

Betreft : monitor Plabeka  
Aan : Leden van de Commissie Fysiek domein  
T.b.v. : Commissie van 1 december 2021  
Van : G. Rebel  
Behandelaar : R. Van Noord  
E-mail/telefoonnummer : r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518  
Datum : 15 november 2021

Bij deze brief ontvangt u drie bijlagen die betrekking hebben op de Monitor Plabeka 2020-2021. Het gaat om:

- de Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021 (hoofdrapport) – **bijlage 1**;
- de Monitor Werklocaties Plabeka, ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's – **bijlage 2**
- essay bij Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021 - **bijlage 3**

Deze monitor, die besproken is in het portefeuillehoudersoverleg Economie & Innovatie van 24 september jl. en is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Economie (MRA) op 1 oktober jl., geeft een beeld van de omvang en toekomstbestendigheid van de werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen en gemengde terreinen) in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het ijkmoment van de monitor is 1 januari 2021, waardoor de effecten van de coronacrisis al enigszins meegenomen zijn. Uit deze monitor blijkt dat in de MRA de werkfunctie op steeds meer plaatsen door de woonfunctie verdrukt wordt. Dit leidt tot een scheve balans van wonen en werken; wat nadelig is voor een inclusieve regio. Voor alle werknemers, maar vooral de productiegeschoolden is de nabijheid van werkgelegenheid in hun (deel)regio van groot belang. In regio's waar een krapte is aan werklocaties, in het bijzonder aan bedrijventerreinen en gemengde terreinen, komt de nabijheid van deze werkgelegenheid in gevaar. Tegelijkertijd zijn er incurante werklocaties, waar herstructurering; intensivering en/of transformatie nodig is.

In de Monitor staat een aantal conclusies dat verbonden is aan de Vraagaming Plabeka. Deze Monitor en Vraagaming zijn 'beleidsarme' documenten; dat wil zeggen dat zij ramen op basis van ontwikkelingen uit het verleden en niet meegaan in de beleidsambities van een regio. Een van die ambities in onze regio is een gezonde balans wonen-werken. Ook gaat het overwegend om een kwantitatieve monitor, en wordt maar in beperkte mate naar de kwalitatieve vraag gekeken.

Voor onze regio, waar jarenlang niet of nauwelijks uitgifte van werklocaties heeft plaatsgevonden, en waar de afgelopen 10 jaar – in tegenstelling tot in veel andere regio's een daling (van 5%) van het aantal banen heeft plaatsgevonden, leidt dit tot een zeer conservatieve schatting van datgene wat in de toekomst nodig is. Ook is voor onze regio in de vraagaming geen rekening gehouden met de toestroom vanuit andere regio's, omdat er in de voorgaande jaren relatief weinig bedrijven van elders in de regio Gooi en Vechtstreek neergestreken zijn. In de wetenschap dat er nú al te weinig banen in de regio zijn voor de huidige beroepsbevolking en dat er nog een lichte stijging van het aantal inwoners voorzien

is, is het daarom van belang dat er 'beleidsrijk' geraamd wordt. Deze beleidsrijke raming is nodig om een regio waar wonen en werken in balans is, te worden en te blijven. Op dit moment is er al een scheve woon-werkbalans in de regio Gooi en Vechtstreek (minder banen dan beroepsbevolking); bij voortzetting van de huidige trend waarbij steeds meer ruimte voor bedrijvigheid verdwijnt, wordt deze balans steeds schever.

In de Verstedelijkingsafspraken, die momenteel binnen de MRA opgesteld worden, wordt meer beleidsrijk en (ook) kwalitatief bekeken wat nodig is voor een vitale economie in de MRA als geheel en in de afzonderlijke deelregio's. Hier wordt in het Economisch Ontwikkelperspectief dan ook de ambities van Gooi en Vechtstreek betrokken om weer een regio in balans te worden.

Met de nuancering dat de beleidsarme benadering van deze Monitor leidt tot het verder teruglopen van het aantal arbeidsplaatsen in onze regio en het schever worden van de woon-werkbalans, dienen de volgende zaken uit de monitor voor de MRA en de regio Gooi en Vechtstreek te worden benoemd:

- de industrie- en nutsbedrijven verhuizen op grote schaal vanuit de MRA-deelregio's naar buiten de MRA (en nemen hiermee veel werkgelegenheid voor productiegeschoolden mee weg uit de regio); zie Hoofdrapport pag. 10;
- de gemengde werkmilieus in onze regio huisvesten 68% van de werkgelegenheid in onze regio (63.512 banen);
- de regio Gooi en Vechtstreek kent de laagste kantorenleegstand van alle deelregio's in de MRA. De leegstand in onze regio bedraagt 6%, terwijl alle percentages tot 8% als een krappe kantorenmarkt worden gezien. Dit aantal ligt ook ver onder het gemiddelde van de MRA, waar de gemiddelde leegstand 13% is. Tevens is er geen nieuwe plancapaciteit in onze regio na 2030 en betreft veel van de leegstand incurante kantorenlocaties. Een voorbeeld van een locatie waar relatief veel incurante panden leegstaan, is Huizernaatweg (kantorenzone/ Huizen). Er is daarnaast sprake van onttrekking van solitaire kantoorpanden (vaak kantoorvilla's) in diverse gemeenten, waardoor het totale aanbod sterk vermindert. Dit betekent een rem op de mogelijkheid van economische groei;
- er is de afgelopen periode nauwelijks uitgifte geweest aan bedrijventerreinen in onze regio. De oorzaak hiervan is dat het aanbod zich beperkte tot Business Park 27. De kavels op deze locatie zijn inmiddels allemaal uitgegeven en ook grotendeels al bebouwd. Er is dus momenteel geen nieuw aanbod. De leegstand op de huidige bedrijventerreinen bedraagt in onze regio 7%. Dit is iets hoger dan in andere deelregio's, maar betreft ook nog steeds een gezonde frictie-leegstand. Bovendien daalt dit percentage nog steeds, ook in 2019 - 2020. 37% van deze leegstand betreft kantoren op bedrijventerreinen, die vaak incurant zijn (bijv. bij Gooimeer- Zuid) of bedrijfspanden op verouderde terreinen (bijv. De Slenk, 's-Graveland). Vaak gaat het ook om zogenaamde strategische leegstand (panden die getransformeerd of geherstructureerd gaan worden; dit is o.m. het geval bij het Van Houten Industriepark (Weesp) en de LTS locatie op Kerkelanden (Hilversum)). Er is beperkte plancapaciteit voor bedrijventerreinen in de regio Gooi en Vechtstreek (5 ha op Crailo, waarvan 1,6 invulling van de bestaande defensiepanden betreft; de ontwikkeling hiervan moet nog starten). Kanttekening hierbij is dat op bedrijventerreinen veel werkgelegenheid voor productiegeschoolden aanwezig is, en dat het veelal niet gaat om werkzaamheden die 'op afstand' kunnen plaatsvinden.

Veel veranderingen in de vraag ten gevolge het 'nieuwe normaal' na de coronapandemie zijn dan ook niet te verwachten;

- volgens de Monitor Plabeka is in de regio Gooi en Vechtstreek uitsluitend een vervangingsvraag voor bedrijventerreinen waarvoor nieuw aanbod nodig is.

In aanvulling op deze 'beleidsarme' monitor, die onderdeel uitmaakt van de Uitvoeringsstrategie Plabeka, ontvangt u tevens het rapport Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek van Ecorys (**bijlage 4**). Dit rapport, dat is opgesteld als studie in het kader van het Koersdocument, is in Q3 2020 gereedgekomen en gaat nader in op de ruimtebehoefte voor werklocaties in de regio Gooi en Vechtstreek, waarbij een balans tussen het aantal banen in de regio en de beroepsbevolking nagestreefd wordt. In dit rapport is een beleidsrijke en zowel kwantitatieve als kwalitatieve raming gemaakt van de behoefte aan ruimte voor werklocaties in de regio. De raming heeft als uitgangspunt het in balans brengen en houden van de beroepsbevolking en de arbeidsplaatsen in de regio Gooi en Vechtstreek. Deze ambitie wordt o.m. benoemd in de Regionale Samenwerkingsagenda (RSA) 2018 – 2022. Ook voor de nieuw te ontwikkelen RSA die betrekking heeft op de volgende collegeperiode, zal dit naar verwachting een van de hoofdthema's zijn.

Het voornemen is dat voorgaande aan u wordt toegelicht tijdens het digitale raadspodium op 13 december a.s. over ruimte voor werk en over de arbeidsmarktprojecten. Hierover bent u reeds geïnformeerd.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

### **Bijlagen**

1. de Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021 (hoofdrapport)
2. de Monitor Werklocaties Plabeka, ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's
3. essay bij Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021
4. analyse weklocaties Gooi en Vechtstreek bureau Ecorys