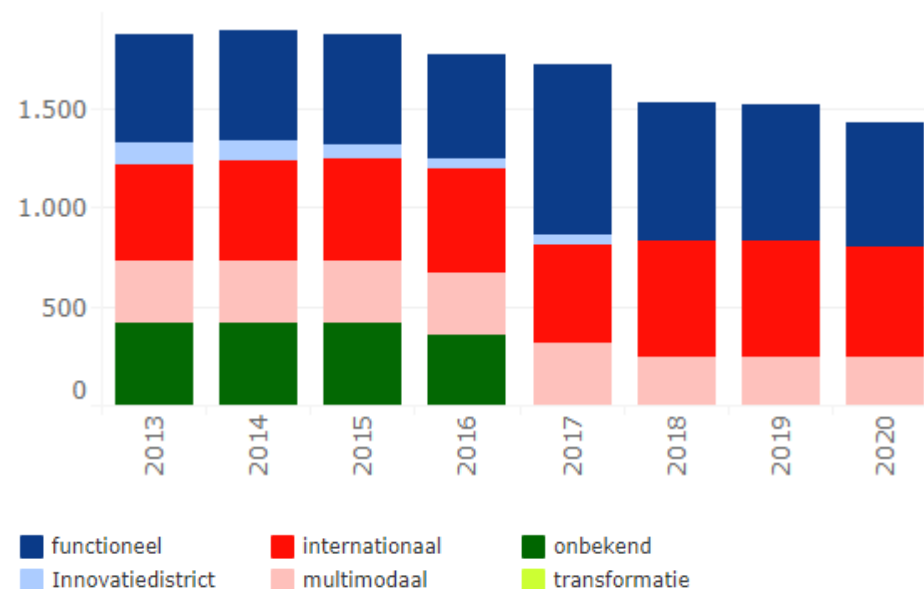
Figuur B.3 Totaal betrokken kantoreneters 2012-2019 (x1.000 m²)



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

Figuur B.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de regio Amstelland-Meerlanden van 2013 tot en met 2020. Vanaf 2016 is een stijging zichtbaar in kantoorgebruik op functionele locaties. Andere locaties laten een stabiliserend beeld zien.

Figuur B.4 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2020 (x1.000 m²)



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

In deze regio is er in 2019 25.952 m² aan nieuwbouw kantoren opgeleverd, in vergelijking tot de jaren daarvoor is dit een enorme stijging. Tegelijk is er 65.235 m² onttrokken aan de totale voorraad kantoren. Hiermee komt de netto uitbreidingsvraag in deze regio uit op een negatieve uitbreiding van 7.013 m².

Aanbod en voorraad

Tabel B.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden. De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemeente milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 300.000 m² en 418.000 m² kantorenvoorraad. Daarmee komt de totale kantorenvoorraad uit op ruim 2,1 mln. m².

Tabel B.2 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties per 1-1-2020

	Amstelland-Meerlanden	Aandeel in MRA
Voorraad	1.448.000	23%
In gebruik	1.208.000	22%
Hard aanbod tot 2030	253.000*	35%
Zacht planaanbod tot 2030	59.000	5%
Zacht planaanbod na 2030	42.000	89%

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

*In de gemeente Ouder-Amstel is er 60.000 m² planvoorraad op een informele kantoorlocatie, welke in de totale harde planvoorraad in Tabel B.2 ontbreekt. Het gaat om de locatie Werkstad Noord/ Weespertrekvaart. Ook ontbreekt de planvoorraad op Badhoevedorp Zuid.

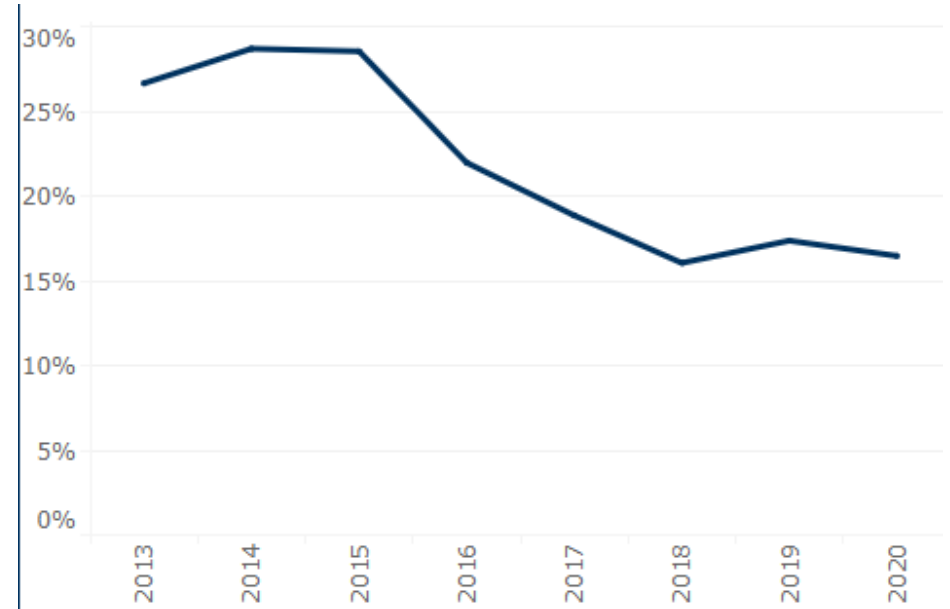
Deze deelregio biedt het overgrote deel van de zachte planvoorraad na 2030.

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden bedraagt in 2020 bijna 240.000 m². Figuur B.5 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een stabiel beeld kent rond de 16% en 17%. In de andere deelregio's van de MRA ligt de gemiddelde leegstand met 11% gemiddeld nog iets lager.

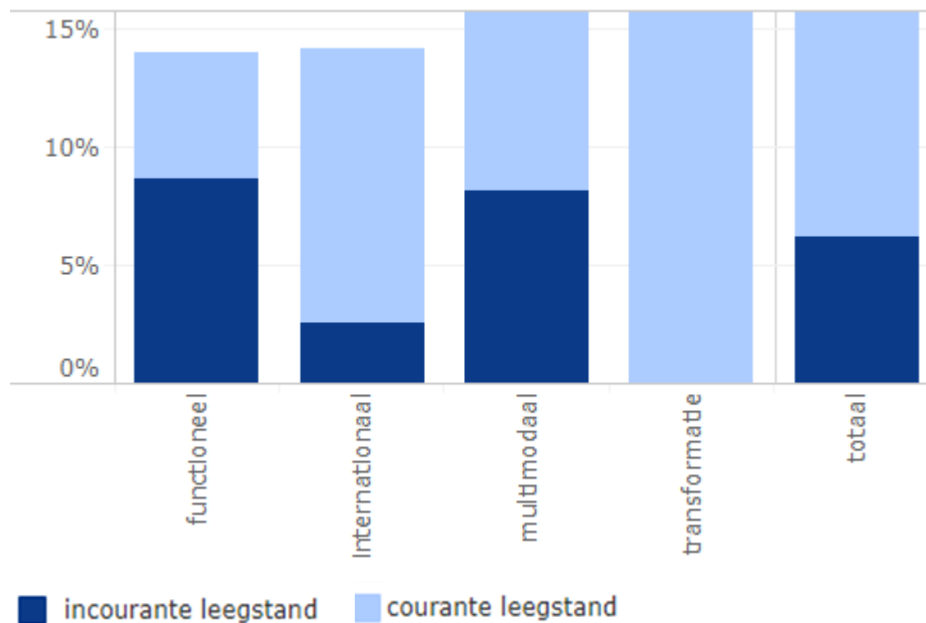
Figuur B.6 laat zien dat multimodale locaties het hoogste percentage leegstand kennen. In totaliteit kent de regio circa 6% incurant leegstand. De incurante leegstad is afgelopen jaar met 30% gedaald tot 89.516 m² in 2020.

Figuur B.5 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties (2013-2020)



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

Figuur B.6 Percentage (incurante) leegstand op 1-1-2020



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

B.5 Bedrijventerreinen

De regio Amstelland-Meerlanden kent 70 bedrijven- en zeehaventerreinen die gezamenlijk 1.648 hectare netto beslaan, daarvan is 1304,5 ha uitgegeven en bieden ruimte aan circa 70.000 banen. Daarmee huisvest ruim 29% van de werkgelegenheid en circa 14% van het aantal bedrijven in Amstelland-Meerlanden op deze locaties.

Tabel B.3 Netto uitgegeven areaal (ha) naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Amstelland-Meerlanden	Aandeel in MRA
Campus	8	24%
Gemengd	751,6	29%
Hoogwaardig	172,9	38%
Industrieel	168,9	11%
Logistiek	203,1	50%
Totaal	1304,5	20%

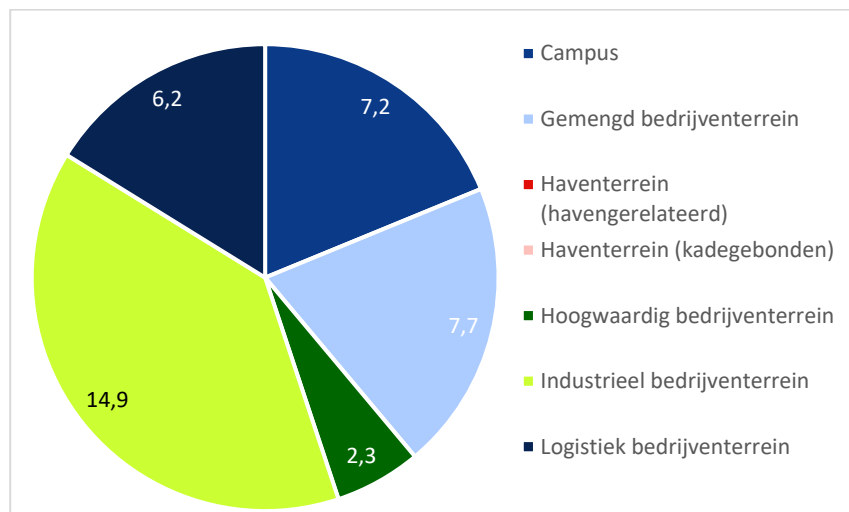
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2018 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een lichte stijging. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op gemengde terreinen. Het aantal banen op industriële en logistieke terreinen kent een lichte afname.

Uitgifte

In 2019 is 38,3 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden. De regio heeft met ruim 42% van de totale gronduitgifte in de MRA een groot aandeel in de regionaal uitgifte. Met 14,9 hectare aan uitgifte aan industriële bedrijventerreinen vormt dit in 2019 het belangrijkste segment voor de regio.

Figuur B.7 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2019 (ha), naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel B.4 biedt inzicht in het planaanbod van de Amstelland-Meerlanden, daaruit blijkt dat de regio nog beschikt over 152 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De regio kent daarmee een relatief groot aandeel binnen de MRA (21%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. De regio heeft ook nog een behoorlijk aandeel hard planaanbod tot 2030, maar ook voor de periode daarna.

Tabel B.4 Planaanbod Amstelland-Meerlanden per 1-1-2020 (netto ha)

	Amstelland-Meerlanden	Aandeel in MRA
Nu uitgeefbaar	152	21%
Hard aanbod tot 2030	293	28%
Zacht planaanbod tot 2030	5	4%
Zacht planaanbod na 2030	42	13%

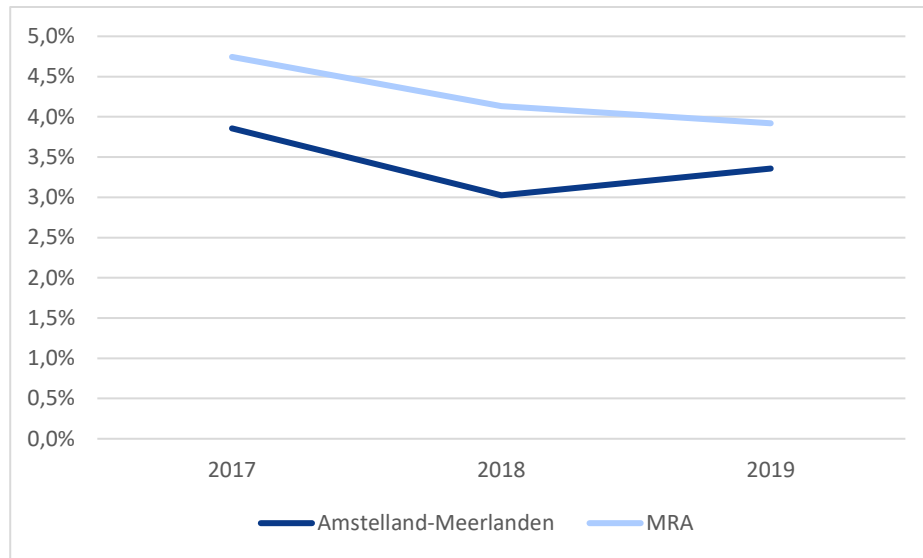
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur B.8 laat zien dat de leegstand op bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden de afgelopen jaren is gedaald. De leegstand lag de afgelopen jaren onder het gemiddelde van de MRA en komt in 2019 uit op 2,8%. De leegstand ligt hiermee onder frictieleegstand en dit wijst op een ongezonde bedrijventerreinenmarkt, zo is er geen ruimte voor herontwikkeling en uitbreidingsvraag van zittende bedrijven.

De grootste leegstaand in termen van oppervlakte is in de regio terug te voeren naar de bedrijventerreinen Oude Meer (15%), Boesingheliede (13%), De Hoek (11%) SugarCity (10%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur B.8 Percentage leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden en MRA



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

- Amstelland-Meerlanden heeft een leegstand van 17% kantoren op kantoorlocaties en dit ligt hoger dan het gemiddelde van de MRA.
- Het aantal banen op bedrijventerreinen stijgt voornamelijk op de gemengde terreinen. Op industriële en logistieke terreinen is een daling waarneembaar.
- Ruim 40% deel van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen was in deze regio, daarvan is 50% aan het industriële segment. Een mogelijke verklaring voor de daling van werkgelegenheid op industriële terreinen kan zijn dat die bedrijven verhuizen naar nieuwe locaties.
- Ook op de bestaande terreinen wordt vastgoed betrokken, de leegstand op de bedrijventerreinen in deze regio gedaald tot 2,8%, wat ruim onder de frictieleegstand is.

B.6 Belangrijkste bevindingen

- De totale werkgelegenheid groeit met 2% in Amstelland Meerlanden.
- De deelregio is gespecialiseerd in de sector Vervoer en Opslag, al groeit deze de afgelopen jaren niet door.
- Werkgelegenheid binnen de gemengde milieus daalt (1,8%), voornamelijk in het landelijk gebied.
- Op kantoorlocaties is het aantal banen licht gestegen.
- Ontwikkeling in het kantoorgebruik stabiliseert in de regio, sinds 2016 is een stijging van het aantal betrokken meters op de functionele locaties.

C Amsterdam

C.1 Samenvattingstabel

Tabel C.1 Ontwikkelingen Amsterdam 2019

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	9%	2% van de totale leegstand is incourant
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Bijna	Incourant verder gedaald tot 2%
Transformatie kantoren	88.539 m ²	In gemengde werkmilieus en kantoorlocaties
Uitbreidingsvraag kantoren	354.600 m ² betrokken Uitbreidingsvraag: 93.585 m ²	Prognose (2019) t/m 2040: 2,9 mln m ² = 1.386.957 m ² tot 2030
Planvoorraad kantoren	Voorraad 4.210.000 m ² In gebruik 3.830.000 m ² Hard planaanbod 280.000 m ²	67% van MRA 69% van MRA 39% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief en kwalitatief kan Amsterdam niet voldoen aan de vraag tot 2030	
	De bovenstaande indicatoren hebben betrekking op formele kantorenlocaties (= 60% van de totale voorraad)	
Leegstand bedrijventerreinen	4,2%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 197 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	16,6 ha (18% van MRA)	Prognoses (2019) t/m 2040: 154 ha

		= 74 ha tot 2030
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 255 ha Hard planaanbod 290 ha	35% van MRA 28% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Kwantitatief: voldoende aanbod tot 2030 Kwalitatief: mogelijk te kort voor datacenters en circulaire economie. En de vervangingsvraag n.a.v. transformatie gaat een aanzienlijk deel van het aanbod invullen. Het onderscheid tussen zeehaventerreinen en bedrijventerreinen is in bovenstaande confrontatie niet gemaakt. In deze deelregio ligt een deel van de voorraad aan zeehaventerreinen (232,25 ha), dus een deel van die vraag zal ook in dit planaanbod landen.	

In 2019 heeft de gemeente Amsterdam het Kantorenplan 2019-2026 vastgesteld. Het doel van dit plan is een op regionale schaal uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt. Een markt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar komen voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoorruimte per jaar en tegelijkertijd de leegstand onder controle wordt gehouden. Het Kantorenplan 2019-2026 is te vinden op: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/investeren/kantoren/transformatie/>

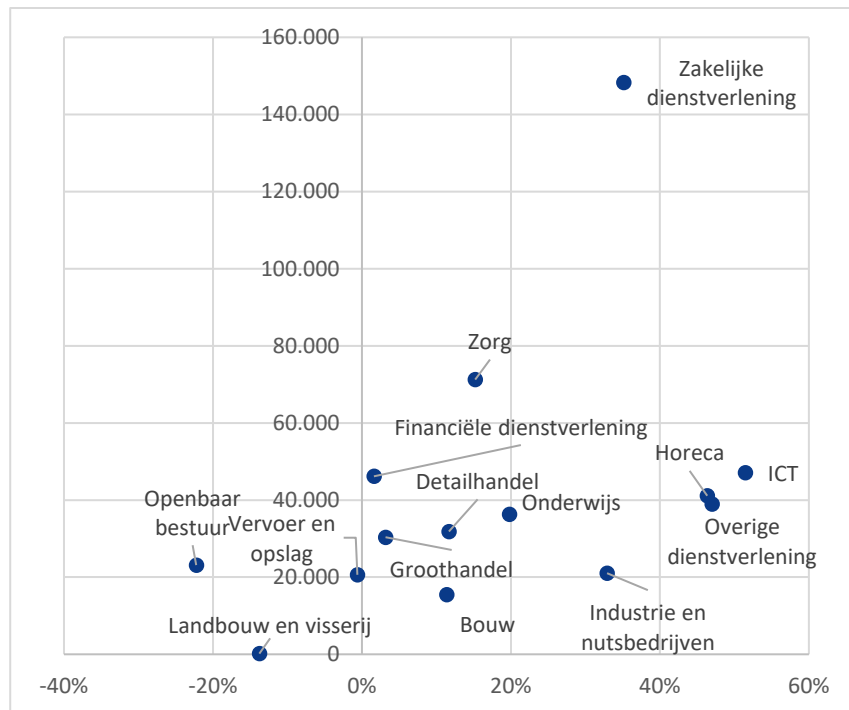
C.2 Economie en werkgelegenheid

De regio Amsterdam huisvest 160.484 bedrijven en kent een werkgelegenheidsomvang van ruim 571.751 banen. **Error! Reference source not found.** Figuur C.1 maakt inzichtelijk dat de regio veel werkgelegenheid kent in de sector zakelijke dienstverlening. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren financiële- zakelijke- en overige dienstverlening, maar ook in horeca.

Tussen 2009 en 2019 heeft een toename van 21% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in ICT, overige

dienstverlening en horeca. Ook afgelopen jaar is het aantal banen en vestigingen beide met 4% gestegen.

Figuur C.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2019 Amsterdam



Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %

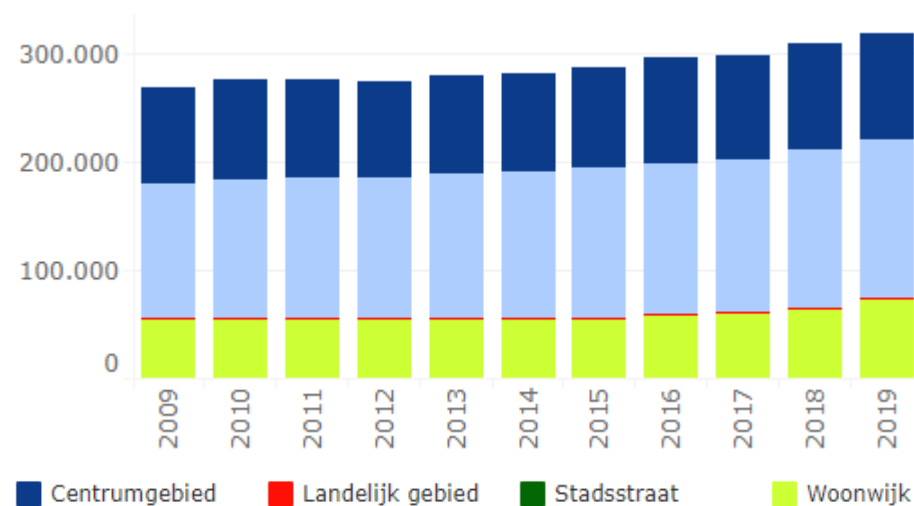
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

C.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de regio Amsterdam ruimte aan 318.381 banen en huisvesten bijna 51% van de werkgelegenheid en bijna 85% van het aantal bedrijven binnen de regio. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2,9%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken met een stijging van 14,4%.

Figuur C.2 Ontwikkeling werkgelegenheid per segment, 2009-2019



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

C.4 Kantorenmarkt

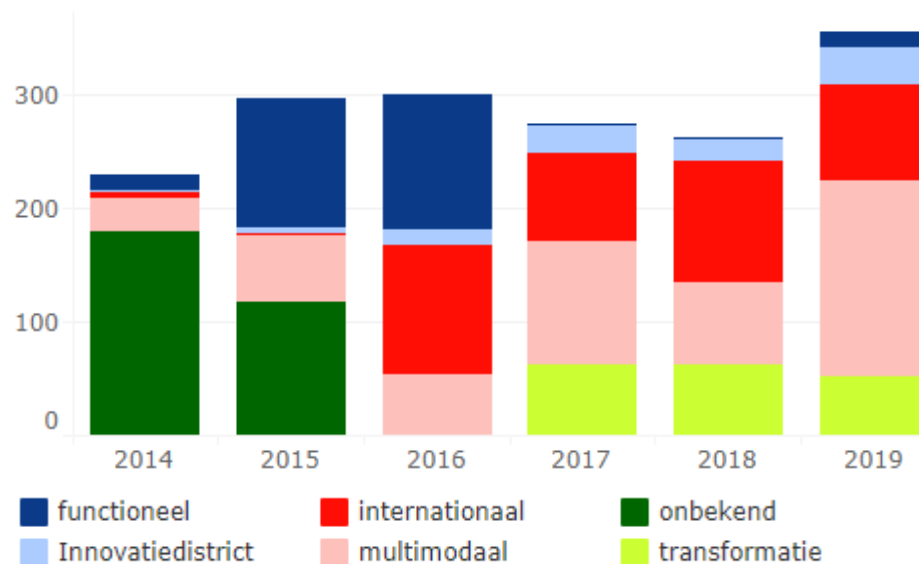
Amsterdam kent 21 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 3,8 mln. m² in gebruik zijnde kantoor meters huisvesten. De totale voorraad m² kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 4,2 mln. m². Dit is 60% van de totale kantorenvoorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (5%) en gemengde milieus (35%).

In totaliteit bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 203.697 banen en huisvesten daardoor circa 35% van de werkgelegenheid, dit is ruim 9% van het aantal bedrijven binnen de regio Amsterdam. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties aanzienlijk gestegen. Deze stijging is zichtbaar in alle segmenten.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2019 is ruim 354.600 m² aan kantorenmeters betrokken op de formele kantoorlocaties, dat is een aanzienlijke stijging ten opzichte van 2018. Multimodale locaties kennen de grootste omvang in betrokken meters (bijna 174.000 m²). In vergelijking met voorgaande jaren zijn vooral de vierkante meters op multimodale en internationale locaties gestegen.

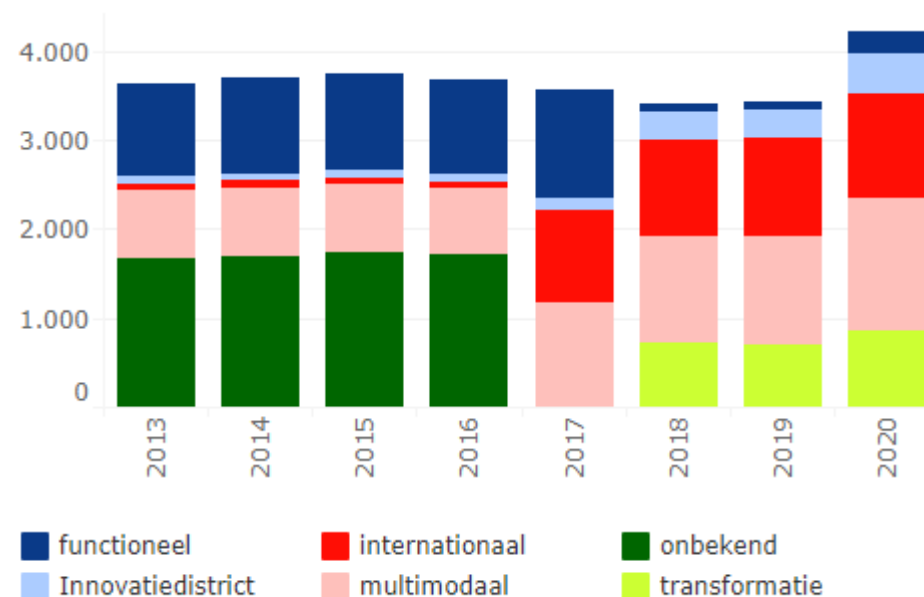
Figuur C.3 Totaal betrokken kantorenmeters op formele kantoorlocaties 2014-2019 (x1.000m²)



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

Figuur C.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de regio Amsterdam van 2013 tot en met 2020. Vanaf 2016 en 2017 is een grote stijging zichtbaar in kantoorgebruik op internationale en multimodale locaties. Andere locaties laten een lichte stijging zien.

Figuur C.4 Ontwikkeling kantoorgebruik op formele kantoorlocaties 2013-2020 (x1.000 m²)



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

Op formele kantoorlocaties is er in Amsterdam bijna 100.000 m² opgeleverd, dit is ruim 5x meer dan het jaar daarvoor. Er is 45.479 m² aan de voorraad onttrokken. In Amsterdam is de netto uitbreidingsvraag 93.585 m² en daar is nieuwe kantoor vierkante meters voor ontwikkeld.

Aanbod en voorraad

Tabel C.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in Amsterdam. De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemeente milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 2.477.000 m² en

365.000 m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de (regio) Amsterdam uit op ruim 7 mln. m².

Tabel C.2 Voorraad en aanbod kantoren op 'formele' kantorenlocaties Amsterdam (m²) per 1-1-2020

	Amsterdam	Aandeel in MRA
Voorraad	4.210.000	67%
In gebruik	3.830.000	69%
Hard aanbod tot 2030	280.000	39%
Zacht planaanbod tot 2030	1.060.000	95%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

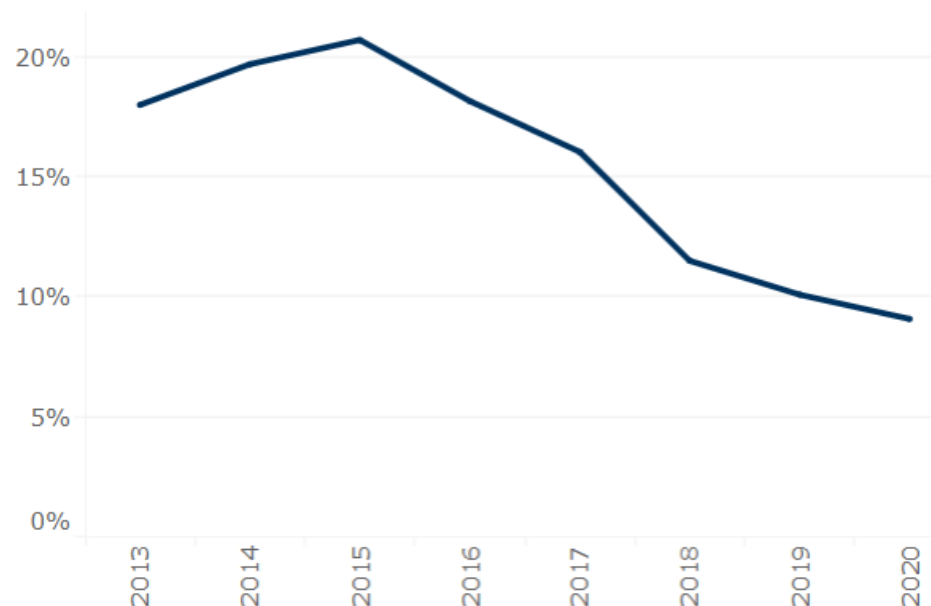
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympan

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Amsterdam bedraagt in 2020 circa 379.600 m². Figuur C. 4 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een lichte daling kent tot 9% in 2020. Amsterdam ligt daarmee op het gemiddeld van de MRA. Dit is goed te verklaren omdat Amsterdam in grote mate de kantorenontwikkelingen binnen de MRA bepaald.

Figuur C.5 laat zien dat multimodale locaties het hoogste percentage leegstand kennen. In totaliteit kent de regio circa 2% incurant leegstand. De incurante leegstad is afgelopen jaar met 33% gedaald tot 91.085 m² in 2020.

Figuur C.5 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op formele kantoorlocaties Amsterdam

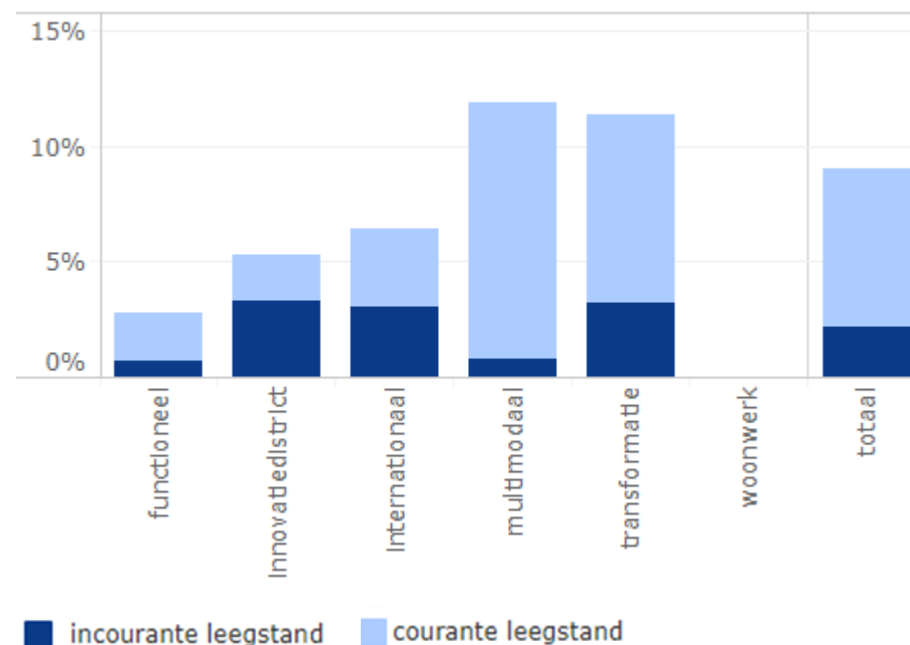


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympaan (1-1-2020)

Toelichting kantorenleegstand

De kantorenleegstand wordt op verschillende manieren gemeten. Het leegstandspercentage van Kantorenmonitor B.V. komt als gevolg van het opnemen van voor-verhuurde kantoren en verbouwingen een stuk hoger uit, dan de feitelijk beschikbare kantoorruimte die volgens de makelaarskantoren op de markt wordt aangeboden. Volgens Kantorenmonitor B.V. is in 2019 de leegstand van 8,8% naar 9,1% gestegen, terwijl CBRE en JLL met respectievelijk 3,5% en 2,9% een historisch lage kantorenleegstand laten zien. Het teruglopen van transacties, de voorverhuringen en de verbouwingen geven de druk op de kantorenmarkt en de vraag naar kwalitatieve en toekomstbestendige kantoorruimte weer.

Figuur C.6 Leegstand (courant – incourant) op kantoorlocatie (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2020)

C.5 Bedrijventerreinen

De regio Amsterdam kent 41 bedrijven- en zeehaventerreinen die gezamenlijk 2.347 hectare netto beslaan, daarvan is 2.053 ha uitgegeven en bieden ruimte aan ruim 77.000 banen. Daarmee huisvest bijna 23% van de werkgelegenheid en ruim 8% van het aantal bedrijven in Amsterdam op deze locaties.

Tabel C.3 Netto uitgegeven areaal naar segmenten (ha) per 1-1-2020

Segment	Amsterdam	Aandeel in MRA
Campus	0	0%
Gemengd	448,98	17%
Haven gerelateerd	294,9	78%
Kade gebonden	1073,63	87%
Hoogwaardig	21	5%
Industrieel	159,1	11%
Logistiek	55,3	14%
Totaal	2052,91	31%

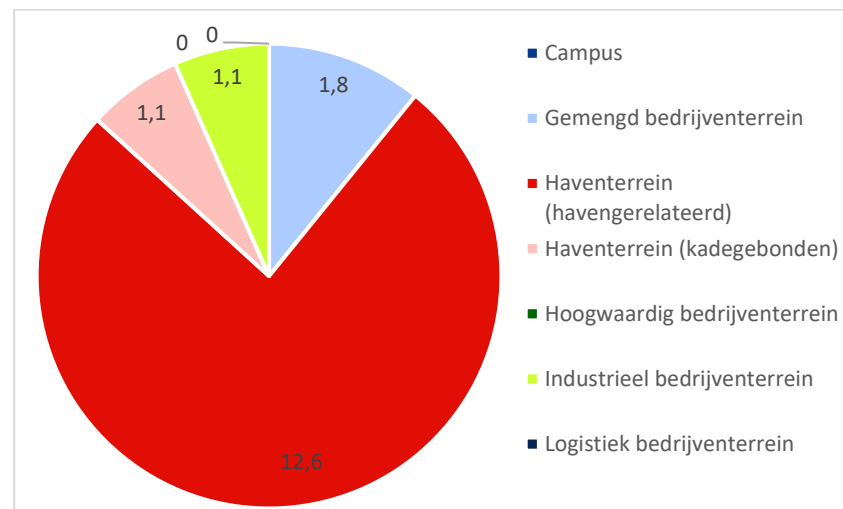
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2018 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een lichte stijging. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op gemengde, industriële en haventerreinen.

Uitgifte

In 2019 is 16,6 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Amsterdam. De regio heeft met ruim 18% van de totale gronduitgifte in de MRA een behoorlijk aandeel in de regionaal uitgifte. Met 12,6 hectare aan uitgifte aan kade gebonden haventerrein vormt dit in 2019 het belangrijkste segment voor de regio.

Figuur C.7 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2019 (ha), naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel C.4 biedt inzicht in het planaanbod van de regio Amsterdam, daaruit blijkt dat de regio nog beschikt over 255 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De regio kent daarmee een relatief groot aandeel binnen de MRA (35%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. De regio heeft ook nog een behoorlijk aandeel hard planaanbod tot 2030, maar voor de periode daarna is er nauwelijks planaanbod.

Tabel C.4 Planaanbod Amsterdam (ha) per 1-1-2020

Deelregio	Amsterdam	Aandeel in MRA
Nu uitgeefbaar	255	35%
Hard aanbod tot 2030	290	28%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	5	2%

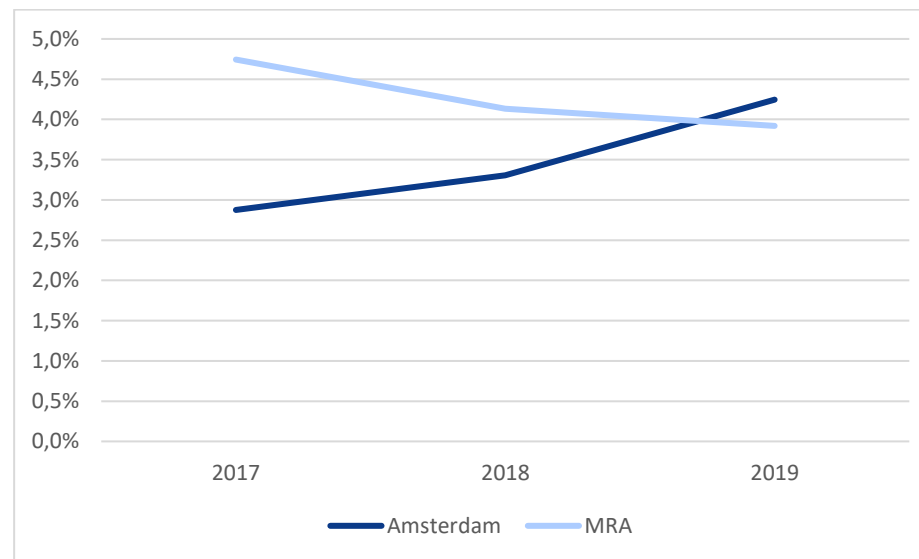
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur C.8 laat zien dat de leegstand op bedrijventerreinen in Amsterdam de afgelopen jaren is toegenomen. De leegstand lag in 2017 nog onder het MRA-gemiddelde, maar komt in 2019 uit op 4,2%. Dit is nog onder frictieleegstand, maar de toename is mogelijk te verklaren door transformatieplannen en daarmee leegstand die op voorhand ontstaat.

De grootste leegstaand in termen van oppervlakte is in de regio terug te voeren naar de bedrijventerreinen Bedrijventerrein Cruquius (17%), Overamstel (15%) en Sloterdijk II (11%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dash-board bedrijventerreinen](#).

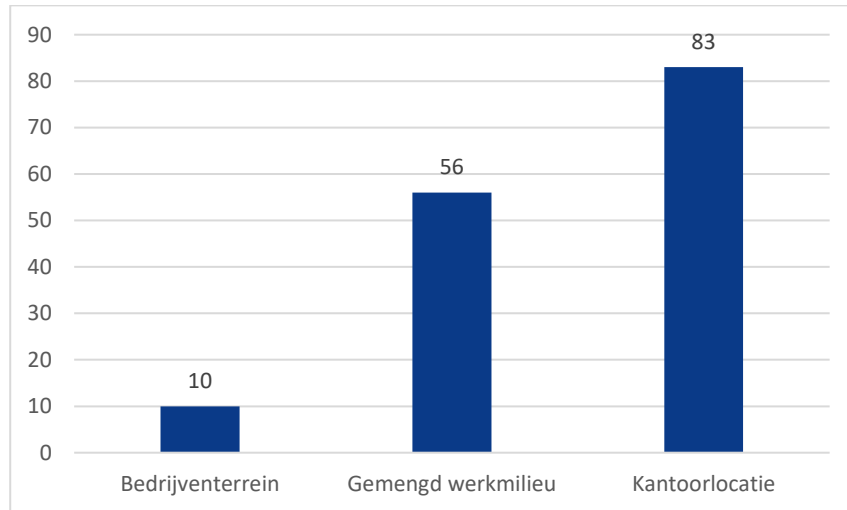
Figuur C.8 Leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

C.6 Kwalitatieve kenmerken

Figuur C.9 Aantal BREEAM certificaten per type werklocatie



Bron: Amsterdam, BREAAM

C.7 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid in Amsterdam groeit met 4%.
- Amsterdam is sterk gespecialiseerd in de zakelijke dienstverlening, zowel in de percentuele groei als in het absolute aantal banen.
- Binnen de gemengde milieus stijgt de werkgelegenheid voornamelijk in de woonwijken (met 14%), voornamelijk in het aantal eenmansbedrijven.
- Amsterdam kent de grootste voorraad kantoren op formele kantoorlocaties en daar is ruim 35% van de werkgelegenheid te vinden, de werkgelegenheid is aanzienlijk gestegen binnen alle segmenten.
- Leegstand kantoren op de formele locaties is licht gedaald, tot 9% (MRA gemiddelde is 11%), het hoogste percentage leegstand wordt gevonden op de multimodale locaties. De leegstand nadert de frictieleegstand van 8%.
- Van de leegstand op formele kantorenlocaties nog 2% leegstand incourant (een daling van 33%).
- De netto uitbreidingsvraag is in Amsterdam 93.585 m², voornamelijk terug te vinden in bijna 100.000 m² nieuwbouw. De rek in de bestaande voorraad lijkt hiermee bereikt.
- 23% van de werkgelegenheid is gevestigd op de bedrijventerreinen, stijging voornamelijk op gemengde, industriële en haven terreinen.
- Bijna 1/5 deel van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen was in Amsterdam, voornamelijk aan het kade gebonden segment.
- Leegstand op bestaande terreinen stijgt in Amsterdam tot ongeveer 4,2%. Daarmee is Amsterdam de enige deelregio die een stijging van de leegstand op bedrijventerreinen kent.

D Gooi en Vechtstreek

D.1 Samenvattingstabel

Tabel D.1 Ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek 2019

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	6%	Een bedrijventerreinen met relatief veel leegstand in kantoren zit niet in dit leegstandspercentage
Ontwikkeling leegstand kantoren	Lichte daling	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee	Zie toelichting bij kantorenleegstand
Transformatie kantoren	15.663 m ²	In gemengde werkmilieu en kantoorlocaties
Uitbreidingsvraag kantoren	14.265 m ² betrokken Netto uitbreidingsvraag: 4.197 m ²	Prognoses (2019) -31.500 m ² tot 2040 = -15.065 m ² tot 2030
Planvoorraad kantoren	Voorraad 157.000 m ² In gebruik 147.000 m ² Hard aanbod tot 2030 87.000 m ²	3% van MRA 3% van MRA 12% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief ruim voldoende planvoorraad kantoren	
Leegstand bedrijventerreinen	7,2%	In vergelijking tot de opmerking bij kantorenleegstand kan dit percentage lager uitkomen
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 18 ha	

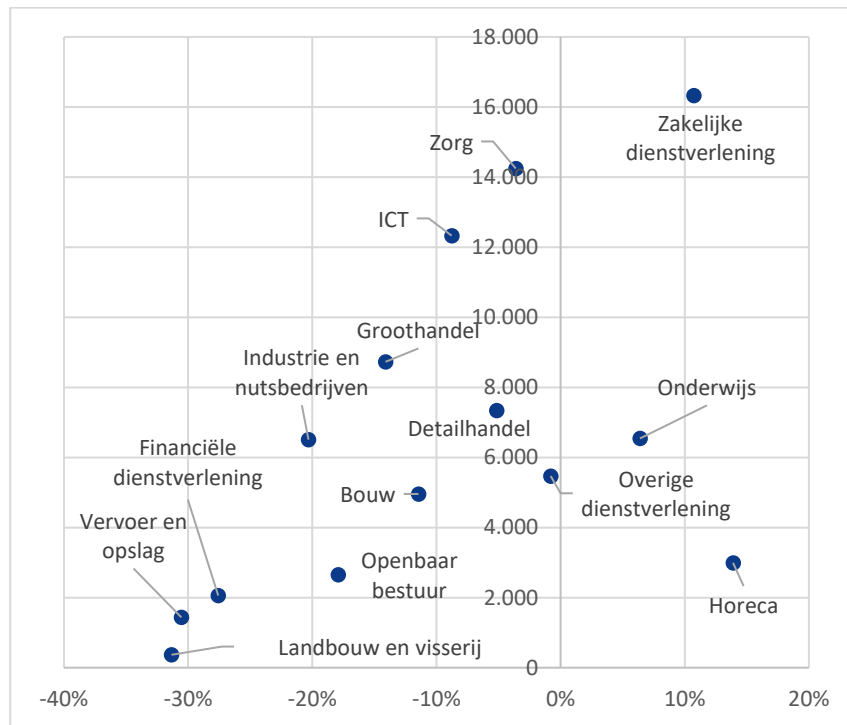
Uitgifte bedrijventerreinen	1 ha (1% van MRA)	Prognoses (2019) t/m 2040 geen uitbreidingsvraag
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 3 ha Hard planaanbod 3 ha	0,4% van MRA 0,3% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Kwantitatief: in balans Tekort voor het invullen van de transformatie	

D.2 Economie en werkgelegenheid

De regio Gooi en Vechtstreek huisvest 27.217 bedrijven en kent een werkgelegenheidsomvang van ruim 91.963 banen. Figuur D.1 maakt inzichtelijk dat de regio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening, zorg en ICT. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren ICT, detailhandel en zorg.

Tussen 2009 en 2019 heeft een daling van 6% van het aantal banen plaatsgevonden. Deze daling is voornamelijk zichtbaar in landbouw en visserij, vervoer en opslag en financiële dienstverlening, wat relatief gezien kleine sectoren zijn in deze regio. ICT en de zorg sector zijn ook gedaald, deze grote sectoren kennen relatief een lichte daling, maar kennen in absolute aantallen een grote werkgelegenheid. Afgelopen jaar is het aantal banen en vestigingen wel gestegen met respectievelijk 2% en 7%.

Figuur D.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2019

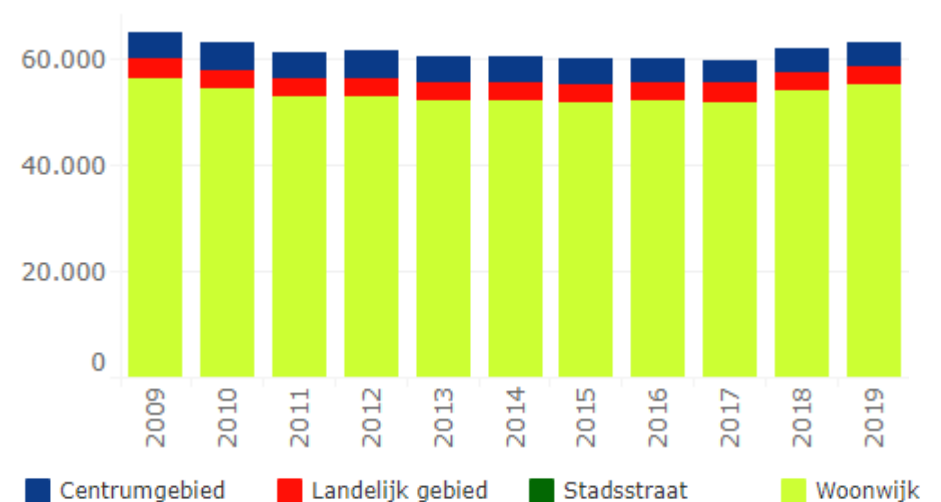


Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %
 Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019
 Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

D.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de regio Gooi en Vechtstreek ruimte aan 62.850 banen en huisvesten daardoor ruim 68% van de werkgelegenheid en bijna 93% van het aantal bedrijven binnen de regio. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2,1%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken met een stijging van 2,3%.

Figuur D.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Gooi en Vechtstreek, 2009-2019



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

D.4 Kantorenmarkt

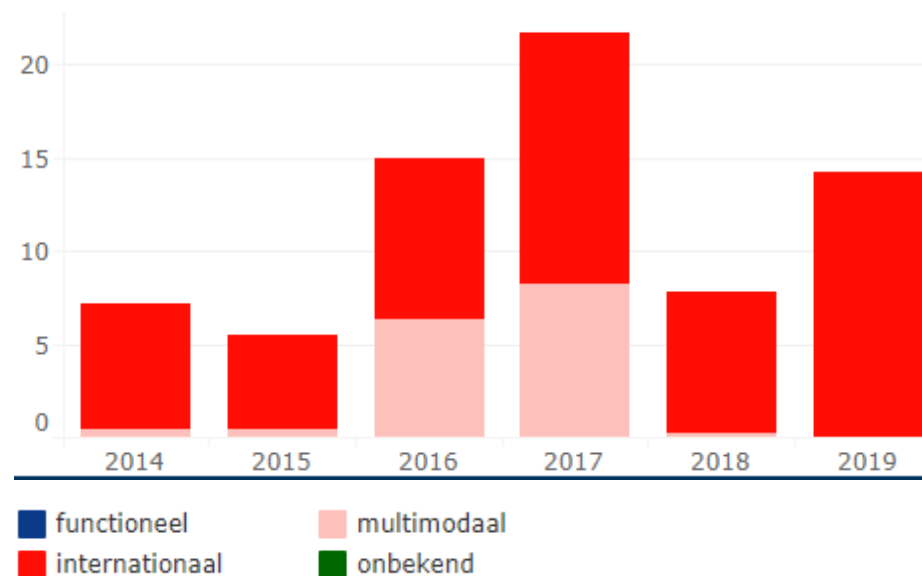
Gooi- en Vechtstreek kent 3 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk circa 147.000 mln. m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters huisvesten. De totale voorraad m² kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 157.000 mln. m². Dit is 13% van de totale kantorenvorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (35%) en gemengde milieus (42%).

In totaliteit bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 5.708 banen en huisvesten daardoor ruim 6% van de werkgelegenheid en bijna 1% van het aantal bedrijven binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties relatief stabiel binnen alle segmenten.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2019 is ruim 14.265 m² aan kantoreneters betrokken, dat is aanzienlijke stijging ten opzichte van 2018, maar in lijn met de jaren daarvoor. Internationale locaties kennen in 2019 de grootste omvang in betrokken meters (14.265 m²). Dit was ook in 2018 het segment met de meeste betrokken vierkante meters.

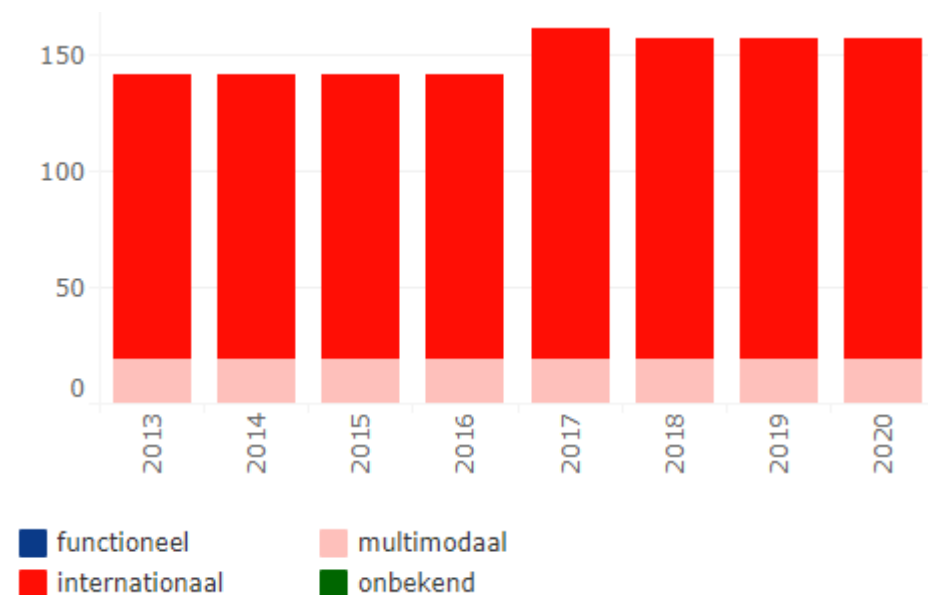
Figuur D.3 Totaal betrokken kantoreneters 2012-2019 (x1.000m²)



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

Figuur D.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de regio Gooi en Vechtstreek van 2013 tot en met 2020. Vanaf 2016 een lichte stijging zichtbaar in kantoorgebruik op internationale en multimodale locaties. Na 2018 is een relatief stabiel beeld zichtbaar.

Figuur D.4 Ontwikkeling kantorengebruik 2013-2020 (x1.000 m²)



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

In Gooi en Vechtstreek is er sprake van een netto uitbreidingsvraag van 4.197 m² wat volledig voor rekening komt van de bestaande voorraad. Er is geen sprake van transformatie en nieuwbouw in 2019.

Aanbod en voorraad

Tabel D.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in Amsterdam. De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemeente

milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 285.000 m² en 233.000 m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de regio uit op ruim 675.000 m².

Tabel D.2 Voorraad en aanbod kantoren op 'formele' kantorenlocaties Gooi- en Vechtstreek per 1-1-2020

	Gooi- en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Voorraad	157.000	3%
In gebruik	147.000	3%
Hard aanbod tot 2030	87.000	12%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	5.000	11%

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

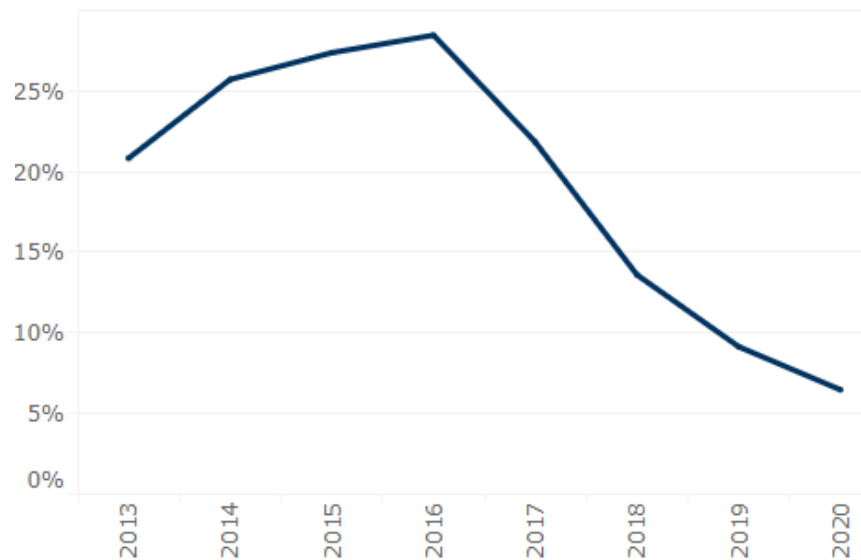
Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Gooi- en Vechtstreek bedraagt in 2020 circa 10.100 m².

Figuur D.5 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een lichte daling kent tot 6% in 2020¹. De regio m ligt daarmee onder het gemiddeld van de MRA (11%). In totaliteit kent de regio circa 1% incurant leegstand. De incurante leegstad is afgelopen jaar gedaald tot 2.180 m² in 2020.

¹ Een bedrijventerrein met een hoog aandeel kantoorruimte kent grote leegstand in die kantoorruimte. Wanneer dit bedrijventerrein als kantoorlocatie wordt gezien, dan is deze leegstand hoger.

Figuur D.5 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Gooi- en Vechtstreek 1-1-2020



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

D.5 Bedrijventerreinen

De regio Gooi en Vechtstreek kent 25 bedrijven- en zeehaventerreinen die gezamenlijk 317 hectare netto beslaan, waarvan 314 ha is uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ruim 23.000 banen. Daarmee huisvest ruim 25% van de werkgelegenheid en bijna 7% van het aantal bedrijven in Gooi en Vechtstreek op deze locaties.

Tabel D.3 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Gooi en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Campus	25	76%
Gemengd	191,4	7%
Hoogwaardig	60,7	13%
Industrieel	37	2%
Totaal	314,1	5%

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

Het aantal banen op bedrijventerrein laat de afgelopen jaren een stabiel beeld zien. Ook de verdeling van banen naar segmenten vertonen geen grote ontwikkelingen.

In 2019 is 1 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek. De regio heeft met ruim 1% van de totale gronduitgifte in de MRA een zeer bescheiden aandeel in de regionaal uitgifte. Met 1 hectare aan uitgifte aan gemengd bedrijventerrein vormt dit in 2019 het belangrijkste segment voor de regio.

Voorraad en aanbod

Tabel D.4 biedt inzicht in het planaanbod van de regio Gooi en Vechtstreek daaruit blijkt dat de regio nog beschikt over 3 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De regio kent daarmee een klein aandeel binnen de MRA (0,4%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Ook het planaanbod tot 2030 en daarna is zeer beperkt.

Tabel D.4 Planaanbod Gooi en Vechtstreek per 1-1-2020

Deelregio	Gooi en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Nu uitgeefbaar	3	0,4%
Hard aanbod tot 2030	3	0,3%
Zacht planaanbod tot 2030	2	1,4%
Zacht planaanbod na 2030	0	0,0%

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

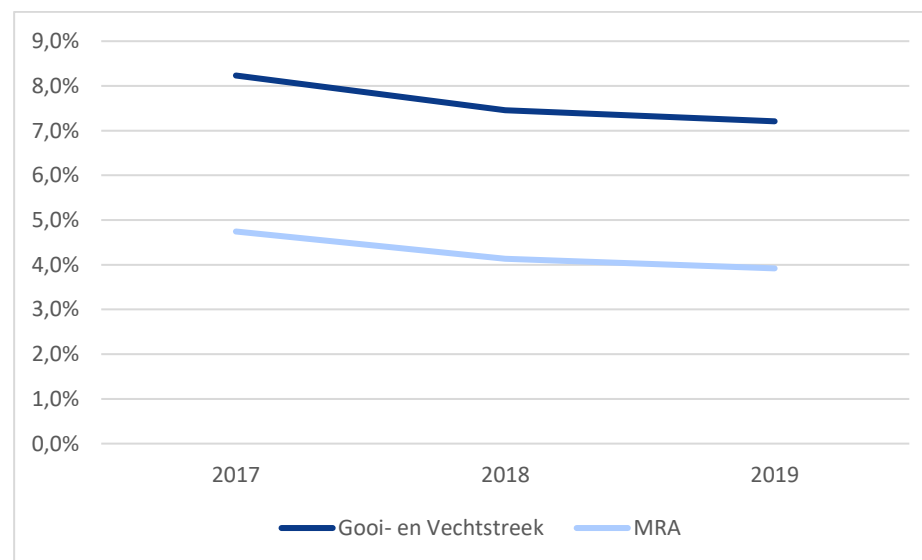
Leegstand

Figuur D.7 laat zien dat de leegstand op bedrijventerreinen in de regio de afgelopen jaren is afgenomen. De leegstand bedraagt 7% in 2019² en ligt daarmee hoger dan het gemiddeld van de MRA (3,9%).

De grootste leegstaand in termen van oppervlakte is in de regio terug te voeren naar de bedrijventerreinen BusinessPark27 (37%) en Kerkelanden (11%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

² Zie voor een verklaring de vorige voetnoot. De leegstand in kantoorruimte op een bedrijventerrein vertekent het beeld over de leegstand.

Figuur D.6 Percentage leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen Gooi en Vechtstreek en MRA



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

D.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid in de Gooi en Vechtstreek groeit met 2% en het aantal vestingen met 7%. Dit wordt met name veroorzaakt door de bestaande ruimte beter te benutten.
- De werkgelegenheidsontwikkeling over de afgelopen jaren is negatief voor veel sectoren in deze deelregio.
- Gemengde werkmilieus zijn de grootste werkgevers binnen de regio en kent een stijging van 2,1%, voornamelijk in de woonwijken.
- 6% van de werkgelegenheid is gevestigd op kantoorlocaties en staat gelijk aan 1% aan het totaal aantal vestigingen.
- Grote groei in gebruik genomen m² kantoorruimte, vooral het internationale segment. De netto uitbreidingsvraag van 4.197 m² komt volledig voor rekening van de bestaande voorraad.
- Leegstand kantoren is gedaald tot onder het MRA gemiddelde en is 6%, daarvan is nog maar 1% incourant (een daling van 75%).
- De leegstand op bedrijventerreinen is gedaald tot 7%, maar ligt hoger dan het MRA-gemiddelde.
- Voor de leegstandspercentages kantoorlocaties en bedrijventerreinen geldt dat de percentages vertekenen door een locatie die als bedrijventerrein is opgenomen. Deze had als kantoorlocatie moeten zijn opgenomen. De leegstandspercentages vallen dan anders uit.

E Regio Haarlem

De regio Haarlem wordt ook wel Zuid-Kennemerland genoemd. In deze editie wordt consequent gekozen voor Haarlem als de benaming voor de regio.

E.1 Samenvattingstabel

Tabel E.1 Ontwikkelingen Haarlem 2019

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	11%	3% incourant, wat tegelijk een stijging is van 15%
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee	
Transformatie kantoren	14.148 m ²	In gemengde werkmilieus en kantoorlocaties
Uitbreidingsvraag kantoren	8.166 m ² betrokken Uitbreidingsvraag: 7.887 m ²	Prognose (2019) t/m 2040: 1.200 m ² = 574 m ²
Planvoorraad kantoren	Voorraad 124.000 m ² In gebruik 110.000 m ² Hard aanbod 38.000 m ²	2% van MRA 2% van MRA 5% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief ruim voldoende planvoorraad	
Leegstand bedrijventerreinen	2,1%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 20,6 ha	

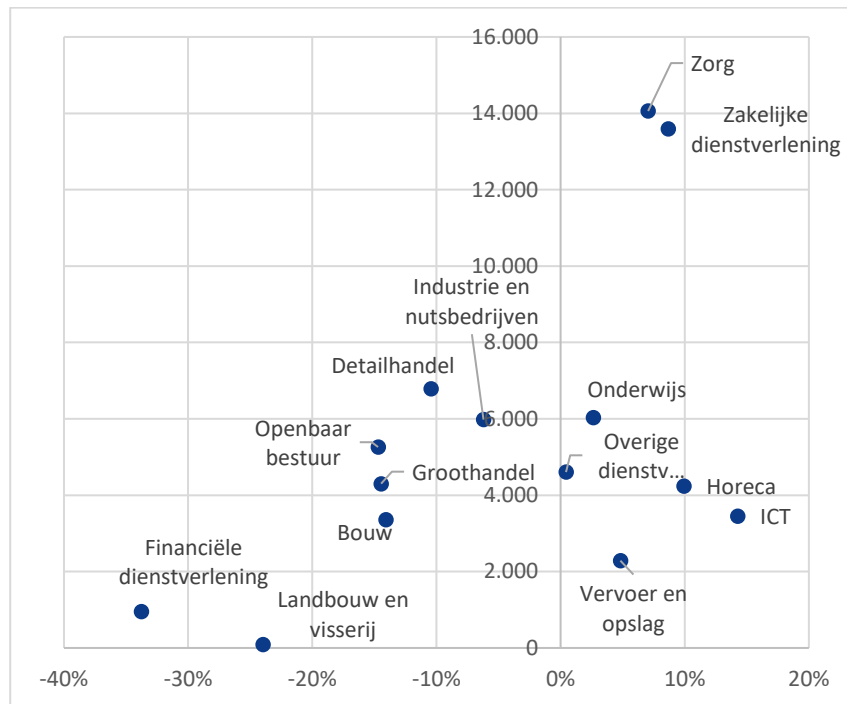
Uitgifte bedrijventerreinen	1,7 ha (2% van MRA)	Prognose (2019) t/m 2040: 0
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 8 ha Hard planaanbod 11 ha	1% van MRA 1% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Haarlem kent een zeer lage leegstand op bedrijventerreinen, wellicht aanbod nodig voor herontwikkeling en als schuifruimte, niet om de uitbreidingsvraag (van 0) te faciliteren.	

E.2 Economie en werkgelegenheid

De regio Haarlem huisvest 23.686 bedrijven en kent een werkgelegenheidsomvang van ruim 75.006 banen. Figuur E.1 maakt inzichtelijk dat de regio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren zorg, detailhandel, onderwijs en openbaar bestuur.

Tussen 2009 en 2019 heeft een daling van 1% van het aantal banen plaatsgevonden. Deze daling is voornamelijk zichtbaar in financiële dienstverlening en landbouw en visserij. Afgelopen jaar is het aantal banen en vestigingen wel gestegen met respectievelijk 1% en 7%.

Figuur E.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2019



Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %

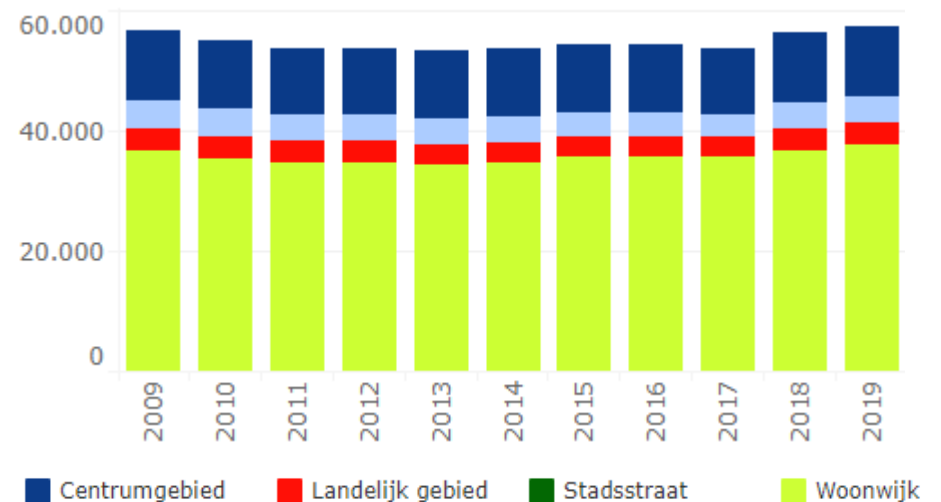
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

E.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de regio Haarlem/ Haarlem ruimte aan 57.570 banen en huisvesten daardoor bijna 77% van de werkgelegenheid en ruim 93% van het aantal bedrijven binnen de regio. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2,1%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in het landelijk gebied met een stijging van respectievelijk 4,5%.

Figuur E.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Haarlem, 2009-2019



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

E.4 Kantorenmarkt

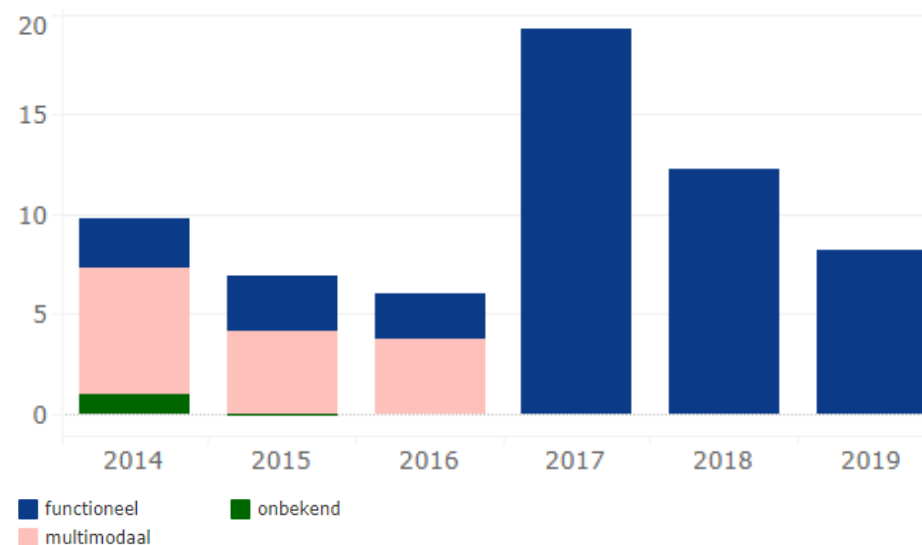
Haarlem kent 9 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk circa 110.000 m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters huisvesten. De totale voorraad m² kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 124.000 mln. m². Dit is 24% van de totale kantorenvoorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (30%) en gemengde milieus (46%).

In totaliteit bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 4.536 banen en huisvesten daardoor 6% van de werkgelegenheid circa 1% van het aantal bedrijven binnen de regio Haarlem/ Haarlem. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gedaald op functionele locaties.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2019 is ruim 8.166 m² aan kantoren meters betrokken, dat is een lichte daling ten opzichte van 2018. Door de jaren heen (2012-2019) zijn in de regio alleen m² kantoor betrokken op functionele kantoorlocaties, zie Figuur E.3.

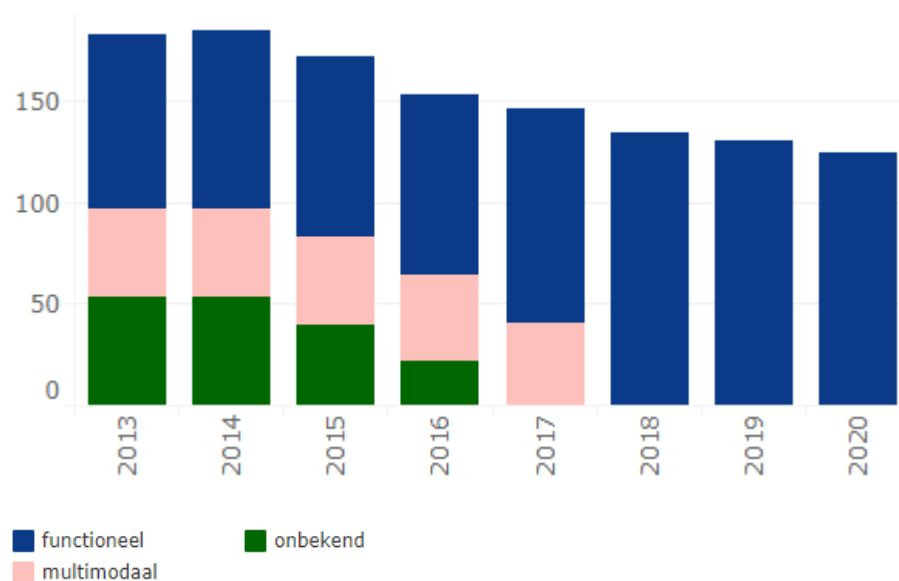
Figuur E.3 Totaal betrokken kantoren meters 2012-2019 (x1.000m²)



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

Figuur E.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de regio Haarlem van 2013 tot en met 2020. Vanaf 2016 is een lichte stijging zichtbaar in kantoorgebruik op functionele locaties, na 2018 is echter een lichte daling zichtbaar.

Figuur E.4 Ontwikkeling kantoorgebruik 2015-2020 (x1.000 m²)



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

In Haarlem is er in 2019 geen nieuwbouw opgeleverd. Wel is er 6.300 m² getransformeerd. De netto uitbreidingsvraag komt voor deze regio uit op 7.887 m² en is terug te vinden in de ontwikkelingen binnen de bestaande voorraad.

Aanbod en voorraad

Tabel E.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in Haarlem. De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemeente milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 233.000 m² en 153.000 m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de regio uit op ruim 510.000 m².

Tabel E.2 Voorraad en aanbod kantoren op 'formele' kantorenlocaties (m²) per 1-1-2020

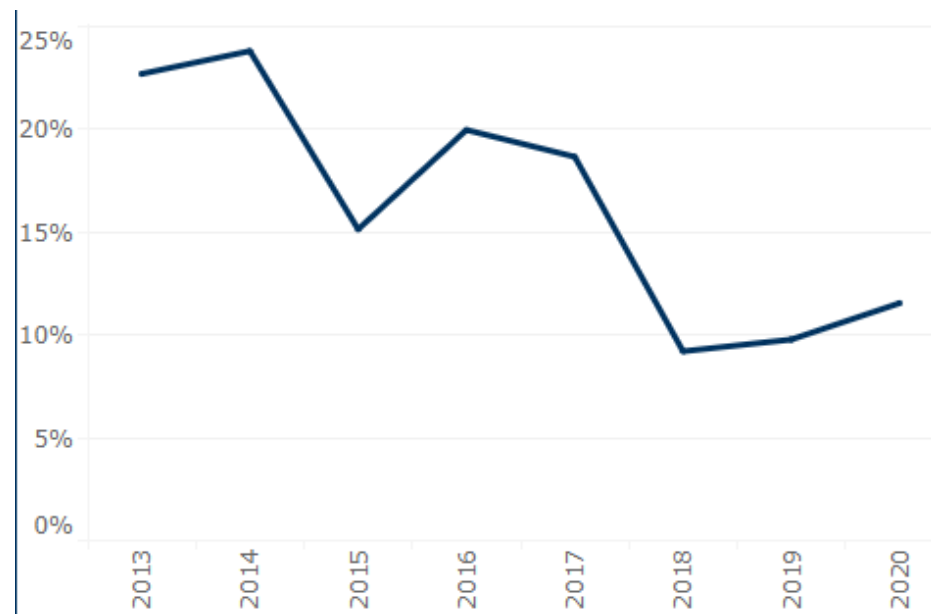
	Haarlem	Aandeel in MRA
Voorraad	124.000	2%
In gebruik	110.000	2%
Hard aanbod tot 2030	38.000	5%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Haarlem bedraagt in 2020 circa 14.300 m². Figuur E.2 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren is gedaald, maar sinds 2018 een lichte stijging kent tot 11% in 2020. En ligt daarmee op het gemiddeld van de MRA. In totaliteit kent de regio circa 3% incurant leegstand. De incurante leegstad is afgelopen jaar tot 4.262 m² in 2020.

Figuur E.5 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Haarlem 1-1-2020



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

E.5 Bedrijventerreinen

De regio Haarlem kent 6 bedrijven- en zeehaventerreinen die gezamenlijk 166 hectare netto beslaan, waarvan 155 ha is uitgegeven. Deze bieden ruimte aan bijna 13.000 banen. Daarmee huisvest ruim 17% van de werkgelegenheid en circa 6% van het aantal bedrijven in Haarlem op deze locaties.

Tabel E.3 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Haarlem	Aandeel in MRA
Gemengd	22,25	1%
Hoogwaardig	133	29%
Totaal	155,25	2%

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

Ten opzichte van 2018 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een lichte stijging. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op hoogwaardige bedrijventerreinen.

In 2019 is 1,7 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Haarlem. De regio heeft met bijna 2% van de totale gronduitgifte in de MRA een zeer bescheiden aandeel in de regionaal uitgifte. Met 1,7 hectare aan uitgifte aan hoogwaardig bedrijventerrein vormt dit in 2019 het belangrijkste segment voor de regio.

Voorraad en aanbod

Tabel E.4 biedt inzicht in het planaanbod van de regio Haarlem daaruit blijkt dat de regio nog beschikt over 8 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De regio kent daarmee een klein aandeel binnen

de MRA (1%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Het planaanbod tot 2030 en daarna is beperkt.

Tabel E.4 Planaanbod (ha) Haarlem per 1-1-2020

Deelregio	Haarlem	Aandeel in MRA
Nu uitgeefbaar	8	1%
Hard aanbod tot 2030	11	1%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

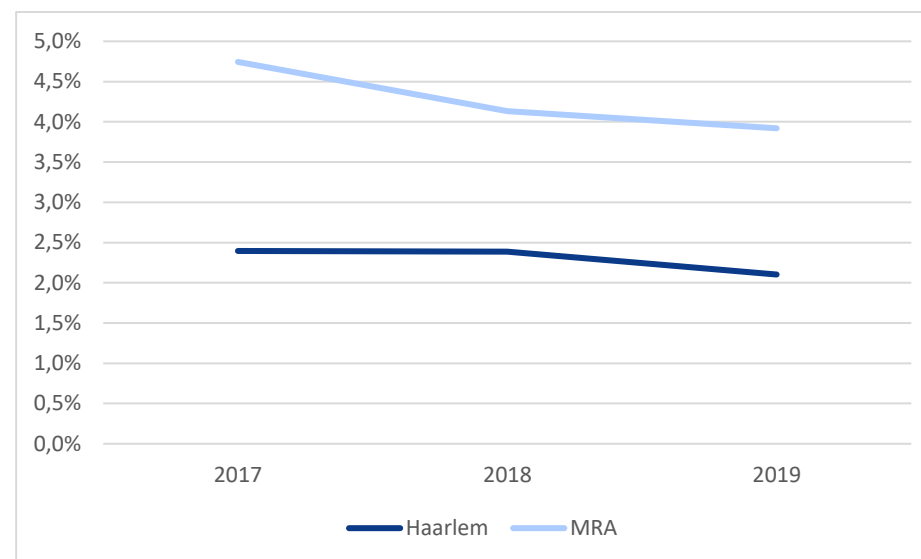
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur E.7 laat zien dat de leegstand op bedrijventerreinen in de regio de afgelopen jaren licht is gedaald. De leegstand bedraagt 7% in 2019 en ligt daarmee hoger dan het gemiddeld van de MRA (3,9%). De leegstand lag de afgelopen jaren onder het gemiddelde van de MRA en komt in 2019 uit op 2,1%. De leegstand ligt hiermee onder frictieleegstand en dit wijst op een ongezonde bedrijventerreinenmarkt, zo is er geen ruimte voor herontwikkeling en uitbreidingsvraag van zittende bedrijven.

De grootste leegstaand in termen van oppervlakte is in de regio terug te voeren naar bedrijventerrein Waarderpolder (2%), wat zeer laag te noemen is. Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur E.6 Percentage leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen Haarlem en MRA



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympan

E.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid groeit met 1% en het aantal vestigingen met 7%.
- Sinds 2009 daalt de werkgelegenheid met 1%.
- Binnen de gemengde milieus is het landelijk gebied de grootste winnaar in werkgelegenheidsontwikkeling (4,5%).
- De gemengde werkmilieus zijn in de regio Haarlem de meeste banen te vinden.
- Het aantal werknemers daalt op functionele kantoorlocaties.

- Dit komt voornamelijk door een daling van het in gebruik genomen aantal m² kantoorruimte en de ontwikkeling van de in totaal gebruik zijnde meters.
- Er is 1,7 ha bedrijventerrein uitgegeven in Haarlem, aan het hoogwaardige segment bedrijventerreinen.
- Bedrijventerreinen kennen een lichte stijging van de werkgelegenheid.
- Op de bestaande terreinen wordt vastgoed betrokken, de leegstand op de bedrijventerreinen in deze regio gedaald tot ongeveer 2,0%. Ruim onder frictieleegstand.

F IJmond

F.1 Samenvattingstabel

Tabel F.1 Ontwikkelingen IJmond 2019

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	0%	
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabiel	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Ja	
Transformatie kantoren	5.037 m ²	Op gemengde werkmilieus en kantoorlocaties
Uitbreidingsvraag kantoren	0	Prognoses (2019) t/m 2040: + 4.700 m ² = 2.248 m ² tot 2030
Planvoorraad kantoren	Voorraad 7.000 m ² In gebruik 7.000 m ² Planvoorraad t/m 2030: 0	0% van MRA 0% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief: een te kort	
Leegstand bedrijventerreinen	4,7%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 10,4 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	2,5 ha	3% van MRA Prognose (2019) t/m 2040: 22 ha = 10,5 ha tot 2030
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 27 ha Hard planaanbod 20 ha	4% van MRA 2% van MRA

Match vraag-aanbod bedrijventerreinen

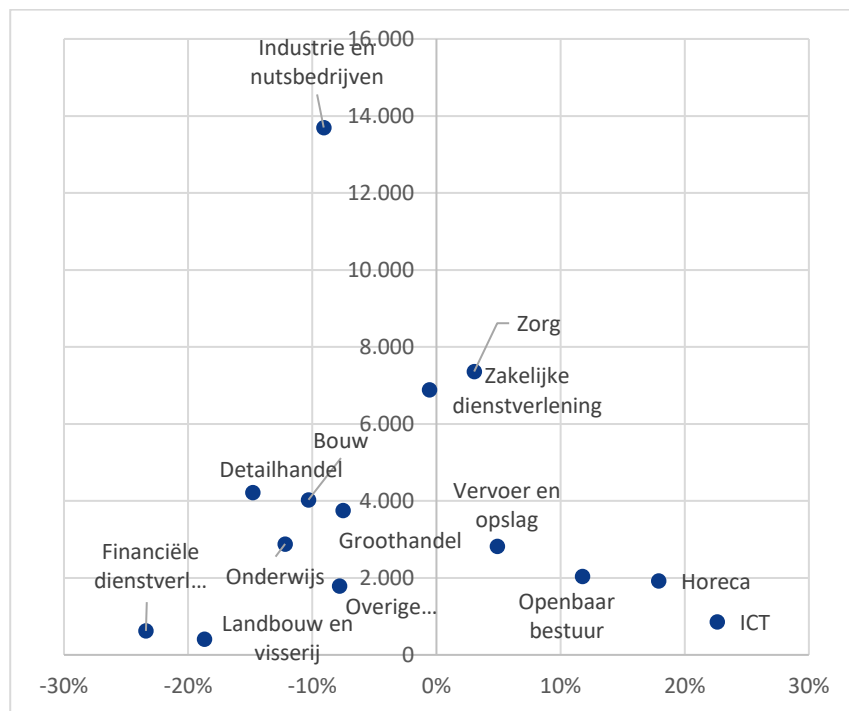
Kwantitatief is er sprake van voldoende aanbod om tot 2030 aan de vraag te kunnen voldoen.
Kwalitatief: het onderscheid tussen zeehaventerreinen en bedrijventerreinen is in de kwantitatieve confrontatie niet gemaakt. In deze deelregio ligt een deel van de voorraad aan zeehaventerreinen (wel onderdeel van de hierboven genoemde planvoorraad = 18,5 ha), dus een deel van die vraag zal ook in dit planaanbod landen. die in deze confrontatie niet is opgenomen.

F.2 Economie en werkgelegenheid

De regio IJmond huisvest 10.980 bedrijven en kent een werkgelegenheidsomvang van ruim 53.291 banen. Figuur F.1 maakt inzichtelijk dat de regio veel werkgelegenheid kent in de sector industrie en nutsbedrijven. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren bouw en industrie en nutsbedrijven

Tussen 2009 en 2019 heeft een daling van 5% van het aantal banen plaatsgevonden. Deze daling is voornamelijk zichtbaar in financiële dienstverlening, landbouw en visserij, onderwijs en detailhandel. Afgelopen jaar is het aantal banen en vestigingen wel gestegen met respectievelijk 1% en 8%.

Figuur F.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2019 IJmond



Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019

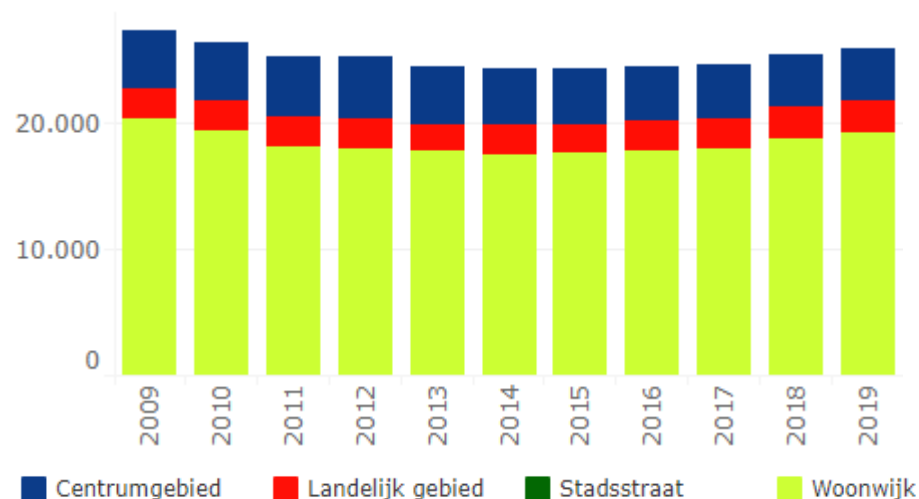
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

F.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de regio IJmond ruimte aan 25.883 banen en huisvesten daardoor bijna 49% van de werkgelegenheid en bijna 84% van het aantal bedrijven binnen de regio. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 1,8%.

Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in het woonwijken met een stijging van 2,6%.

Figuur F.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, IJmond, 2009-2019



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

F.4 Kantorenmarkt

IJmond kent 1 'formele' kantoorlocatie die circa 7.000 m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters huisvest. De totale voorraad m² kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt eveneens 7.000 m². Dit is 10% van de totale kantorenvoorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (45%) en gemengde milieus (45%).

In totaliteit bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 633 banen en huisvesten daardoor 1,2% van de werkgelegenheid 0,1% van het

aantal bedrijven binnen de regio IJmond. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gedaald op functionele locaties.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

De afgelopen jaren zijn geen kantoren meters betrokken in de regio IJmond. In 2012 is er voor de laatste keer 6.500 m² betrokken op functionele locaties. De ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties is in de regio IJmond van 2013 tot en met 2020 stabiel, aangezien er geen nieuwe kantoormeters zijn betrokken.

Aanbod en voorraad

Tabel F.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in IJmond. De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemeente milieus en op bedrijventerreinen met beide circa 31.000 m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de regio uit op circa 69.000 m².

Tabel F.2 Voorraad en aanbod kantoren op 'formele' kantorenlocaties IJmond per 1-1-2020

	IJmond	Aandeel in MRA
Voorraad	7.000	0%
In gebruik	7.000	0%
Hard aanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in IJmond bedraagt in 2020 0 m². En in de afgelopen jaren is daar ook geen sprake van geweest.

F.5 Bedrijventerreinen

De regio IJmond kent 22 bedrijven- en zeehaventerreinen die gezamenlijk 1.172 hectare netto beslaan en ruimte bieden aan circa 26.700 banen. Daarmee huisvest ruim 50% van de werkgelegenheid en circa 16% van het aantal bedrijven in IJmond op deze locaties.

Tabel F.3 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

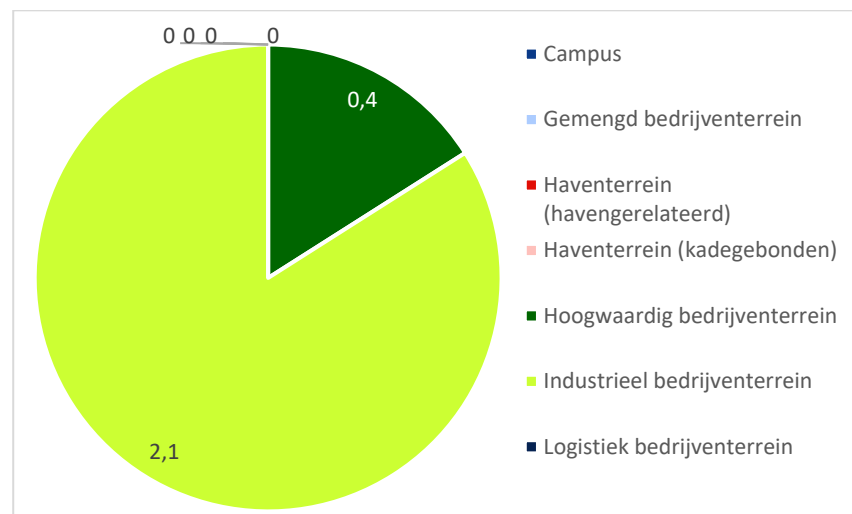
Segment	IJmond	Aandeel in MRA
Gemengd	147,9	6%
Haven gerelateerd	81,7	22%
Kade gebonden	101	8%
Hoogwaardig	19,6	4%
Industrieel	786,4	53%
Logistiek	14,5	4%
Totaal	1151,1	17%

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

Ten opzichte van 2018 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een lichte stijging. Deze stijging vindt verspreid plaats over de segmenten. Enkel haven gerelateerde haventerreinen kennen ene lichte daling in aantal banen.

In 2019 is 2,5 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in IJmond. De regio heeft met bijna 3% van de totale gronduitgifte in de MRA een bescheiden aandeel in de regionaal uitgifte. Met 2,1 hectare aan uitgifte aan industrieel bedrijventerrein vormt dit in 2019 het belangrijkste segment voor de regio.

Figuur F.3 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2019 (ha), naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel F.4 biedt inzicht in het planaanbod van de regio IJmond. Daaruit blijkt dat de regio nog beschikt over 27 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De regio kent daarmee een beperkt aandeel binnen de MRA (4%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden is er tot 2030. Na 2030 is er geen planaanbod in de regio.

Tabel F.4 Planaanbod IJmond per 1-1-2020

Deelregio	IJmond	Aandeel in MRA
Nu uitgeefbaar	27	4%
Hard aanbod tot 2030	20	2%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

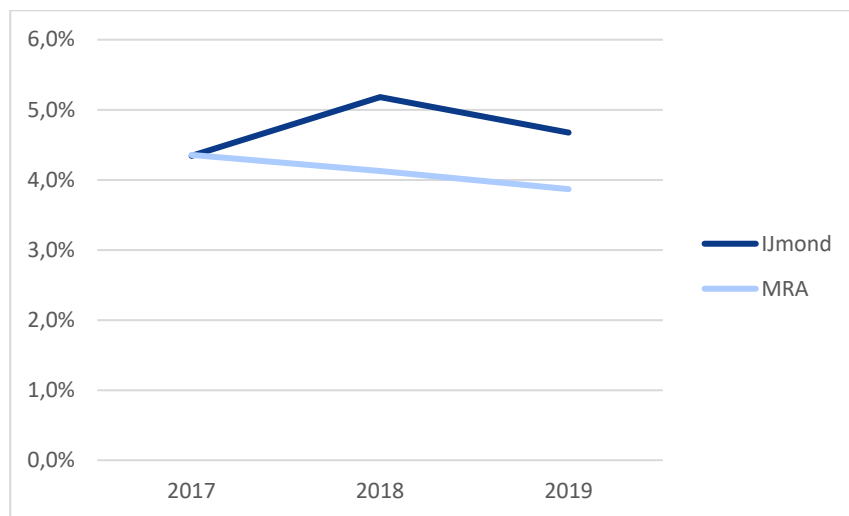
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur F.4 laat zien dat de leegstand op bedrijventerreinen in de regio in tot 2018 nog een toename kende, maar dat na 2019 een daling is ingezet. De leegstand in 2019 bedraagt 4,7% en ligt daarmee hoger dan het gemiddeld van de MRA (3,9%). De leegstand ligt hiermee licht onder de frictieleegstand (5%).

De grootste leegstaand in termen van oppervlakte is in de regio terug te voeren naar de bedrijventerreinen De Pijp Noord (10%), De Pijp Zuid (7%) en Keerweg (6%). Verdere verdieping op terreinen en gemeentenniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijven-terreinen](#).

Figuur F.4 Percentage leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen IJmond en MRA



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

Noordzeekanaalgebied

Voor de terreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. Hier komt de totale omvang van de terreinen uit op 1.340 ha en daar vallen o.a. TataSteel, IJ-Zuid, IJ-Noord en Heemskerk onder. Op deze terreinen is in 2019 2,1 ha uitgegeven en er is 26,2 ha planaanbod aanwezig op de terreinen van het Noordzeekanaalgebied.

F.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid daalt sinds 2009 met 5%, maar ook in deze deelregio afgelopen jaar gestegen, met 1%.
- Binnen de gemengde milieus (stijging van 1,8%) zijn de woonwijken de grootste winnaar in werkgelegenheidsontwikkeling (2,6%).
- De regio IJmond kent geen ontwikkelingen op de formele kantoorlocaties.
- Er is 2,5 ha uitgegeven aan bedrijventerreinen, daarvan is een groot deel uitgegeven aan het industriële segment.
- Leegstand op de bedrijventerreinen ligt hoger dan het MRA-gemiddelde (4,7%), deze is afgelopen jaar wel gedaald ten opzichte van 2018. En ligt onder frictieleegstand.

G Zaanstreek en Waterland

G.1 Samenvattingstabel

Tabel G.1 Ontwikkelingen Zaanstreek en Waterland 2019

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	8%	Leegstand op frictieniveau
Ontwikkeling leegstand kantoren	Lichte daling	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Ja	
Transformatie kantoren	8.699 m ²	In gemengde werkmilieus én kantoorlocaties
Uitbreidingsvraag kantoren	965 m ² betrokken Uitbreidingsvraag: -748 m ²	Prognoses (2019) t/m 2040: 22.200 m ² = 10.617 m ² tot 2030
Planvoorraad kantoren	Voorraad 104.000 m ² In gebruik 95.000 m ² Hard aanbod 38.000 m ²	2% van MRA 2% van MRA 5% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief is er sprake van een planvoorraad die kan voldoen aan de vraag tot 2030. De ruimtedruk in Amsterdam kan mogelijk voor overloop naar deze deelregio zorgen. Daar is in de vraagraming van Bureau Buiten in 2019 rekening mee gehouden, niet in bovenstaande kwantitatieve vraag-aanbod confrontatie.	
Leegstand bedrijventerreinen	3,1%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 42 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	13,1 ha (15% van MRA)	Prognose (2019) t/m 2040: 38 ha = 18 ha tot 2030

Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 74 ha Hard aanbod tot 2030 124 ha	10% van MRA 12% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Kwantitatief gezien is er sprake van voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Kwalitatief moet er rekening worden gehouden met: • de vraag naar bepaalde kwaliteiten (zeehaven terreinen). 24 ha van het totale aanbod is zeehaventerrein. De vraag aan die terreinen zullen hier terecht komen. • Ook zal er sprake zijn van overloop uit Amsterdam. • Er is 42 ha aan transformatie tot 2030 opgegeven. Bedrijven die uit deze locaties moeten verhuizen moeten in de regio kunnen worden opgevangen.	

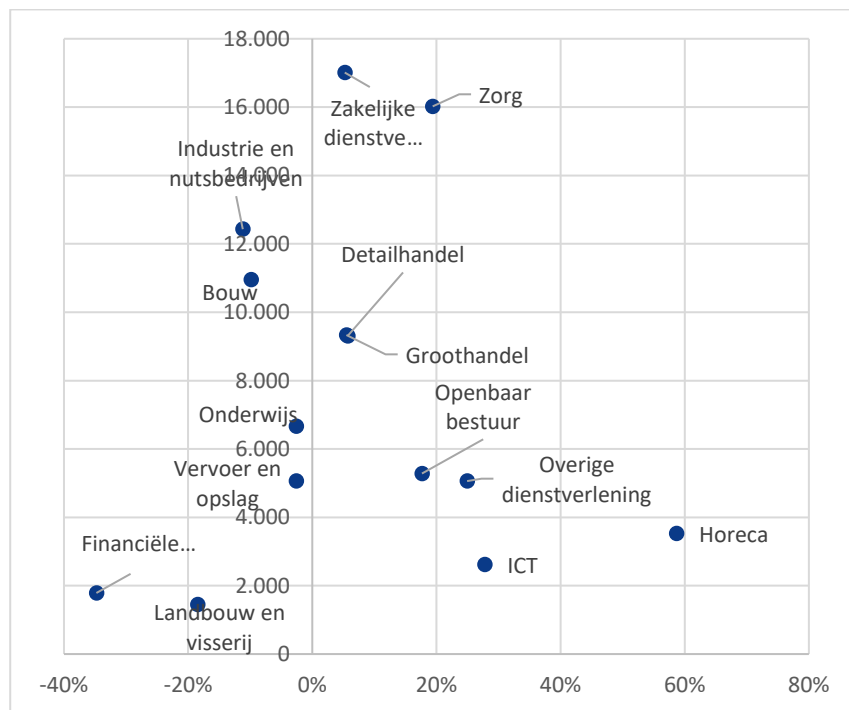
Bovenstaande constatering is gebaseerd op meest recent raming van Bureau Buiten, in het programmteam Plabeka is afgesproken van het hoge scenario uit te gaan. Hier wordt ook voorzien in overloopsce- nario's 50% van de uitbreidingsbehoefte in Amsterdam gaat naar andere regio's. Zaanstreek-Waterland is (gebaseerd op de verhuisbewegingen) na Amstelland-Meerlanden de belangrijkste ontvangende regio voor be- drijvigheid uit Amsterdam. Daarnaast is er in de vraagraming van Bu- reau Buiten geen ruimtevraag geraamd voor zeehaventerrein voor de deelregio's.

G.2 Economie en werkgelegenheid

De regio Zaanstreek-Waterland huisvest 33.461 bedrijven en kent een werkgelegenheidsomvang van ruim 106.523 banen. Figuur G.1 maakt inzichtelijk dat de regio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zake- lijke dienstverlening, zorg en industrie en nutsbedrijven. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de secto- ren bouw, detailhandel en industrie en nutsbedrijven.

Tussen 2009 en 2019 heeft een toename van 4% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in Horeca, overige dienstverlening en ICT. Ook afgelopen jaar is het aantal banen en vestigingen gestegen met respectievelijk 2% en 4%.

Figuur G.1 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2019



Horizontale as: totale groei 2009-2019 in %

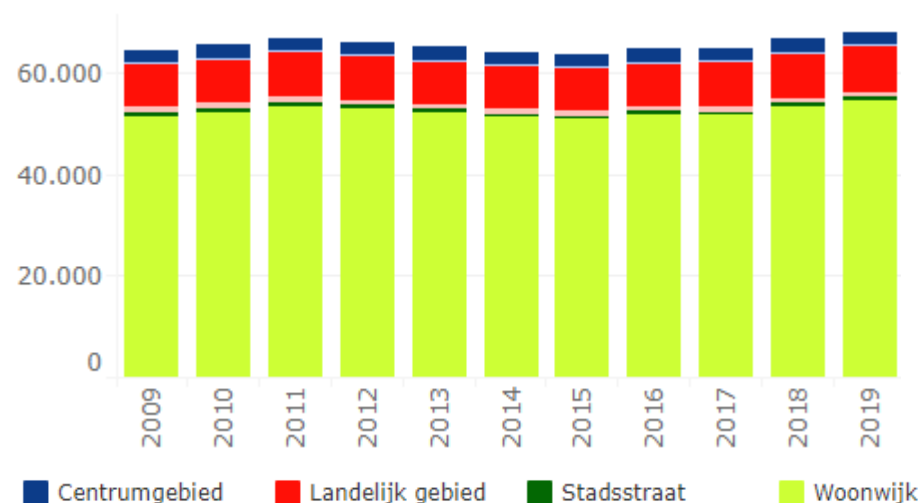
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2019

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

G.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de regio Zaanstreek-Waterland ruimte aan 68.209 banen en huisvesten daardoor bijna 64% van de werkgelegenheid en ruim 89% van het aantal bedrijven binnen de regio. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2,2%. De stijging is voornamelijk zichtbaar in creatieve wijken met een stijging van 38,3%. Het gaat in absolute zin echter om lage aantallen.

Figuur G.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Zaanstreek-Waterland, 2009-2019



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

G.4 Kantorenmarkt

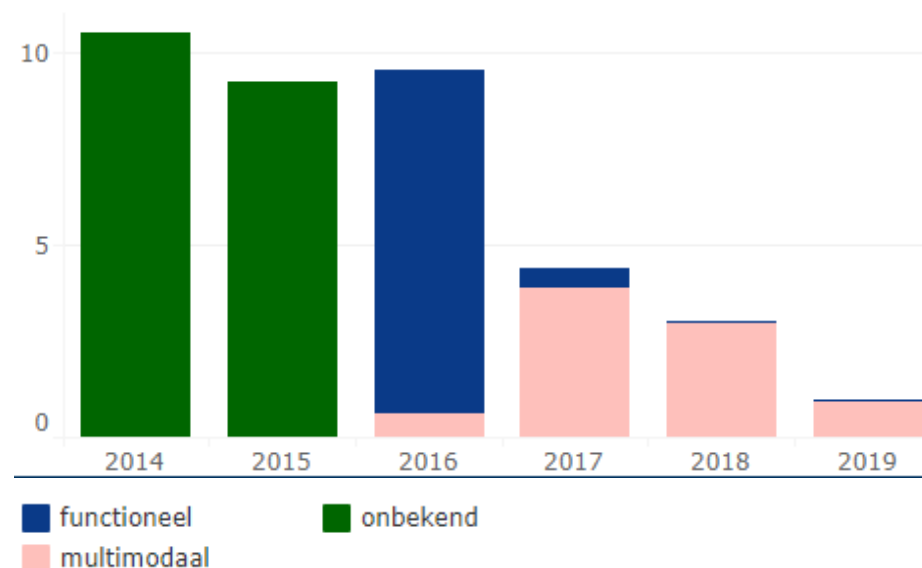
Zaanstreek en Waterland kent 3 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk circa 95.000 m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters huisvesten. De totale voorraad m² kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 104.000 m². Dit is 26% van de totale kantorenvorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (23%) en gemengde milieus (51%).

In totaliteit bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 5.125 banen en huisvesten daardoor bijna 5% van de werkgelegenheid ruim 0,5% van het aantal bedrijven binnen de regio Zaanstreek-Waterland. Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gedaald.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2019 is 965 m² aan kantorenmetres betrokken, dat is een aanzienlijke daling ten opzichte van 2018 (3.021 m²). Het zijn enkel multimodale locaties waarop afgelopen jaar kantoormeters zijn betrokken. In totaal is er 11.600 m² aan kantorenmetres opgenomen, grotendeels op informele locaties

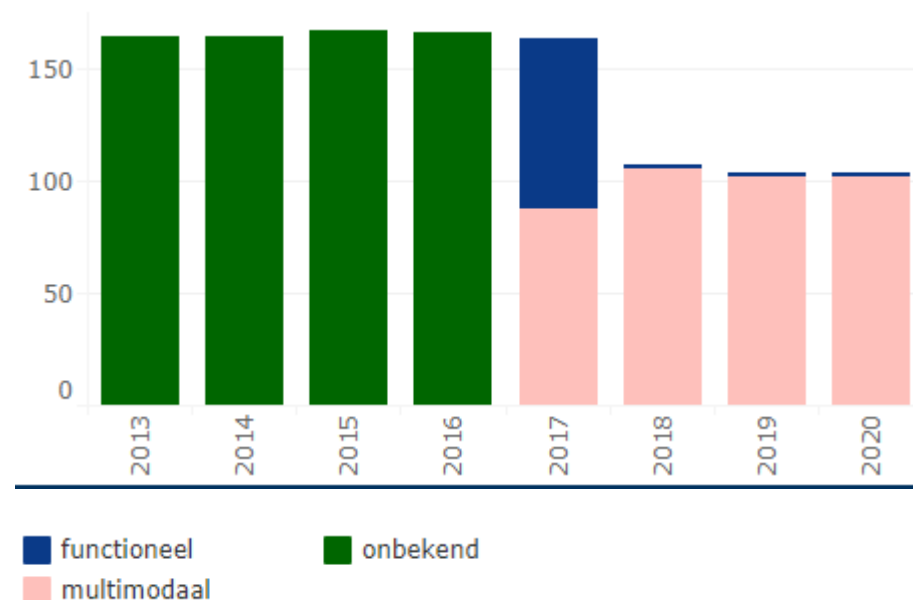
Figuur G.3 Totaal betrokken kantorenmetres 2014-2019 (x1.000m²)



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

Figuur G.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de regio Zaanstreek-Waterland van 2013 tot en met 2020. Door de jaren heen is een stabiel beeld zichtbaar.

Figuur G.4 Ontwikkeling kantoorgebruik 2015-2020 (x1.000 m²)



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

Aanbod en voorraad

Tabel G.2 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in Zaanstreek-Waterland. De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemeente milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 203.000 m² en 94.000 m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de regio uit op ruim 401.000 m².

Tabel G.2 Voorraad en aanbod kantoren op 'formele' kantorenlocaties Zaanstreek-Waterland per 1-1-2020

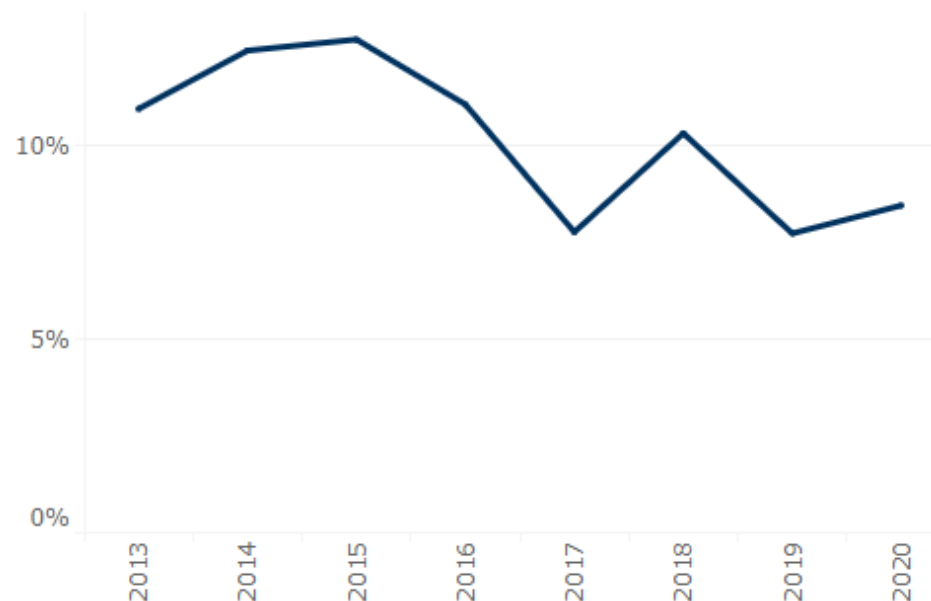
	Zaanstreek-Waterland	Aandeel in MRA
Voorraad	104.000	2%
In gebruik	95.000	2%
Hard aanbod tot 2030	38.000	5%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Zaanstreek-Waterland bedraagt in 2020 circa 8.700 m². Figuur G.5 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een lichte daling kent tot 8% in 2020. Zaanstreek-Waterland ligt daarmee onder het gemiddeld van de MRA (11%) en ligt gelijk met de frictieleegstand. De ontwikkelingen binnen de kantorenleegstand zijn voor het eerst sinds 2012 stabiel in deze deelregio en er is afgelopen jaar geen sprake geweest van onttrekken en toevoegen aan de voorraad. Hiermee lijkt er in deze regio sprake van een kantorenmarkt die in evenwicht verkeerd. In totaliteit kent de regio circa 4% incurant leegstand. De incurante leegstad is afgelopen jaar tot 4.208 m² in 2020.

Figuur G.5 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Zaanstreek-Waterland 1-1-2020



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

G.5 Bedrijventerreinen

De regio Zaanstreek-Waterland kent 50 bedrijven- en zeehaventerreinen die gezamenlijk 851 hectare netto beslaan en ruimte bieden aan ruim 33.000 banen. Daarmee huisvest ruim 31% van de werkgelegenheid en circa 10% van het aantal bedrijven in IJmond op deze locaties.

Tabel G.3 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Zaanstreek-Waterland	Aandeel in MRA
Gemengd	596	23%
Kade gebonden	61,2	5%
Industrieel	69,76	5%
Totaal	726,96	11%

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

Ten opzichte van 2018 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een lichte daling. Deze daling vindt verspreid plaats over de segmenten.

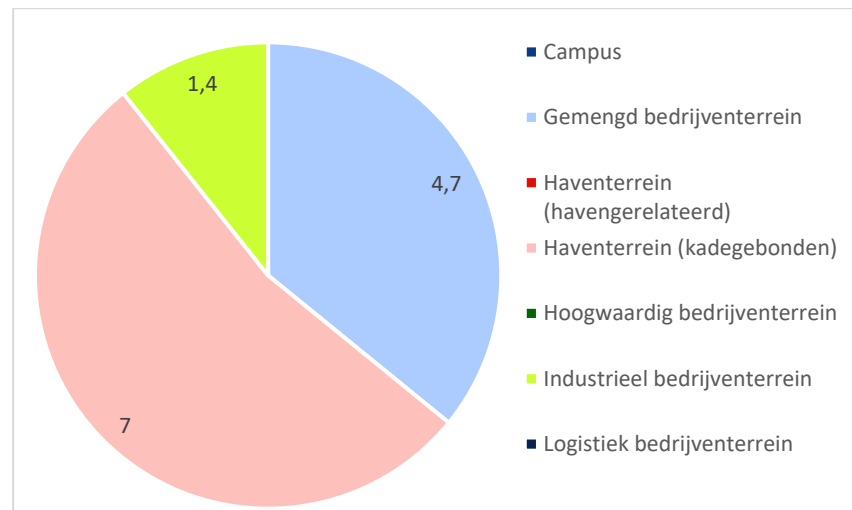
In 2019 is 13,1 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland. De regio heeft met ruim 15% van de totale gronduitgifte in de MRA een behoorlijk aandeel in de regionaal uitgifte. Met 7 hectare aan uitgifte aan kade gebonden haven terrein vormt dit in 2019 het belangrijkste segment voor de regio.

De ontwikkeling in werkgelegenheid op de bedrijventerreinen blijft achter bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Redenen hiervoor zijn verschillend van aard:

- Uitgifte leidt niet direct tot economische activiteit (bouw en inrichting pand).

- Er worden tegelijk locaties getransformeerd en/of vooruitlopend op transformatie verhuizen bedrijven.

Figuur G.6 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2019 (ha), naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel G.4 biedt inzicht in het planaanbod van de regio Zaanstreek-Waterlanden, daaruit blijkt dat de regio nog beschikt over 74 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De regio kent daarmee een behoorlijk aandeel binnen de MRA (10%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Ook het harde planaanbod tot 2030 is voor de regio op orde. Na 2030 is er geen planaanbod in de regio.

Tabel G.4 Planaanbod (ha) Zaanstreek-Waterland per 1-1-2020

Deelregio	Zaanstreek-Waterland	Aandeel in MRA
Nu uitgeefbaar	74	10%
Hard aanbod tot 2030	124	12%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

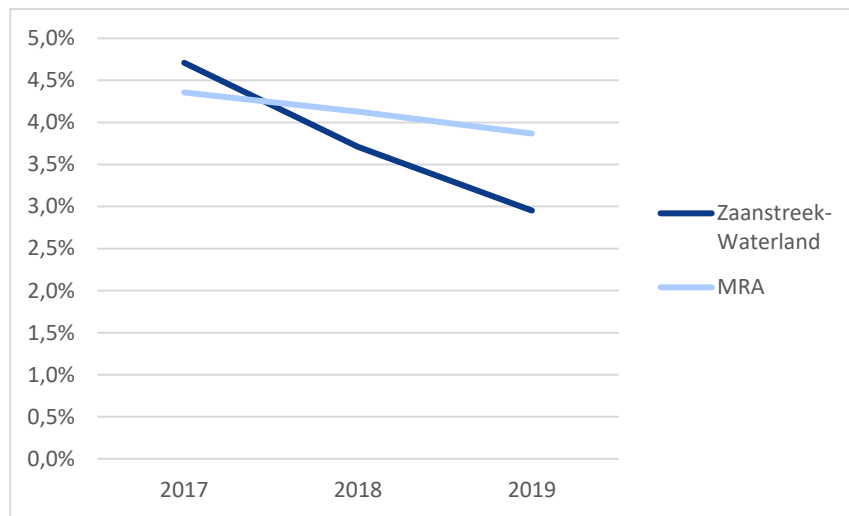
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur G.8 laat zien dat de leegstand op bedrijventerreinen in de regio de afgelopen jaren aanzienlijk is afgenomen. Waar de leegstand in 2017 nog boven het MRA-gemiddelde lag, ligt dit in 2019 met 3% onder het MRA-gemiddelde van 3,9%. De leegstand ligt hiermee onder frictieleegstand en dit wijst op een ongezonde bedrijventerreinenmarkt, zo is er geen ruimte voor herontwikkeling en uitbreidingsvraag van zittende bedrijven.

De grootste leegstaand in termen van oppervlakte is in de regio terug te voeren naar de bedrijventerreinen Molletjesveer (7%) en De Baanstee Oost (5%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur G.7 Percentage leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland en MRA



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympan

- Ten opzichte van 2018 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gedaald. In de totale werkgelegenheid zijn de kantorenlocaties met 5% leverancier van de banen in Zaanstreek Waterlanden.
- Leegstand kantoren daalt tot 8%, onder het MRA-gemiddelde en ligt op frictieleegstand.
- Ongeveer de helft daarvan is incurante leegstand.
- Het aantal banen op bedrijventerreinen is in de regio licht gedaald, verspreid over alle segmenten. Mogelijk speelt hier transformatie van enkele terreinen en daarmee het verplaatsen van bedrijven en kent daarmee relatie met de volgende bevinding.
- Er is 13,1 ha bedrijventerreinen uitgegeven, 15% van totaal uitgegeven areaal in de regio, 7 ha daarvan aan kade gebonden bedrijventerreinen.
- Ook op de bestaande terreinen wordt vastgoed betrokken, de leegstand op de bedrijventerreinen in deze regio gedaald tot ongeveer 3,0% en ligt onder het MRA-gemiddelde.

G.6 Belangrijkste bevindingen

- In de regio Zaanstreek-Waterland groeit de werkgelegenheid in de periode 2009-2019 met 4% en het afgelopen jaar met 2%.
- Binnen de gemengde milieus is een stijging van 2,2% van de werkgelegenheid waarneembaar, met een aanzienlijke aantrekkingskracht op de creatieve wijken. De gemengde werkmilieus voorzien in de gehele stijging van de werkgelegenheid binnen de regio.
- De kantorenmarkt is een redelijk stabiele markt. Er zijn minder meters betrokken dan het voorgaande jaar. De totale ontwikkeling van het aantal in gebruik zijnde meters is door de jaren heen stabiel.