



Buck
Consultants
International



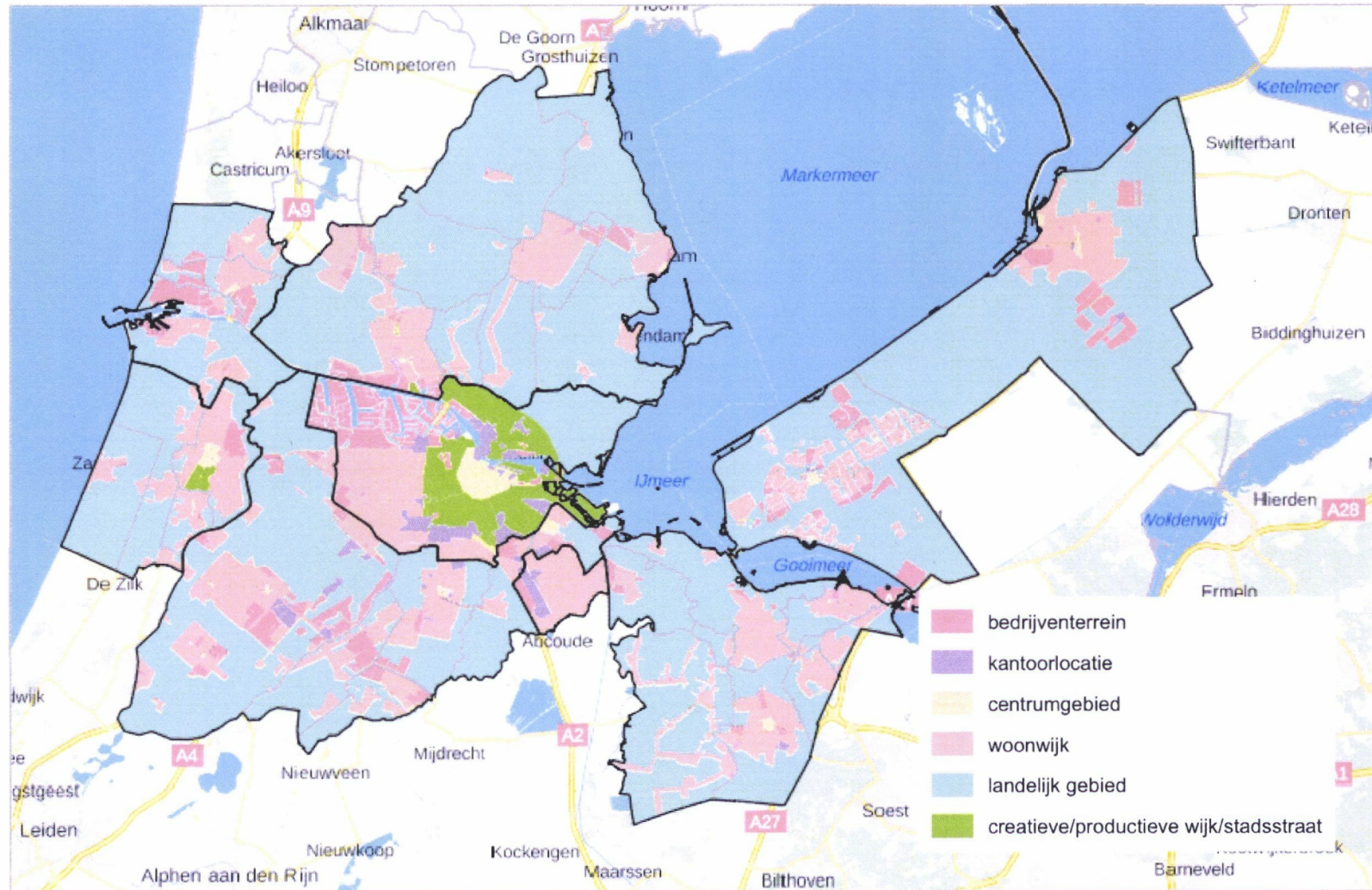
Tympan



Uitgevoerd in opdracht van:
Platform Bedrijventerreinen en Kantoren

Nijmegen en Leiden, 5 juli 2021

Figuur 1 Overzicht werklocaties Metropoolregio Amsterdam per 1 januari 2021



Bron: Atlas Plabeka, bewerking Tympan (2021)

Overzicht

Gemengde werkmilieus			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2019	Ontwikkeling MRA 2020	Verwachtingen
Transformatie Komen tot meer gemengde woon-werkmilieus	Er is een ontwikkeling gaande van mono- naar multifunctionele locaties.		<ul style="list-style-type: none"> MRA blijft inzetten op ontwikkeling gemengde werkmilieus door toevoegen functies aan monofunctionele werkmilieus.
Terugdringen kantorenleegstand	Leegstand kantoren = 10%	<ul style="list-style-type: none"> Leegstaande kantoren = 10% De leegstand in alle bedrijfsfuncties is gedaald van 3,3% in 2019 tot 2,8% in 2020. 	<ul style="list-style-type: none"> Eventueel Corona-effect op hoeveelheid leegstand is lastig in te schatten. Bepaalde mate van leegstand is gezond.

Kantoorlocaties			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2019	Ontwikkeling MRA 2020	Verwachtingen
Reduceren leegstand 17,9% per 1-1-2016 Fricieleegstand (8%)	Gedaald tot 11% Incourante meters gedaald tot 4% In bereik voor m.n. Amsterdam	Gestegen tot 13% Incourante meters stabiel gebleven Verder van frictieleegstand verwijderd	<ul style="list-style-type: none"> Er kunnen grote(re) verschillen ontstaan in type locaties. Plekken waar geen opname/marktvraag is, in de gaten houden.
Transformatie 1 mln. m² t/m 2030 (70.000 m²/jaar)	118.564 m ² transformatie (> ambitieniveau Plabeka)	104.00 m ² transformatie	<ul style="list-style-type: none"> De woningbouwdruk blijft hoog in deze regio. Er kan een lichte daling van transformatie optreden, omdat 'lastige' meters overblijven.
Hard planaanbod Max. 1,47 mln. m² t/m 2030	990.863 m ² t/m 2030	1.313.000 m ² t/m 2030	

Bedrijventerreinen

Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2019	Ontwikkeling MRA 2020	Verwachtingen
Transformeren bedrijventerreinen	11,2 ha bedrijventerrein getransformeerd	4,15 hectare bedrijventerrein getransformeerd	<ul style="list-style-type: none"> • Als gevolg van woningbouwdruk kan de transformatie op bedrijventerreinen toenemen. • Als gevolg van veroudering terreinen worden terreinen gerevitaliseerd of getransformeerd. • Meer bedrijven gaan passen in woongebieden, waardoor er mengvormen ontstaan.
Uitgifte	<ul style="list-style-type: none"> • 81 ha excl. zeehaventerrein (> hoog scenario Plabeka 3.1) • Ruim 8 ha uitgifte op kade gebonden haventerreinen 	<ul style="list-style-type: none"> • 63 ha excl. zeehaventerrein • Ruim 15 hectare uitgifte op kade gebonden en haven gerelateerde terreinen 	<ul style="list-style-type: none"> • Aankopen van nieuwe kavels worden vermoedelijk niet/minder lang uitgesteld, waardoor toename van uitgiftes ontstaat

Voorwoord

Voor u ligt de veertiende Monitor Werklocaties Plabeka. Deze monitor 2020-2021 baseert zich op de stand van zaken op de werklocaties van de Metropoolregio Amsterdam met ijkmoment 1 januari 2021. Dit is de tweede monitor die mede op basis van de vraagraming en bestuurlijke afspraken in Plabeka 3.1 de ontwikkelingen in beeld brengt.

Met de vernieuwde Atlas Plabeka ontstaat een fijnmazig beeld over de toekomstbestendigheid van alle bedrijven- en kantorenlocaties binnen de MRA. U kunt daar gebruik van maken voor het opstellen van lokaal ruimtelijk-economisch beleid. Het is belangrijk om te realiseren dat deze Monitor een momentopname is, vergelijkbaar met het opmeten van de temperatuur met behulp van een thermometer. Na het opmeten van de temperatuur op 1 januari 2021 (vastgoed) – of april 2020 als het gaat om werkgelegenheid – zullen er in latere periodes nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld gaan om uitgifte op een specifiek bedrijventerrein, of veranderingen in de werkgelegenheid in een specifieke sector. Het is niet mogelijk om ontwikkelingen na de vastgestelde ijkmomenten mee te nemen in deze Monitor. Uiteraard laten de rapportages en digitale tools voor veel gegevens wel een historische reeks zien, in sommige gevallen meer dan 10 jaar. Dit levert waardevolle inzichten op, die op verschillende manieren kunnen worden benut.

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. Juist nu de economie weer gaat aantrekken na de coronacrisis, is het belangrijk om jaarlijks te blijven monitoren om indien nodig tijdig te

kunnen bijsturen. Zo proberen we in de toekomst kantorenleegstand en een te grote planvoorraad aan diverse typen werklocaties te voorkomen, maar ook tijdig bij te sturen als er in bepaalde werkmilieus kwantitatieve of kwalitatieve tekorten dreigen te ontstaan.

In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat de *'strijd om de ruimte'* alleen maar urgenter en heviger is geworden. Voor een goede gezonde ontwikkeling van de metropool is het goed inbedden van werkfuncties belangrijk. Door de toenemende druk vanuit woningbouw ontstaat er zorgen over de gezonde balans tussen verschillende functies. Binnen de MRA is een uitsortering aan de orde, waarbij werkfuncties worden vervangen door woningbouw. In sommige gevallen zijn er interessante combinaties te maken in dynamische woon-werkmilieus, maar voor werkfuncties in hogere milieu-categorieën is dit niet mogelijk. Dit leidt ertoe dat de haven- en industriegebieden in de MRA, die onlosmakelijk verbonden zijn met circulariteit en energietransitie onder druk staan.

Het lopende proces van de nieuwe Verstedelijkingsstrategie voor de MRA is natuurlijk ook bedoeld om dit soort ontwikkelingen in goede banen te leiden. Vanuit Plabeka wordt door de gemeenten in dat kader ook een kwaliteitsslag gemaakt ten aanzien van economische ontwikkeling.

Samen blijven we ons inzetten voor de werkfunctie in de MRA.



Ilse Zaal
Bestuurlijk trekker Plabeka



Adam Elzakalai
Bestuurlijk mede-trekker Plabeka

Managementsamenvatting

De werkgelegenheid is toegenomen, terwijl de economische groei licht is afgevlakt

- In de 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 nieuwe vestigingen van buitenlandse ondernemingen. In 2020 is het laagste aantal nieuwe vestigers in de periode 2009-2020 genoteerd: 101. Samen waren deze ondernemingen goed voor 758 nieuwe banen.

Zakelijke dienstverlening en eenmanszaken zijn belangrijke motoren van de MRA-economie

- De MRA is sterk gespecialiseerd in zakelijke dienstverlening: deze sector is de grootste werkgever en kent al jaren een sterke groei in werkgelegenheid (sinds 2009).
- Bedrijfstype "grootbedrijven" grootste werkgever in de MRA (27%).
- Bedrijfstype "eenmansbedrijven" (zzp'ers) groeit het hardst en voorziet in 16% van werkgelegenheid en ca. 59% van aantal vestigingen.
- Op alle typen werklocaties is de werkgelegenheid gestegen.
- Gemengde werkmilieus vormen een bron van ruim de helft van de werkgelegenheid en 86% van het aantal vestigingen. Voornamelijk door het grote aantal eenmanszaken. De zzp'ers staat veelal op het woonadres ingeschreven, maar werken ook op andere plaatsen. Deels worden de werkzaamheden uitgevoerd op formele werklocaties, zoals kantoorlocaties en bedrijventerreinen.

Ruimtelijk-economische ontwikkelingen op de werklocaties in de MRA

Overzicht ruimtelijk-economische ontwikkelingen in 2020:

- 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 toe en op kantoorlocaties juist af in 2020 ten opzichte van 2019. De incurante leegstand is op kantoorlocaties gelijk gebleven (was al lager dan voorheen), waardoor transformatie minder voor de hand ligt.
- De totale kantorenmarkt (op alle locaties) is minder in trek, het totaal aantal betrokken vierkante meter is afgenomen.
- Er is 146.047 m² nieuwbouw aan kantoren opgeleverd, dit is een stijging ten opzichte van 2019, van 16%.
- 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 kantoorlocaties nagenoeg gelijk gebleven.
- De leegstand binnen alle werkmilieus varieert:
 - Leegstand binnen alle bedrijfsfuncties binnen de gemengde werkmilieus daalt tot 2,8%. Specifiek de kantorenleegstand is in 2020 1% gedaald.
 - Leegstand op de kantoorlocaties is gestegen van 11% naar 13%. De incurante leegstand is gelijk gebleven en licht onder de frictieleegstand.
 - Leegstand op bedrijventerreinen is gemiddeld 3,2% in de MRA. De meeste regio's liggen onder de frictieleegstand.
- Locatievoorkeur van sectoren naar type werkmilieu is niet veel gewijzigd. In 2020 is er wel een daling van de werkgelegenheid binnen gemengde werkmilieus en een lichte stijging binnen kantoorlocaties waarneembaar.

Inhoudsopgave

Overzicht ii

Voorwoord 1

Managementsamenvatting 2

1 Inleiding 1

2 Algemene economische ontwikkelingen 3

2.1 Ontwikkeling economie 3

2.2 Ruimtelijk-economische DNA 5

2.3 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers 9

3 Gemengde werkmilieus 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid 14

3.3 Ontwikkeling functiegebruik 16

3.4 Ontwikkeling kantorenvorraad op gemengde werkmilieus 19

3.5 Uitgelichte bevindingen 20

4 Kantorenlocaties 21

4.1 Inleiding 21

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte 22

4.3 Leegstand 24

4.4 Transformatie 26

4.5 Overige kenmerken kantoorlocaties 28

4.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken 30

5 Bedrijventerreinen 32

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt 32

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod 33

5.3 Leegstand 38

5.4 Herstructurering en transformatie 39

5.5 Kwalitatieve kenmerken bedrijventerreinen en specifieke ruimtevraag 40

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken 43

Bijlage 1 Verhuizingen sectoren (tabel 2.2) 45

1 Inleiding

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) monitort al jaren de trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en dit is de 14^e editie van de Monitor. De monitor brengt o.a. de ruimtelijke spreiding van werkgelegenheid op alle typen werklocaties in beeld.

Daarnaast brengt de monitor in beeld wat de voortgang is met de afspraken die in Plabeka worden gemaakt rondom vraag van en aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Hierdoor houden we 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 monitoring bestaat uit de drie onderdelen, die complementair aan elkaar zijn, maar afzonderlijk van elkaar zijn te benutten:

- **Monitor Plabeka 2020-2021.** Dit is het beschreven exemplaar dat voor u ligt. Hierna de Monitor.
- **Dashboards 2020-2021.** Deze bevatten de digitale analyses van de werklocaties. Het bevat ontwikkelingen gevat in figuren en bevat meerdere perspectieven¹. 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.](#)

¹ 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.

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.

Tot slot: sinds het voorjaar van 2020 verkeert ons land en dus ook de regio in een onwerkelijke situatie door het Coronavirus. Deze monitor beschouwt de ontwikkelingen op die **werklocaties over 2020**, gevoed met gemeentelijke enquêtes in januari met **peildatum 1 januari 2021**. Hiermee tonen de resultaten van de voorliggende Monitor de effecten van Corona m.b.t. de fysieke ontwikkeling van alle locaties, in termen van uitgifte ontwikkeling van de voorraad etc. In termen van de **werkgelegenheidsontwikkeling** is de **peildatum 1 april 2020** (LISA 2020), waardoor effect corona pandemie beperkt zichtbaar is in de cijfers.

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 2020 (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).

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 IJmond
- F Zaanstreek en Waterland
- G Zuid-Kennemerland

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

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

2 Algemene economische ontwikkelingen

In Plabeka wordt voornamelijk gewerkt aan een gezonde kantoren- en bedrijventerreinenmarkt. Er wordt ingezet op het voorkomen van (onnodige) leegstand en het verduurzamen van deze formele werklocaties. De kantoren- en bedrijventerreinenmarkt worden beïnvloed door de economische conjunctuur van de regio. In paragraaf 1 van dit hoofdstuk wordt er dan ook ingegaan op de ontwikkeling van de economie in brede zin. De stand van zaken van de algemene, nationale en regionale economie wordt doorgaans beschreven aan de hand van de Macro Economische Verkenningen MRA. In dit hoofdstuk worden de verkenningen benut die in november 2020 zijn gepubliceerd. Daarnaast worden cijfers van het CBS benut om de regio in economisch perspectief te plaatsen.

Macro-economische ontwikkelingen zijn slechts beperkt te vergelijken met de verschillende indicatoren en ontwikkelingen die in Plabeka van belang zijn. Dit komt door verschillend gehanteerde regio- en sectorindelingen (CBS – Plabeka) en peildata. Zo is in de cijfers van het CBS geheel 2020 (voorlopig) gepresenteerd.

In de paragrafen 2.2 en 2.3 wordt ingegaan op het schaalniveau van de MRA en haar deelregio's zoals afgesproken in Plabeka. We gaan achtereenvolgens in op de ruimtelijk-economische DNA van de regio (2.2) en op de interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers (2.3).

² CBS, februari 2021

2.1 Ontwikkeling economie

De coronacrisis heeft de behoefte aan recente regionale economische cijfers doen toenemen. Het CBS raamt daarom op een nieuwe wijze, namelijk op basis van bestaande regionale bedrijfstakstructuren en voorlopige kwartaalgegevens op nationaal niveau. Kanttekening is dat de ramingen een relatief hoge mate van onzekerheid kennen. De cijfers geven de volumeontwikkeling weer van de toegevoegde waarde ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Dit geeft een benadering van de economische groei oftewel de volumeontwikkeling van het bruto binnenlands product (bbp).² In de in november 2020 gepubliceerde Economische Verkenningen Metropool Regio Amsterdam 2020 is de volgende ontwikkeling van de ontwikkeling in reële bruto binnenlands product in percentages gepresenteerd.

Figuur 2.1 Ontwikkeling reële bbp-groei in % (CBS, CPB)

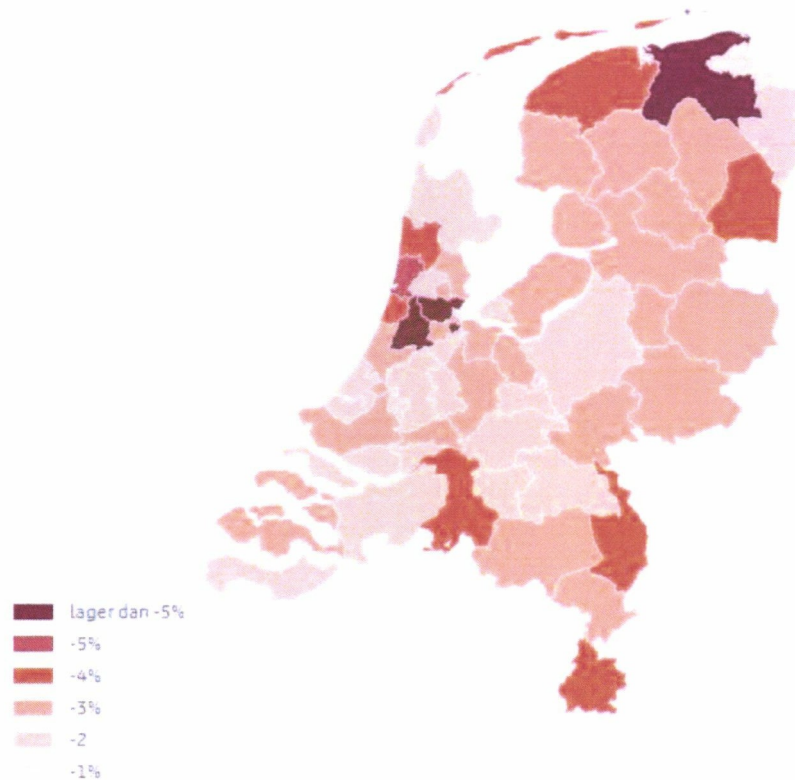


* Voorlopige cijfers

Bron: CBS, CPB 2020, uit Economische Verkenningen MRA 2020.

Het CBS heeft in februari vernieuwde cijfers gepresenteerd. Volgens deze resultaten is de economie in 2020 landelijk gezien met 3,8% gekrompen.

Figuur 2.2 Economische groei per regio, 2020

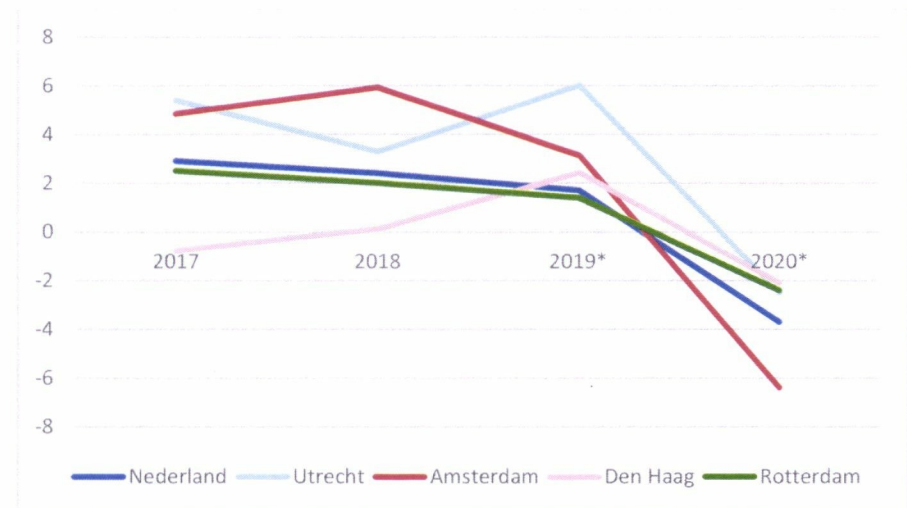


Bron: CBS, februari 2021

³ De regio-indeling gehanteerd door het CBS is niet een-op-een te vergelijken met de deelregio indeling binnen de MRA.

De regio's Haarlemmermeer en Amsterdam kenden in 2020 een relatief grote krimp, respectievelijk rond de 18% en 7%³. Haarlemmermeer is voor een groot deel afhankelijk van de luchtvaart en de daaraan gerelateerde dienstverlening. In Amsterdam hebben de reisbemiddeling en de horeca een groot aandeel. Deze bedrijfstakken zijn in 2020 flink geraakt door de coronacrisis.

Figuur 2.3 Economische ontwikkeling van Nederland en de grote steden, (% groei bbp, in marktprijzen (2017-2020)

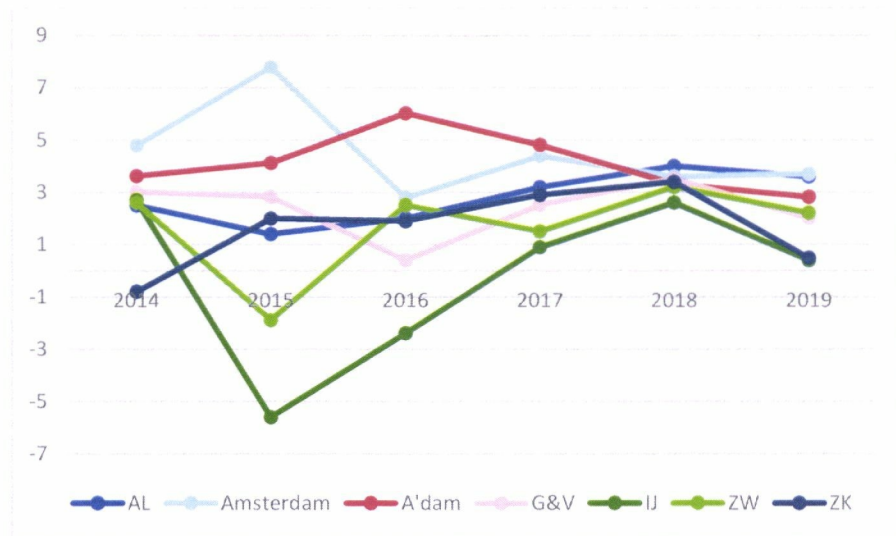


* Voorlopige cijfers

Bron: CBS, april 2021

De economische ontwikkeling (in groeipercentages) in Nederland, de grote steden (G4) en in de afzonderlijke deelregio's vakt sinds 2017 enigszins af, laten figuur 2.2 en 2.3 zien. Dit lijkt zich in 2019 door te zetten (cijfers zijn nog voorlopig).

Figuur 2.4 Economische ontwikkeling deelregio's, jaarlijkse groei bruto regionaal product (%)



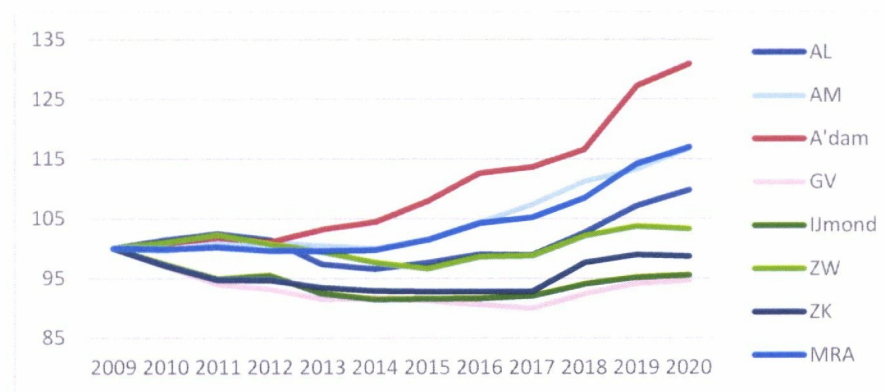
Bron: CBS, bewerking TNO/SEO Economisch Onderzoek 2020, uit Economische Verkenningen MRA 2020

2.2 Ruimtelijk-economische DNA

Ontwikkeling en spreiding van werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de MRA laat al jaren een positieve ontwikkeling zien: 16,9% banengroei tussen 2009 en 2020. Ook in 2020 is de werkgelegenheid ten opzichte van 2019 gestegen, met 2,5%. Dit is minder dan tussen 2018 en 2019, toen de stijging nog op ruim 3% lag.

Figuur 2.5 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfer 2009 = 100, 2009-2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

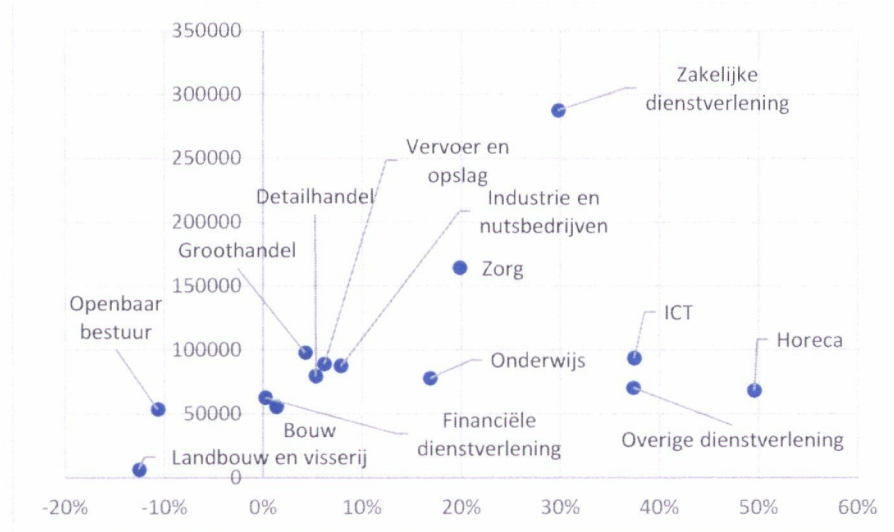
Alle regio's kennen een positieve werkgelegenheidsontwikkeling. De regio's Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland blijven tot 2017 wat achter, maar daarna kennen deze deelregio's net als de andere regio's herstel.

Almere-Lelystad en Amstelland-Meerlanden kennen de snelste groei van de werkgelegenheid het afgelopen jaar. In Amsterdam ligt de werkgelegenheidsontwikkeling boven die van de MRA als geheel. In Amstelland-Meerlanden loopt deze gelijk met de MRA.

Sectorale specialisatie

In 2020 zijn de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg, net als in 2019, de grootste werkgevers in de MRA (zie Figuur 2.5). Dit zijn in de periode 2009-2020 relatief gezien niet de grootste stijgers in termen van werkgelegenheid. Over een 11-jaarsperiode zijn de grootste stijgers Horeca (50%), ICT (37%) en Overige dienstverlening (37%).

Figuur 2.6 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020 MRA



Horizontale as: totale groei 2009-2020 in %
 Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

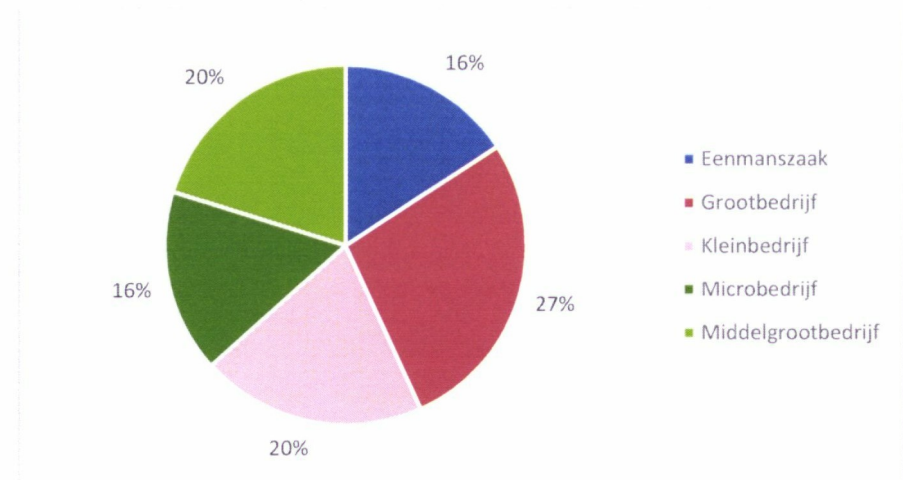
Bedrijfstypen

Figuur 2.7 toont het aandeel banen verdeeld naar bedrijfstypen. We onderscheiden 5 bedrijfstypen:

- eenmanszaak
- grootbedrijf (>250 banen)
- kleinbedrijf (10-50 banen)
- microbedrijf (<10 banen)
- middelgrootbedrijf (50-250 banen)

Het grootbedrijf (≥ 250 fulltimebanen) is de grootste werkgever in de MRA, 28% van het aantal banen is in dit type te vinden. In 2020 is 16% van de totale werkgelegenheid te vinden onder de eenmanszaken (203.637 in absoluut aantal banen). In 2020 is het aantal banen in de eenmanszaken wederom het hardst gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar (6%).

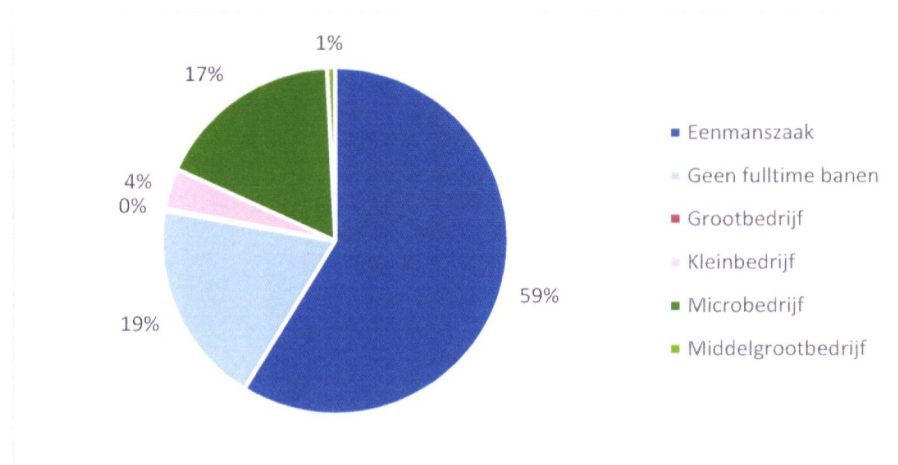
Figuur 2.7 Aandeel in aantal banen naar bedrijfstype (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

In het aantal vestigingen heeft de eenmanszaak het grootste aandeel in het totaal aantal vestigingen, 59%, zie Figuur 2.8. Grootbedrijf heeft een percentage van 0, absoluut zijn dit 506 vestigingen. Wanneer er naar het aantal vestigingen wordt gekeken, valt ook het bedrijfstype “Geen fulltimebanen” op. In 19% van het aantal type bedrijven wordt geen werkgelegenheid geregistreerd. Een deel van de verklaring kan gevonden worden in de definities die gehanteerd worden. Zo kunnen er banen zijn geregistreerd met minder dan 12 uur.

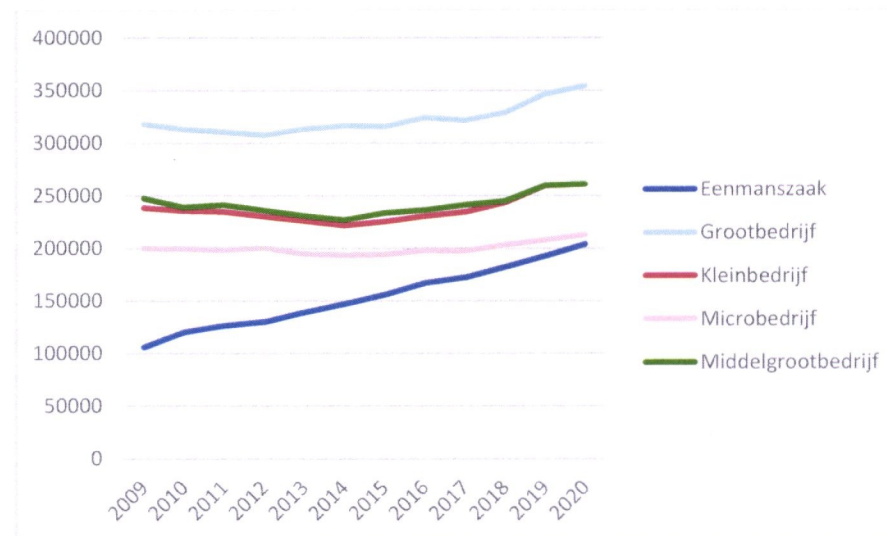
Figuur 2.8 Aandeel in aantal vestigingen naar bedrijfstype (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

In Figuur 2.9 wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid naar bedrijfstype getoond. Binnen alle bedrijfstypen groeit de werkgelegenheid, al blijft de ontwikkeling bij het middelgrootbedrijf redelijk stabiel en komt de groei niet boven de procent uit. In de gehele periode groeit de werkgelegenheid binnen de eenmanszaken met maar liefst 93%.

Figuur 2.9 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfstype (2009-2020)

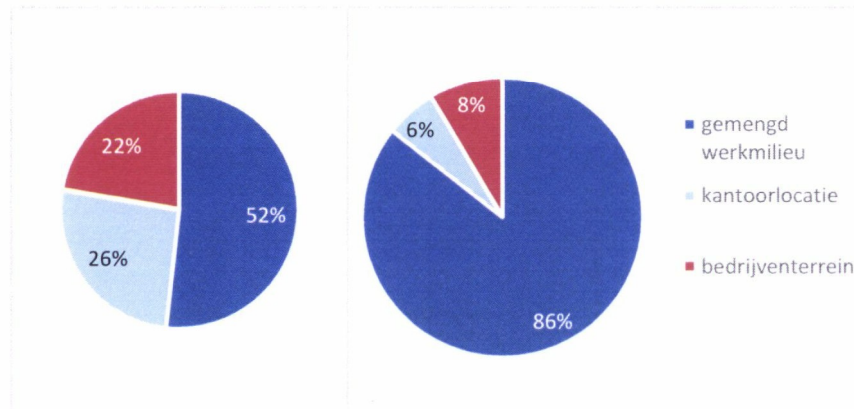


Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Werkmilieus

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid getoond, onderverdeeld naar de drie type werkmilieus die in Plabeka-verband worden onderscheiden. Figuur 2.10 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 kantorenlocaties (26%) en bedrijventerreinen (22%) bieden plek aan het overige deel van de werkgelegenheid.

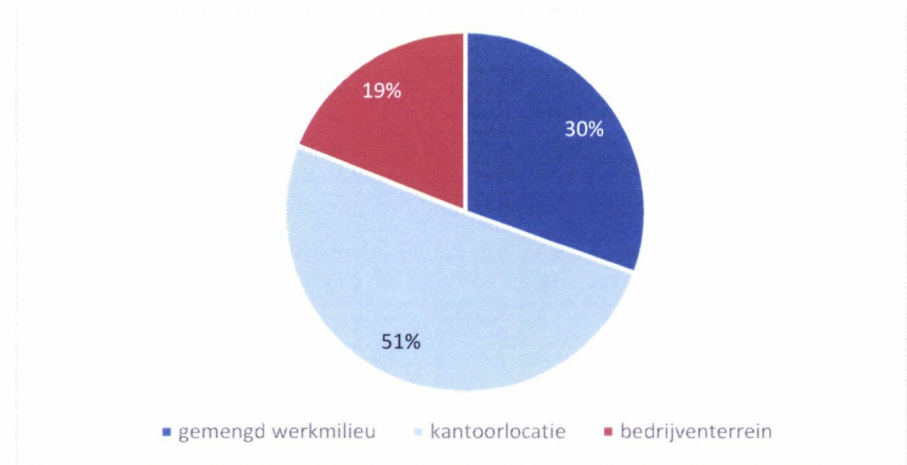
Figuur 2.10 Werkgelegenheid (links) en vestigingen (rechts) en de ruimtelijke spreiding naar type werkmilieu (2020)



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympan

In het aantal vestigingen is het percentage binnen de gemengde werkmilieus met 86% opmerkelijk hoog. Voornamelijk de vestigingen van eenmanszaken, microbedrijven en kleinbedrijven zijn hier gevestigd. In Figuur 2.11 wordt het aandeel leegstand aan kantoorruimte naar werkmilieu getoond. Deze figuur beslaat de gehele **kantorenmarkt** (alle typen werklocaties) in de MRA. De kantorenmarkt in afzonderlijk de gemengde werkmilieus en op kantoorlocaties wordt in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4 nader beschreven.

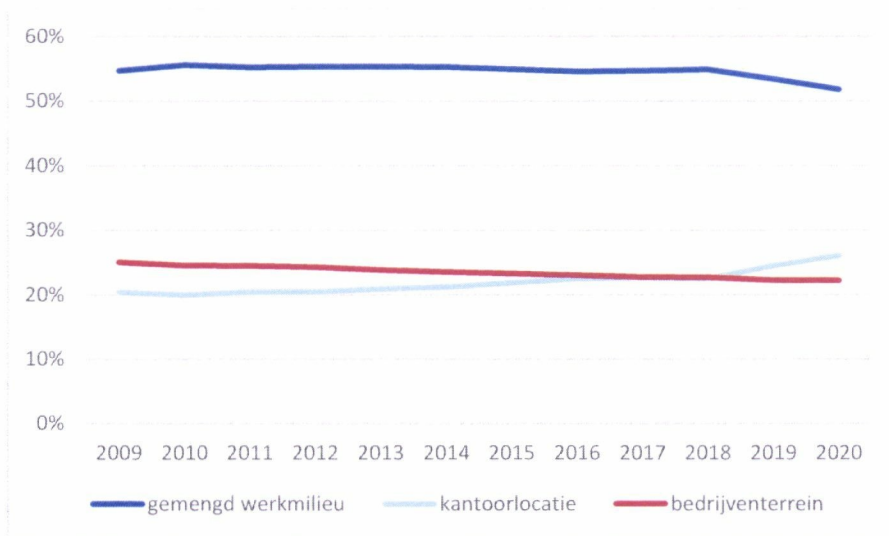
Figuur 2.11 Aandeel (%) leegstaande kantoorruimte op de verschillende werkmilieus



Bron: Kantorenmonitor BV 2021

Door de jaren heen is de locatievoorkeur van vestigingen 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 juist gestegen is. Het laatste jaar is een verdere daling van het aantal banen op gemengde werkmilieus waarneembaar, terwijl het aantal banen op kantoorlocaties nog steeds toeneemt, zie Figuur 2.12.

Figuur 2.12 Ontwikkeling aandeel banen op locatie t.o.v. totale werkgelegenheid (%)



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

2.3 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers

Interregionale verhuizingen

Binnen de regio vinden er verhuizingen van bedrijfsvestigingen 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 zijn er meer verhuizende bedrijven die uit Amsterdam vertrekken, dan dat er bedrijven naar Amsterdam toekomen, zie Figuur 2.12. De bedrijven verhuizen vanuit

Buck Consultants International / Tympaan

Amsterdam voornamelijk naar Amstelland Meerlanden en Zaanstreek-Waterland. Dit komt overeen met de observaties uit de vorige editie van de Plabeka Monitor. Omgekeerd zijn Amstelland Meerlanden en Zaanstreek-Waterland ook de regio's vanwaar bedrijven naar Amsterdam verhuizen. Gezien de structuur van de MRA-economie en het grote aandeel eenmanszaken is in de hiernavolgende figuren 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 2.13 Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2019 en 1 april 2020

Van deelregio	Naar deelregio								Totaal
	Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	Overig PF+PNH	
Almere-Lelystad			3				1	9	13
Amstelland Meerlanden	9		76	19	6	10	20	19	159
Amsterdam	17	121		44	7	55	38	28	310
Gooi en Vechtstreek	12	3	18			2	4	2	41
IJmond	1	4	8	1		6	18	12	50
Zaanstreek-Waterland	1	3	34	2	9		3	27	79
Zuid-Kennemerland	2	14	21	5	20	6		5	73
Overig PF+PNH	11	6	16	5	5	7	6		56
Totaal	53	151	176	76	47	86	90	186	865

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympaan

Nader gekeken naar het aantal bedrijven dat naar een deelregio toekomt minus het aantal bedrijven dat uit een deelregio vertrekt, blijkt het volgende. De deelregio's Almere-Lelystad (+40), Gooi en Vechtstreek (+35), Zuid-Kennemerland (+17) en Zaanstreek-Waterland (+7) hebben een positief verhuissaldo. Amsterdam (-134), Amstelland-Meerlanden (-8) en IJmond (-3) hebben een negatief verhuissaldo.

In totaal zijn er 865 vestigingen binnen de verschillende regio's in de provincies Noord-Holland en Flevoland verhuisd, hierbij zijn 6.674 werkzame personen betrokken. In tabel 2.1 wordt zichtbaar welk deel van de werkzame personen er bij de verhuizing van vestigingen betrokken zijn. Niet alle werkzame personen verhuizen mee. Soms vertrekken er bedrijven die geheel buiten de provincies Noord-Holland en Flevoland terecht komen of mogelijk gestopt zijn. Echter, dit is met de beschikbare data niet te achterhalen. Het verlies van werkgelegenheid kan dus terecht komen in overige delen van Nederland.

Tabel 2.1 Werkzame personen die bij de verhuizing van vestigingen betrokken zijn

Deelregio	Werkzame personen 2019	Vestigingen	Werkzame personen 2020	% verschil
Almere-Lelystad	37	13	37	0%
Amstelland Meerlanden	2.295	159	1.917	-16%
Amsterdam	2.297	310	1.878	-18%
Gooi en Vechtstreek	379	41	391	3%
IJmond	239	50	205	-14%
Zaanstreek-Waterland	335	79	308	-8%
Zuid-Kennemerland	349	73	275	-21%
Overig PF+PNH	743	140	670	-36%
Totaal	6.674	865	5.681	-15%

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympaan

In Tabel 2.2 wordt het beeld geschetst naar sectoren (zie de bijlage voor een grote versie van de tabel). Werkgelegenheid binnen sectoren Groothandel en Zakelijke Dienstverlening zijn het afgelopen jaar opvallend veel verschoven binnen de regio's. Waar bedrijven de regio's uit verhuisden, kwamen er net zo vaak ook wel een bijna gelijk aantal werkzame terug uit een andere regio. Opvallende sectoren in de verhuizingen zijn o.a. de Bouw, Industrie en Nutsbedrijven en de Zorg. De bouw kent een grote verschuiving van werkgelegenheid tussen Amsterdam en Amstelland Meerlanden. De Industrie en Nutsbedrijven verhuizen van de MRA-regio's grotendeels naar buiten de MRA. De sector Zorg is enorm afgenomen, dit komt door verhuizingen naar andere provincies dan Flevoland en Noord-Holland en/of faillissementen (-60% werkzame personen).

Tabel 2.2 Verhuizingen binnen de sectoren (bedrijven > 1 werkzame persoon)

Sectoren	Almere-Lelystad		Amstelveen-Meerlanden		Amsterdam		Gooi en Vechtstreek		IJmond		Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland		Overig PF+PNH		Totaal	
	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)
Bouw	0	10	66	402	520	49	10	37	4	7	35	3	14	13	75	118	724	639
Detailhandel	6	8	27	40	93	36	13	7	11	17	24	31	33	98	33	41	240	278
Financiële dienstverlening	0	0	203	90	117	203	0	0	6	0	3	12	3	5	3	10	335	320
Groothandel	5	314	272	102	201	191	247	15	82	79	9	66	92	102	98	61	1006	930
Horeca	0	6	59	23	49	77	2	13	8	24	12	7	15	5	26	35	171	190
ICT	0	67	134	170	357	258	27	31	12	0	17	36	8	29	30	27	585	618
Industrie en nutsbedrijven	0	1	113	13	29	21	0	23	48	14	37	37	16	40	39	96	282	245
Landbouw en visserij	5	17	4	0	5	0	0	0	0	0	0	3	0	15	20	9	34	44
Onderwijs	3	5	14	9	19	16	6	0	4	2	2	9	24	6	9	18	81	65
Overige dienstverlening	0	8	22	13	39	30	4	7	14	3	14	16	17	1	18	28	128	106
Vervoer en opslag	0	3	298	169	340	75	0	4	3	134	87	45	47	0	14	29	789	459
Zakelijke dienstverlening	16	40	369	193	488	548	65	140	25	26	80	124	74	44	344	333	1461	1448
Zorg	2	13	714	13	40	21	5	15	22	17	15	3	6	240	34	17	838	339
Totaal	37	492	2295	1237	2297	1525	379	292	239	323	335	392	349	598	743	822	6674	5681

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympan

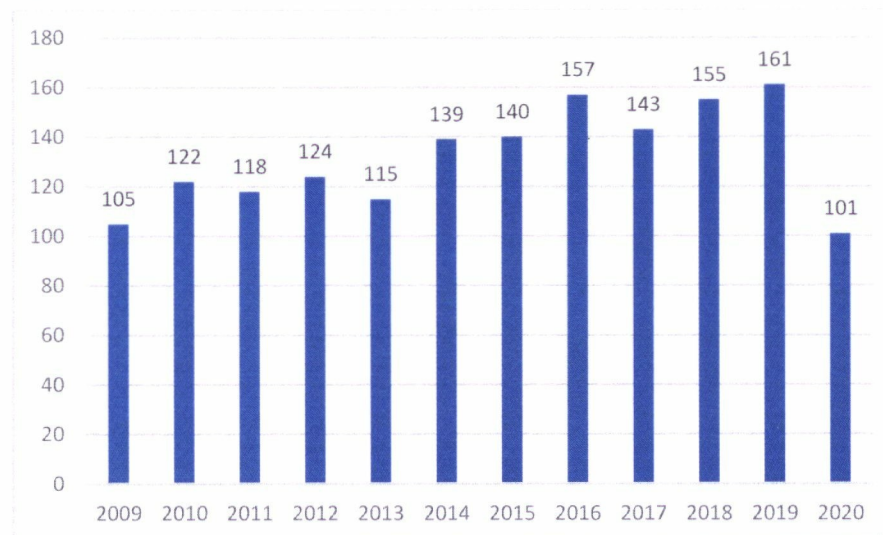
Buitenlandse vestigers

Het aantal nieuwe, internationale vestigers is in 2020 flink gedaald ten opzichte van 2019. Een aantal van 101 is zelfs het laagste aantal in de periode 2009 tot en met 2020. Er zijn 758 banen gecreëerd met de komst van deze bedrijven, wat na drie jaar doorgroeit tot 1970 banen.

De top 3 van herkomstlanden is als volgt:

- 1 US – 26 bedrijven, goed voor 605 banen
- 2 VK – 19 bedrijven, goed voor 247 banen
- 3 Japan – 10 bedrijven, goed voor 65 banen

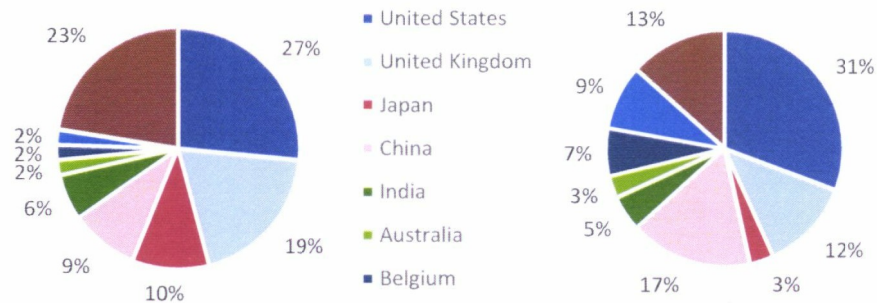
Figuur 2.14 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2009-2020



Bron: Amsterdam in Business, 2021, bewerking BCI en Tympan

Wanneer de top 3 op basis van het aantal banen wordt bepaald, ziet deze er enigszins anders uit. Nummer 1 blijft de Verenigde Staten (US), nummer 2 is China met 329 banen. Het Verenigd Koninkrijk (VK) zakt naar plek 3, met 247 banen.

Figuur 2.15 Aandeel buitenlandse vestigers (boven) en werknemers (onder) per land van herkomst



Bron: Amsterdam in Business, 2021, bewerking BCI en Tympaan

Amsterdam is wederom de meest aantrekkelijke gemeente om zich te vestigen als buitenlands bedrijf, zie Tabel 2.3.

Tabel 2.3 Buitenlandse vestigers per gemeente in 2020 en gerelateerde werkgelegenheid

Plaats van vestigen	Aantal	Nieuwe banen
Almere	1	5
Amstelveen	8	232
Amsterdam	72	1.199
Amsterdam-Duivendrecht	2	16
Haarlem	2	20
Heemstede	1	10
Hoofddorp	6	45
Laren	1	30
Naarden	1	120
Oude Meer	2	55
Rozenburg	1	200
Schiphol	4	38

Bron: Amsterdam in Business, 2021, bewerking BCI en Tympaan

Brexit

In 2019 (voor de Brexit) waren er 26 nieuwe vestigers vanuit het VK, verspreid over Almere, Amsterdam, Diemen, Haarlem en Schiphol-Rijk. In totaal leverde dit 257 nieuwe banen op. Kijkend naar de ontwikkeling van het aantal vestigingen en banen in 2020 ten opzichte van 2019, lijkt de Brexit geringe impact te hebben. Het aantal vestigers is minimaal gedaald ten opzichte van 2019 (19 nieuwe vestigers in 2020). Het aantal gemeenten waar de vestigers landen is iets gedaald. De vestigers zijn verspreid over Amstelveen, Amsterdam, Amsterdam-Duivendrecht en Hoofddorp. In totaal leverde dit 247 nieuwe banen op.

In totaal waren er in het jaar 2020, 101 buitenlandse vestigers, waarvan er 19 Brexit gerelateerd waren. De verdeling naar sectoren is in tabel 2.4 te zien. De sectoren kennen een andere indeling dan gebruikelijk is in deze monitor. In tabel 2.4 is uitgegaan van de sectorindeling die door Amsterdam in Business is gehanteerd.

Tabel 2.4 Brexit gerelateerde buitenlandse vestigers in 2020

Sector	Aantal
Agri-Food	1
Creatieve industrie	2
Elektronica	1
Publieke sector	1
ICT	2
Gezondheid	2
Service	6
Transport en groothandel	4
Totaal	19

Bron: Amsterdam in Business, 2021, bewerking BCI en Tympaan

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. De gemengde 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 en welke gebruikersfunctie is geregistreerd. Hiermee wordt het tevens inzichtelijk wat de dynamiek in herontwikkeling in gebieden is. In het Dashboard en de Atlas Plabeka worden deze observaties

⁴ 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.

duidelijk op gemeentelijk en zelfs locatieniveau 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 Plabeka⁴:

- **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 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 672.342 banen en huisvesten daardoor bijna 52% van de werkgelegenheid en bijna 86% van het aantal bedrijven binnen de MRA. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus licht gedaald met 0,33%.

Tabel 3.1 Gemengde werkmilieus banen per segment (2020)

Segment	Aantal banen
Centrumgebied	142.048
Creatieve wijk	154.444
Landelijk gebied	46.817
Productieve wijk	888
Stadsstraat	572
Woonwijk	327.573
Totaal	672.342

Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

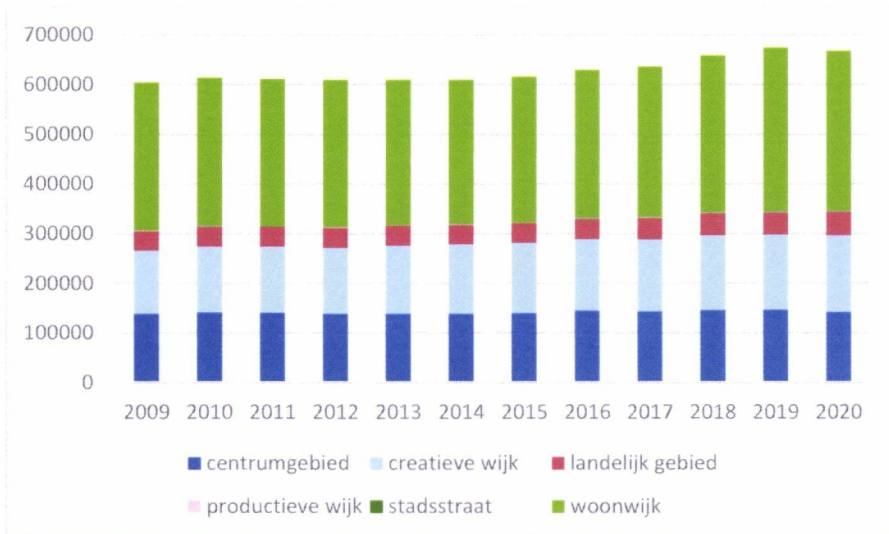
De daling van de werkgelegenheid is voornamelijk zichtbaar in centrumgebieden (3%). Daarentegen nam de werkgelegenheid in creatieve wijken juist toe met 2%.

Voornamelijk eenmanszaken en microbedrijven

Gemengde milieus zijn de thuisbasis voor veel eenmanszaken en microbedrijven. Deze bedrijvigheid is gezamenlijk goed voor ongeveer de helft 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 nog altijd 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 (2009-2020)



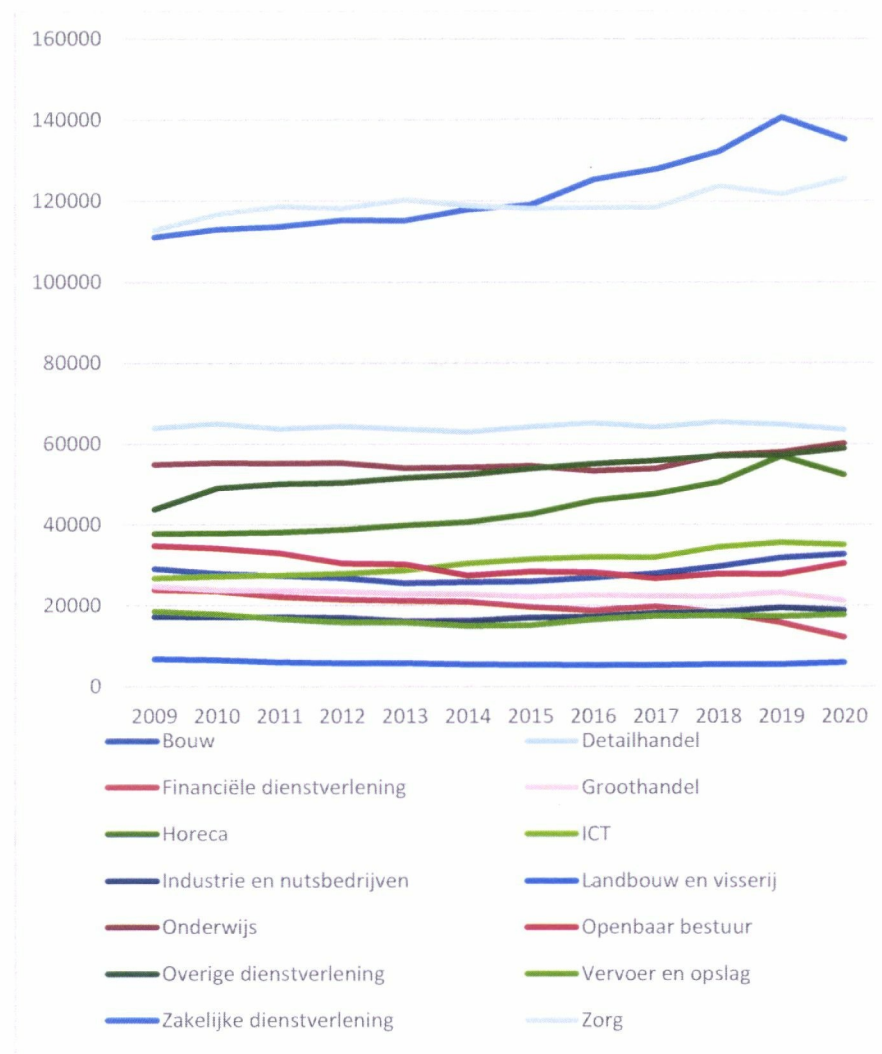
Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

Zakelijke dienstverlening en zorg groot

De top 3 van de sectoren die in 2020 gevestigd zijn op gemengde werkmilieus zijn, zie Figuur 3.2:

- 1 Zakelijke dienstverlening (138.763 banen)
- 2 Zorg (125.601 banen)
- 3 Detailhandel (63.428 banen)

Figuur 3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid sectoren gemengde werkmilieus (2009-2020)



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

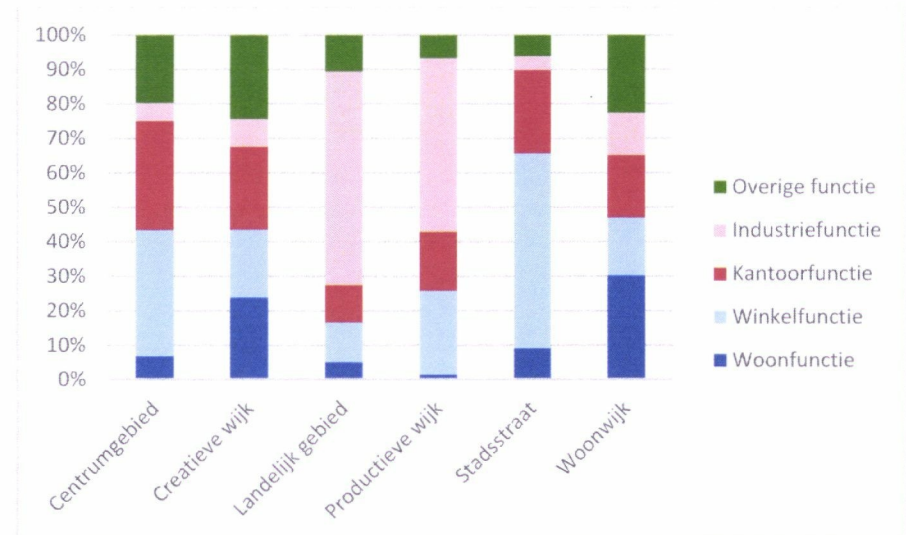
Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is de afgelopen jaren flink gestegen, vooral sinds 2014. Tussen 2019 en 2020 heeft er echter een afname van meer dan 5.000 banen plaatsgevonden. Het aantal banen in de zorg is na een lichte afname juist weer gestegen, waardoor het ongeveer op het niveau van 2018 ligt. Waar het aantal banen in de horeca de afgelopen jaren sterk toenam, is in het afgelopen jaar sprake geweest van een daling (meer dan 4.000 banen).

Vanuit het aantal banen zijn de sectoren detailhandel en horeca de sectoren met een hoge voorkeur voor gemengde werkmilieus, met een aandeel van respectievelijk 80% en 77%.

3.3 Ontwikkeling functiegebruik

Figuur 3.3 toont de verdeling van gebruiksfuncties over gemengde werkmilieus. Landelijk gebied en productieve wijken huisvesten relatief veel industrie functies, 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 2021)

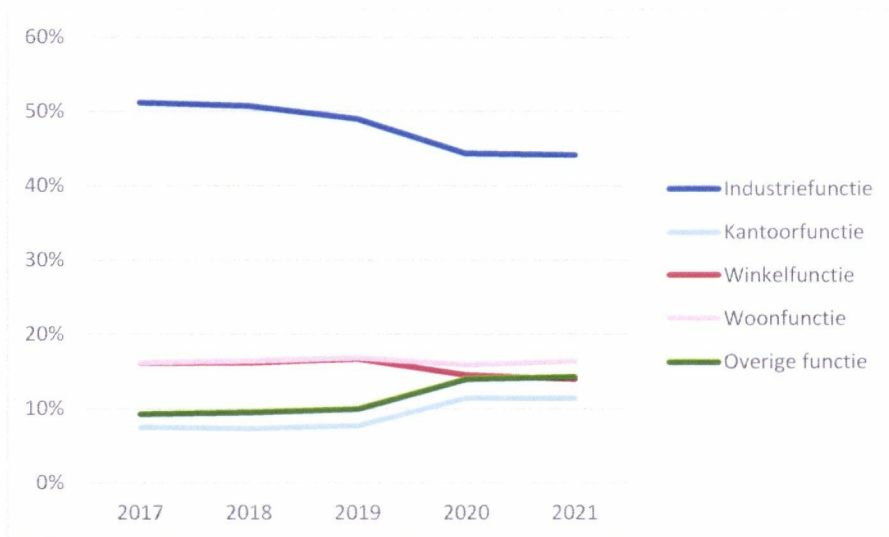


Bron: BAG, bewerking BCI en Tympan

Binnen de verschillende segmenten van gemengde werkmilieus zijn er verschillende gradaties van “gemengd of multifunctionaliteit”. Uit Figuur 3.3 valt te constateren dat eigenlijk alleen woonwijken overwegend uit woningen bestaan. Ongeveer 30% van dit segment bestaat uit woningen en de overige 70% is verdeeld over 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 gebruik. Daarvoor is in Figuur 3.4 de productieve wijk uitgelicht.

Figuur 3.4 Ontwikkeling in de mix van functies binnen de productieve wijk (2017-2021),
aandeel van de functie in percentages



Bron: BAG (1 januari 2021)

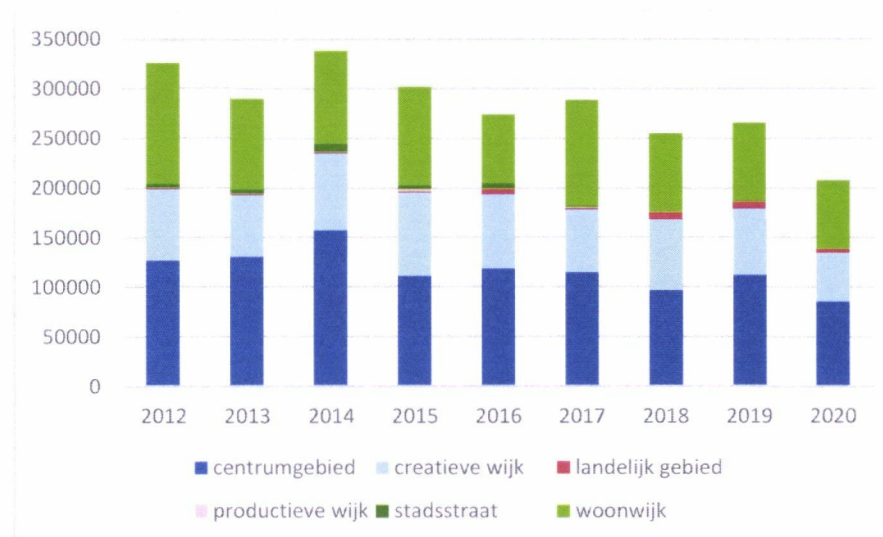
De woonfunctie kent na de industriefunctie het grootste aandeel in productieve wijken (16%). Tussen 2017 en 2021 is de mix aan bedrijfsfuncties veranderd in de productieve wijk. Het aandeel industrie- en winkelfuncties is afgenomen, het aandeel woonfuncties is gelijk gebleven, het aandeel kantoor- en overige functies is toegenomen. In de productieve wijk neemt sinds 2018 het aandeel van de industriefunctie af (aandeel verblijfsobjecten geregistreerd als industriefunctie). Deze daling is in 2020 gestopt, waarna er sprake is van stabilisatie. Toch is dit nog steeds de functie met verreweg het grootste aandeel in productieve wijken. De overige vier functies zijn tussen 2020 en 2021 allemaal stabiel gebleven.

Kantoren

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

In 2020 is 207.678 m² aan kantorenmeters betrokken op gemengde milieus, dat is bijna 22% minder dan in 2019. In alle segmenten is er een daling van het aantal betrokken vierkante meters zichtbaar, met centrumgebieden en creatieve wijken als grootste groepen. Centrumgebieden hebben nog steeds de grootste omvang in betrokken kantorenmeters (85.172 m²).

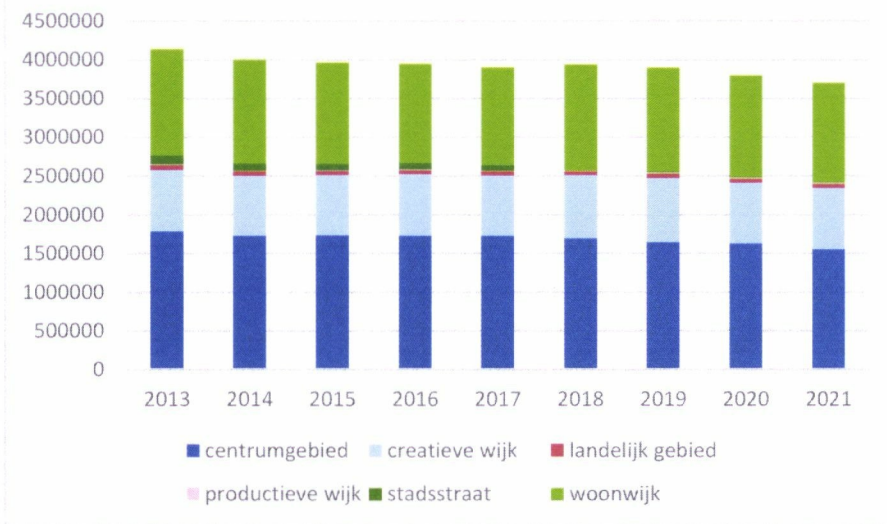
Figuur 3.5 Aantal betrokken kantorenvorraad m² op gemengde werkmilieus (2012-2020)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympan

Figuur 3.6 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters kantorenvoorraad in gebruik, op gemengde milieus in de MRA van 2013 tot en met 2021. Het aantal in gebruik zijnde kantormeters in gemengde milieus in de MRA bedraagt in 2021 ruim 3,7 miljoen m². Gedurende de hele periode is er sprake van stabilisatie met betrekking tot de verdeling over de segmenten en lichte krimp in de totale kantorenvoorraad in gebruik. In 2021 is ten opzichte van 2020 ruim 2% daling te zien.

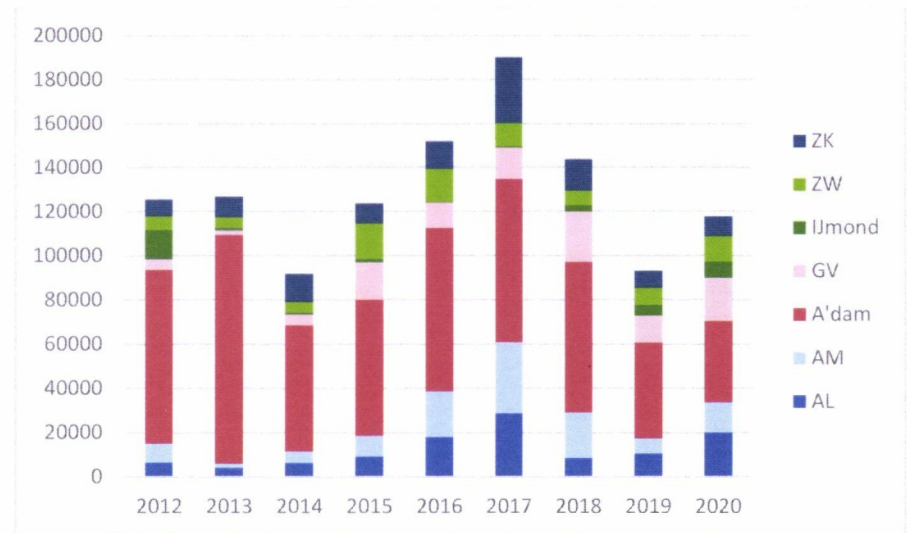
Figuur 3.6 Kantorenvoorraad in gebruik in gemengde werkmilieus (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Figuur 3.7 geeft de transformatie van **kantoren** op gemengde werkmilieus weer. Zoals de zien vindt de meeste transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus de laatste jaren plaats in Amsterdam, Amsteland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek.

Figuur 3.7 Saldo onttrekkingen kantoren op gemengde werkmilieus per deelregio in de periode 2012-2020 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI en Tympaan

3.4 Ontwikkeling kantorenvorraad op gemengde werkmilieus

Tabel 3.2 Kantorenvorraad in gemengde milieus, leegstand en transformatie in m² en %, 2020

Deelregio	Vorraad (m ²)	Leegstand (m ²)	Leegstand %	Transformatie (m ²)	& transformatie van voorraad
Almere-Lelystad	279.922	40.362	14	20.109	7
Amstelland-Meerlanden	315.828	21.177	7	13.428	4
Amsterdam	2.455.176	255.886	10	36.823	1
Gooi en Vechtstreek	466.273	58.546	13	19.392	4
IJmond	98.305	5.942	6	7.405	8
Zaanstreek-Waterland	229.304	18.424	8	11.416	5
Zuid-Kennemerland	279.448	20.945	7	9.170	3
MRA	4.124.256	421.282	10	117.743	3

Bron: Kantorenmonitor BV 2021

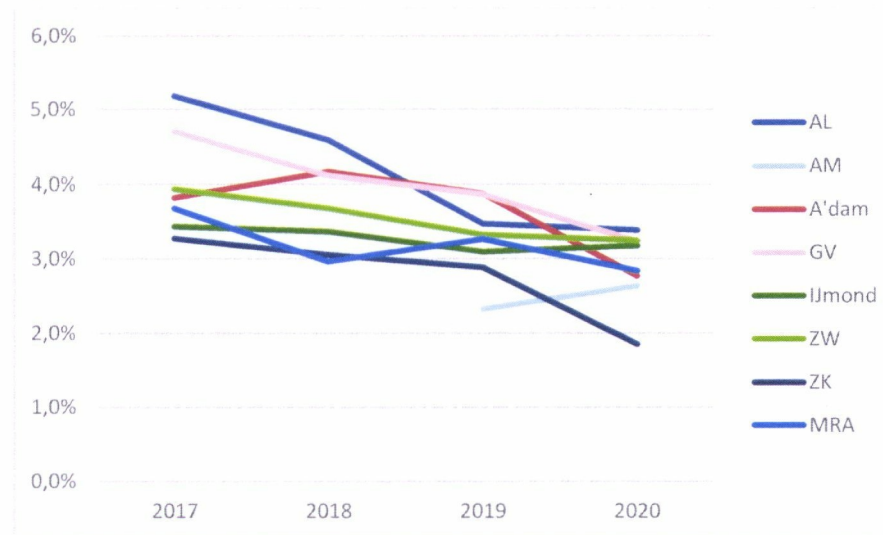
Er is sprake van transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus. In 2018 bedroeg de transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus 143.626 m². In 2019 nam dit af tot 93.162 m². In 2020 is de transformatie weer toegenomen, en wel tot 117.743 m². Tabel 3.2 zet het aantal getransformeerde vierkante meters kantoren op gemengde werkmilieus af tegen de totale voorraad van kantoren op gemengde werkmilieus.

Leegstaand vastgoed gemengde werkmilieus

De leegstand van **kantoorruimte** binnen de gemengde werkmilieus wordt gemonitord door de Kantorenmonitor BV. De leegstand is 421.282 m² op deze locaties (10%) en is afgenomen met 1% sinds 2019.

De leegstand van **bedrijfsruimte** binnen de gemengde werkmilieus wordt gemonitord aan de hand van CBS-microdata. Dit is weergegeven in Figuur 3.8. Amstelland-Meerlanden heeft in 2018 geen berekend percentage leegstaande oppervlakte. Dit komt waarschijnlijk door de dominantie van één groot leegstaand pand. In 2017 lag de gemiddelde leegstand op 2,6%. Zoals te zien neemt voor de hele MRA tussen 2017 en 2020 de leegstand af. Voor de meeste regio's is dit het geval.

Figuur 3.8 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op gemengde werkmilieus (%)



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen Tympan op basis van niet-openbare microdata van het CBS

3.5 Uitgelichte bevindingen

De algemene ambitie om 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 productieve wijken en stadsstraten nauwelijks werkgelegenheid in gemengde werkmilieus.
 - 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 door de groei van de horeca in de MRA breed. Opvallend is dat sinds vorig jaar het aantal banen in de horeca flink is afgenomen, terwijl de peildatum nog aan het begin van de Corona-maatregelen was.
 - De woonwijk tekent zich op dit moment af als dé woon-werklocatie. De mix aan wonen en werken is divers. Ongeveer 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 gebleven (30% van de totale leegstand kantoren is te vinden in gemengde werkmilieus). De transformatie van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus is gestegen.

4 Kantorenlocaties

In dit hoofdstuk wordt de kantorenmarkt op 66 formele kantoorlocaties beschouwd. Deze kantoorlocaties verzorgen samen ruim een kwart van de totale werkgelegenheid van de MRA. Dit hoofdstuk wordt verder verdiept in het [Dashboard Kantoorlocaties](#).

4.1 Inleiding

De 66 'formele' kantorenlocaties zijn afgebakende, monofunctionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² bvo. Deze kantorenlocaties zijn sinds 2021 ingedeeld in 6 segmenten⁵:

- Een **functionele kantoorlocatie** is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie en is niet multimodaal ontsloten.
- Een **innovatie kantoorlocaties** 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 verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie

⁵ De indeling naar de zes segmenten binnen de kantoorlocaties is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympaan overgenomen.

- **Transformatielocatie** is een locatie die (op termijn) zal transformeren, de kantoorfunctie zal geheel of gedeeltelijk komen te vervallen voor andere functies, zoals wonen.
- Een **woon-werk locatie** is een multifunctionele locatie waar wonen en werken naast elkaar bestaan. Voor werken wordt vooral kantoren en voorzieningen gezien. De voorzieningen doen ook dienst voor het woonmilieu binnen de locatie.

Tabel 4.1 Definities indicatoren van toepassing kantorenmarkt op kantorenlocaties

Begrip	Gehanteerde definitie
Betrokken	m ² in 2020 per segment = m ² dat door huurder is betrokken
Nieuwbouw	m ² in 2020 per segment = m ² dat in dat jaar wordt toegevoegd aan de voorraad binnen de locatie
Onttrekking	m ² in 2020 per segment = m ² dat in dat jaar wordt onttrokken aan de voorraad
Courante leegstand	Leegstand korter dan 3 jaar
Incourante leegstand	Leegstand langer dan 3 jaar
In gebruik	Voorraad minus leegstand
Voorraad	Panden binnen een bepaald type werkmilieu, in een bepaald gebied aanwezig, op peildatum 1-1-2021
BVO	Bruto vloeroppervlak. Oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
Formele kantoorlocatie	Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.
Informele kantoorlocatie	Ook wel 'overige locatie'. Een niet-IBIS locatie waar werkfuncties gelegen zijn.

Oppervlakte in gebruik en aantal banen

Tabel 4.2 maakt inzichtelijk dat de 66 kantoorlocaties gezamenlijk ruim 5,5 mln. m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters bevatten. De totale voorraad vierkante meters bedraagt ruim 6,3 miljoen m². In totaliteit bieden de kantorenlocaties ruimte aan 335.648 banen en zijn daardoor goed voor 26% van de werkgelegenheid en bijna 6% van het aantal bedrijven binnen de MRA.

Tabel 4.2 Kantoren naar segmenten, oppervlakte in gebruik en aantal banen (2020)

Segment	Aantal locaties	Kantoorgebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen	Aantal m ² per baan
Functioneel	34	770	42.700	18,0
Innovatie	4	397	34.303	11,6
Internationaal	9	1.776	114.177	15,6
Multimodaal	14	1.741	90.440	19,3
Transformatie	7	760	49.070	15,5
Woon-werk	3	103	4.958	20,8
Totaal	66	5.547	335.648	

Bron: LISA 2020, Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Ten opzichte van 2019 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op multimodale locaties en transformaties locaties.

Kantorenlocaties huisvesten een grote diversiteit aan type bedrijvigheid en zijn belangrijke vestigingslocaties voor onder andere zakelijke dienstverlening (92.757), financiële dienstverlening (47.365) en ICT (36.604).

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte

Voorraad en aanbod

Tabel 4.3 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.

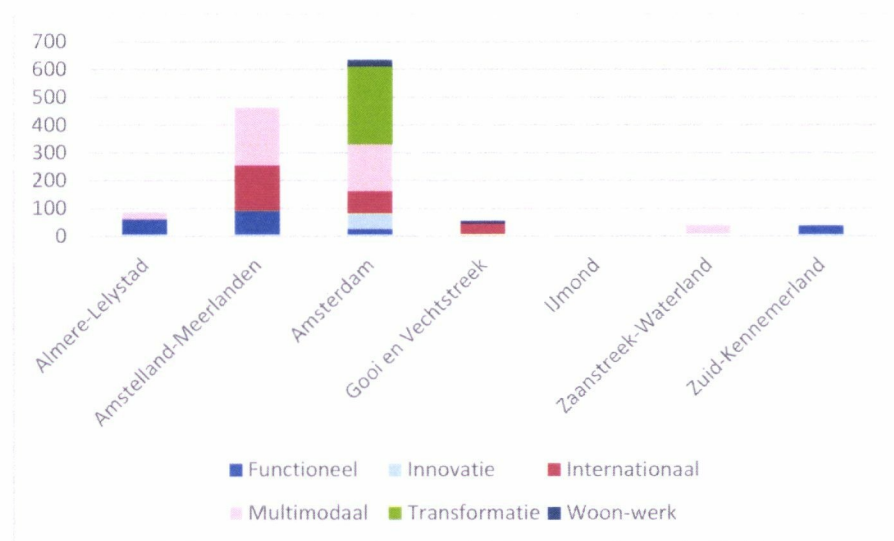
Tabel 4.3 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties (x 1.000 m²) (per 1-1-2021)

Deelregio	Voorraad	In gebruik	Hard aanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
AL	219	156	85	0	0
AM	1.437	1.215	463	364	242
Amsterdam	4.280	3.805	635	1.085	100
GV	175	164	55	0	0
IJmond	7	7	0	0	0
ZW	104	91	38	3	0
Z-K	122	108	37	0	0
MRA	6.344	5.546	1.313	1.452	342

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

De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in de gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 4,1 miljoen en 1,9 miljoen m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de MRA uit op 12,4 miljoen m². In de MRA is tot en met 2030 nog sprake van een harde plancapaciteit van 1.313.000 m² kantoorruimte. Het grootste deel van deze capaciteit bevindt zich in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, samen goed voor bijna 84% van de voorraad.

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



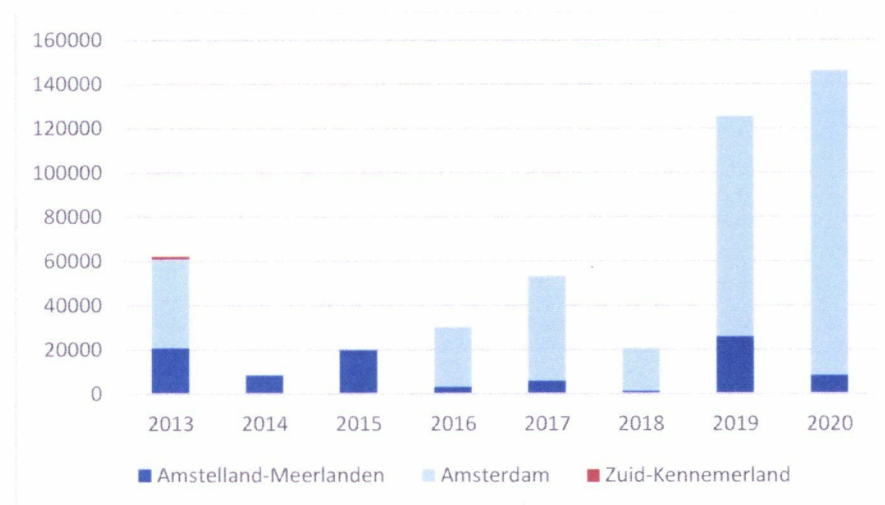
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympan

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

Nieuwbouw

Er is in 2020 ruim 16% meer nieuwbouw opgeleverd dan in 2019 in de gehele MRA. Het overgrote deel van de nieuwbouw komt voor rekening van de deelregio Amsterdam. Ook ten opzichte van voor 2019, zijn er meer vierkante meters kantoren opgeleverd, zie figuur 4.2.

Figuur 4.2 Nieuwbouw kantoren (m²), periode 2013-2020

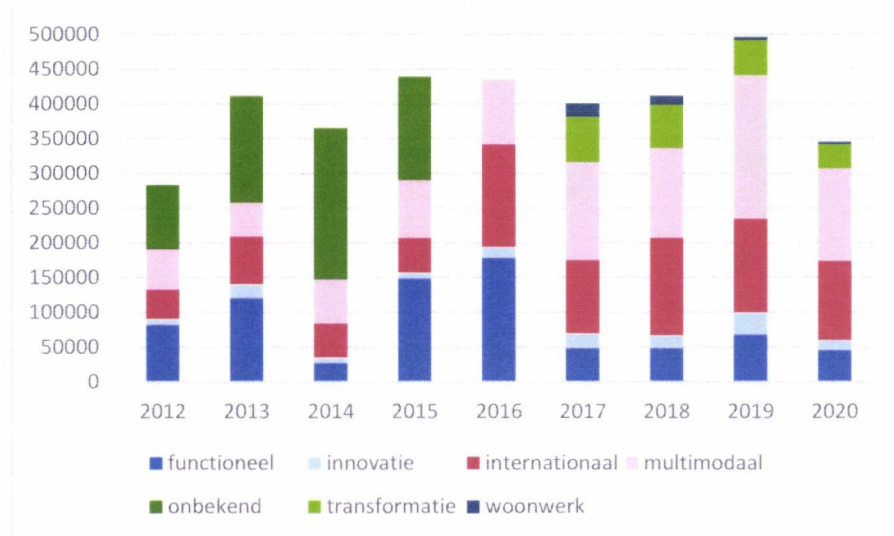


Bron: Kantorenmonitor BV, 2021

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2020 is ruim 345.000 m² aan kantoren meters betrokken, dat is bijna 30% minder dan in 2019. Voornamelijk de segmenten internationaal (114.000) en multimodaal (133.000) kennen een grote omvang in m² betrokken kantoren meters. Multimodale locaties blijft het segment met de meeste betrokken vierkante meters.

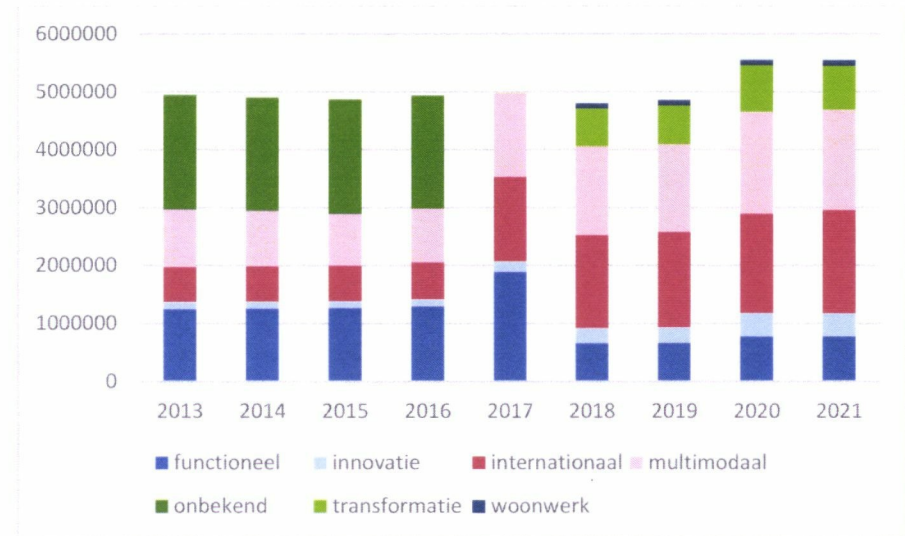
Figuur 4.3 Ontwikkeling in totaal betrokken vierkante meters kantoren (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Figuur 4.4 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op kantorenlocaties in de MRA van 2013 tot en met 2021. Het aantal in gebruik zijnde kantormeters in de MRA bedraagt in 2021 ruim 5,5 miljoen m². Dit is nagenoeg hetzelfde als in 2020. Ook de verdeling naar segmenten komt overeen.

Figuur 4.4 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2021 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

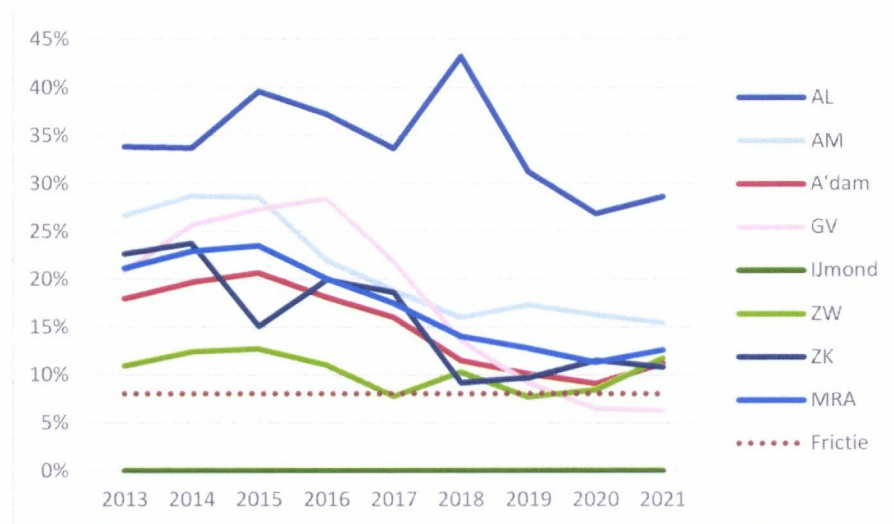
De ontwikkeling in kantoorgebruik en in totaal in gebruik zijnde vierkante meters kantoren komt voornamelijk voor rekening van de multimodale en internationale segmenten. In deze segmenten wordt tot 2030 ook het meeste harde planaanbod voorzien.

4.3 Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in de MRA bedraagt in 2021, 796.000 m². De afgelopen jaren is de leegstand gedaald, het laatste jaar vond er echter een stijging van het aantal leegstaande vierkante meters plaats. De afgelopen jaren is de leegstand gedaald van 26% in 2015 naar 11% in 2020. Per 1-1-2021 kent de regio gemiddeld

een leegstand van 13%. De stijging is zichtbaar in sommige regio's. Almere-Lelystad heeft met 29% nog een aanzienlijk deel kantorenleegstand en komt van 43% leegstand in 2018.

Figuur 4.5 Ontwikkelingen leegstand kantoren (%) op kantorenlocaties



Bron: Kantorenmonitor BV per 1 januari 2021

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 inspanssen om bij transformatie van courante vierkante meters kantooruimte, elders in de deelregio nieuwe kantooruimte op de markt te brengen. Op dit moment is er in Amsterdam sprake van 11% leegstand, en 3% incurant. In Zaanstreek-Waterland is er sprake van 12% leegstand, waarvan 4% incurant.

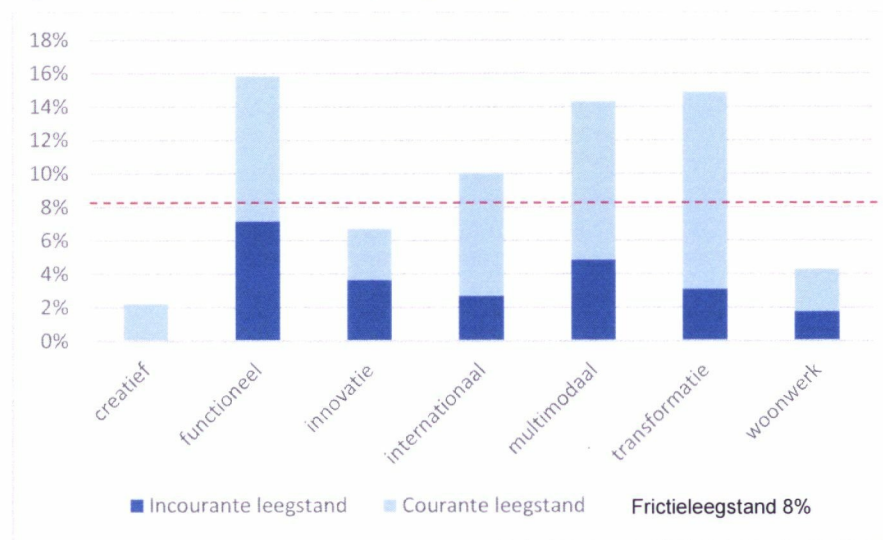
Kijkend naar de segmentering van kantoorlocaties, dan komen leegstaande kantoorpanden verhoudingsgewijs veel voor op functionele locaties, zo blijkt uit figuur 4.6. Zowel in 2019 als in 2020 is er sprake van

Buck Consultants International / Tympaan

4% incurante leegstand. Dit betekent dat 4% van de voorraad aan vierkante kantoren meters drie jaar achtereenvolgend leegstaat.

Leegstand wordt in sommige gevallen als strategische leegstand ervaren. Er wordt dan ingespeeld of gespeculeerd op het feit dat die meters op termijn gaan transformeren. Zodoende hebben bijvoorbeeld ontwikkelaars baat bij leegstand dat als incurant wordt aangemerkt (en dus langer leegstaat), omdat dit gunstig uitpakt voor transformatie naar bijvoorbeeld wonen.

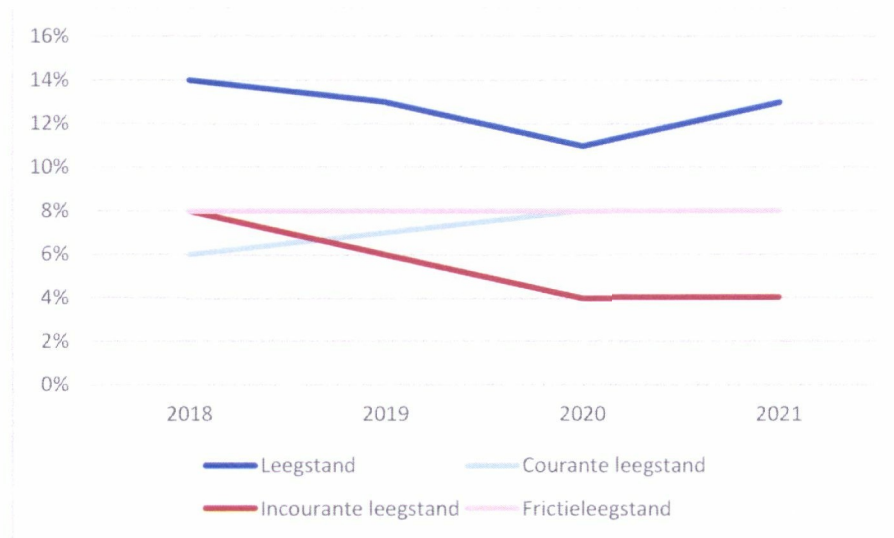
Figuur 4.6 Percentage (incurante) leegstand op 1-1-2021



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Figuur 4.7 laat zien hoe de leegstand zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de frictieleegstand (8%). Ook is de leegstand uitgesplitst naar courante en incurante leegstand.

Figuur 4.7 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2021

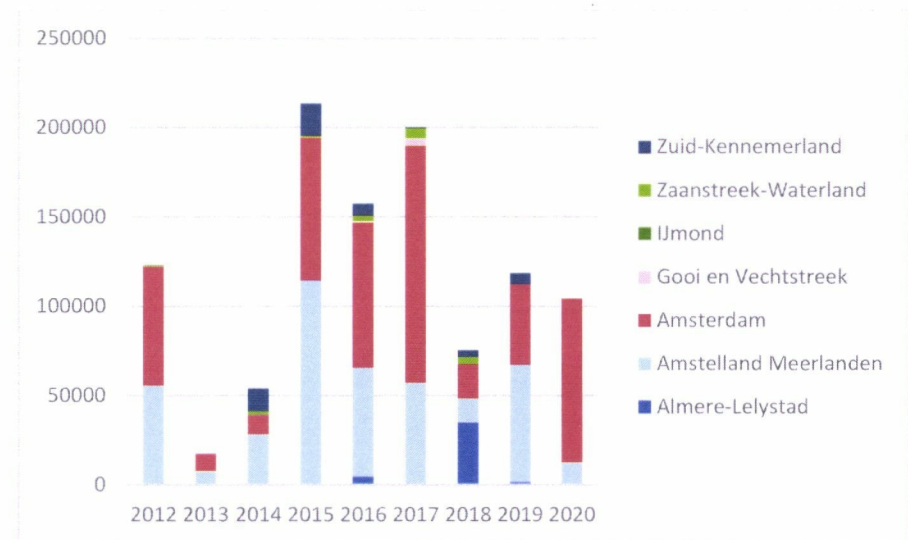


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

4.4 Transformatie

In 2020 is er in de MRA ruim 104.000 vierkante meters kantoorruimte getransformeerd op de kantorenmarkt op kantoorlocaties. Dit is 11% minder dan in 2019.

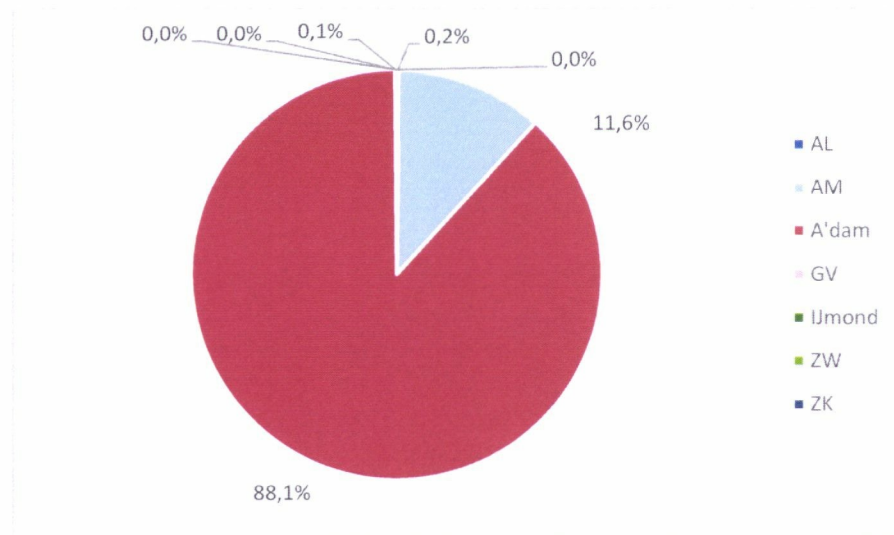
Figuur 4.8 Saldo onttrekkingen kantoren op kantoorlocaties per deelregio in de periode 2012-2020 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI en Tympaan

Het overgrote deel van de transformatie komt voor rekening van de deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Binnen de kantoorlocaties wordt 88,1% van het totaal getransformeerde meters in Amsterdam getransformeerd en 11,6% in Amstelland-Meerlanden, zie daarvoor ook de volgende figuur.

Figuur 4.9 Aandeel getransformeerde kantoorruimte op kantoorlocaties in 2020



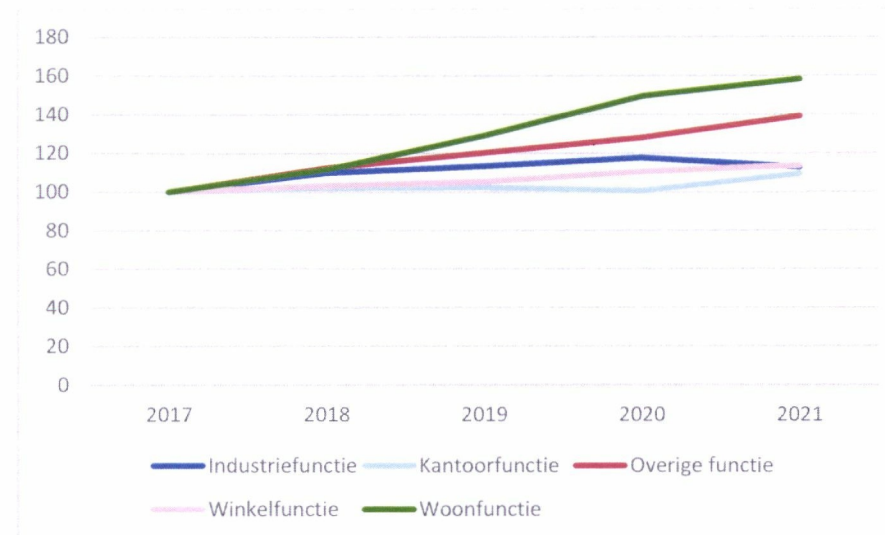
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI en Tympaan

Figuur 4.10 geeft een beeld van de ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten op **kantoorlocaties**. De figuur met geïndexeerde cijfers laat een (licht afgevlakte) toename van het aantal woningen op de kantoorlocaties zien (laatste jaar is er sprake van 6% groei). De kantoorfunctie is gestegen sinds 2020 (9% groei). De industriefunctie kende een daling van 4%, de winkelfunctie is met 3% gegroeid en overige functies zijn met 9% gegroeid.

Kantoorlocaties blijven in trek als locatie voor de invulling van de verstedelijkingsopgave. Er komen nog steeds woningen bij op deze locaties, al is de groei licht afgevlakt. Daarnaast zijn er kantoorlocaties waar er kantoorfuncties zijn toegevoegd, er heeft dus nieuwbouw plaats gevonden op enkele locaties.

Qua verdeling van de gebruiksoppervlakte is het beeld als volgt. De kantoorfunctie beslaat in 2021 40% van het oppervlak. De overige functies volgen met 32% en de woonfunctie met 12%. De industriefunctie is verantwoordelijk voor 10% en de winkelfunctie voor 5% van het oppervlak.

Figuur 4.10 Ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten op kantoorlocaties (geïndexeerd, 2017 = 100)

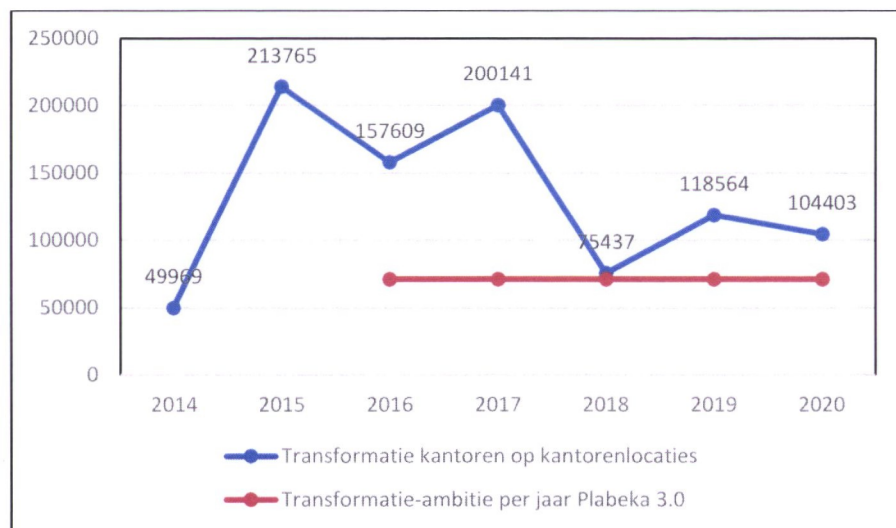


Bron: BAG per 1 januari 2021, bewerking Tympaan

Transformatieopgave

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 aan die ambitie voldaan, zoals te zien in Figuur 4.11.

Figuur 4.11 Aantal getransformeerde vierkante meters kantoorruimte op kantoorlocaties MRA



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, US Plabeka 3.0 en bewerking BCI en Tympan

De transformatieambities opgenomen in Plabeka 3.0 gelden alleen voor 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 markt-vraag in dezelfde jaren ook is toegenomen, dreigt de kantorenmarkt in sommige deelregio's krap(per) te worden.

Tabel 4.4 biedt inzicht in de segmenten waarbinnen de transformatie van kantoren vierkante meters plaatsvinden. Op de functionele en transformatie kantoorlocaties, ontloopt het aandeel te transformeren kantoorruimte elkaar niet veel, respectievelijk 33% en 32% van het totaal aantal vierkante meters van die locaties wordt getransformeerd. Op multimodale locaties ligt dit aandeel zelfs op 50%.

Buck Consultants International / Tympan

Tabel 4.4 Opname te transformeren locaties en oppervlakte (m²)

Segment kantoorlocatie	Transformatie ambitie Tot en met 2030	Naar welke functie
Multimodaal	Onbekend	Hotels en wonen
Multimodaal	10.000	Wonen
Functioneel	40.100	Anders
Functioneel	32.000	Wonen
Multimodaal	10.000	Horeca
Multimodaal	88.000	Wonen
Transformatie	6.500	Anders
Woonwerk	5.000	Wonen
Functioneel	Onbekend	Wonen
Multimodaal	110.000	Wonen
Transformatie	80.000	Wonen
Functioneel	Onbekend	Wonen
Totaal	381.600	

Bron: Enquête kantoorlocaties, monitoring gemeenten (per 1 januari 2021)

4.5 Overige kenmerken kantoorlocaties

Ruimtegebruik

Het aantal vierkante meters in gebruik per baan verschilt per segment, zie Tabel 4.5. Op innovatiedistricten zijn de minste vierkante meters in gebruik per baan, waar op woonwerk locaties de meeste vierkante meters per baan in gebruik zijn.

Tabel 4.5 Kantoorgebruik, aantal banen en ruimtegebruik per segment, 1-1-2021

Segment	Kantoorgebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen	Aantal per m ²
Functioneel	770	42.700	18,0
Innovatie	397	34.303	11,6
Internationaal	1.776	114.177	15,6
Multimodaal	1.741	90.440	19,3
Transformatie	760	49.070	15,5
Woonwerk	103	4.958	20,8
Totaal	5.547	335.648	

Bron: LISA 2020, monitoring gemeenten, bewerking BCI en Tympaan

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

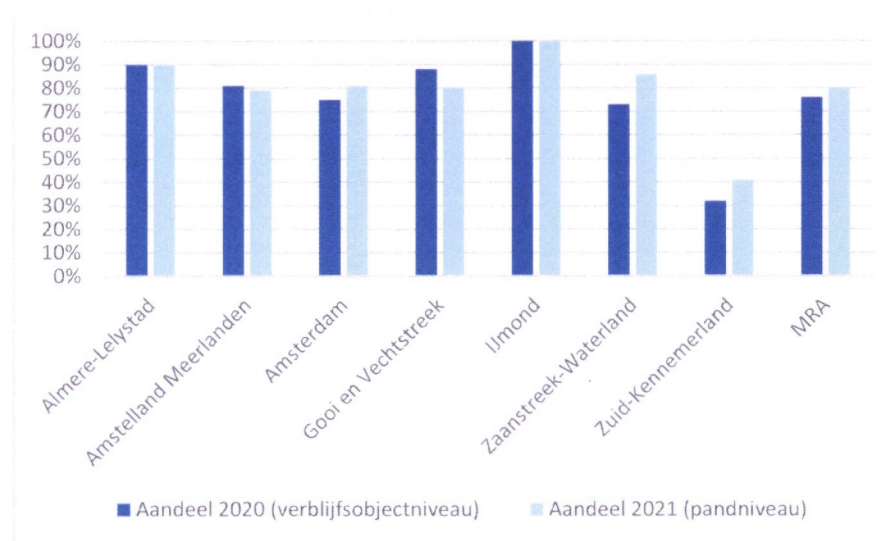
Duurzame kantoorpanden

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 2012⁶. Daarom is in Figuur 4.12 weergegeven hoe de ontwikkeling in energie labels van C en hoger is voor alleen de panden op kantoorlocaties. In 2020 werden energie labels op verblijfsobject niveau geregistreerd. In 2021 vond de registratie van energie labels plaats op pandniveau. Hierdoor kunnen de aantallen uit beide jaren niet tegen elkaar worden afgezet. Wat wel mogelijk is, is om voor 2020 en 2021 het aandeel A++++ t/m C labels van het totaal aantal labels per deelregio in beeld te brengen.

⁶ RVO.nl

Het label zegt niet veel over de staat van het verduurzamen van kantoorpanden. Alleen door het beschikbare label op de locatie door de tijd te volgen kan er in beeld worden gebracht 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 4.12 Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal aantal labels van panden op kantoorlocaties



Bron: RVO (2021), 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 2020 is er ruim 104.000 m² kantoorruimte getransformeerd op kantorenlocaties.
- In de Plabeka afspraken 3.1 is de ambitie met betrekking tot transformatie kwalitatief opgesteld en moet er rekening worden gehouden met eventuele krapte op de kantorenmarkt. Krapte die kan ontstaan wanneer de transformatie van kantoren fors doorzet. De krapte op de kantorenmarkt wordt afgemeten ten opzichte van de frictieleegstand die voor de kantorenmarkt op 8% wordt gesteld. De kantoren leegstand op kantorenlocaties is in 2020 gestegen tot 13% (in 2019 11%). In de deelregio Amsterdam komt de frictieleegstand nabij. De leegstand bedraagt hier 11%, waarvan 3% incurant.
- De incurante leegstand is in de MRA gelijk gebleven (wederom 4%).
- De totale kantorenmarkt (op alle locaties) is minder in trek en het aantal betrokken meters is afgenomen. Met name het aantal vierkante betrokken kantoren meters op multimodale locaties is afgenomen. Hoewel het aantal betrokken meters is afgenomen, is er meer nieuwbouw gerealiseerd dan in 2019. Er is in 2020 sprake van 146.079 m² aan nieuwbouw. Dit is binnen de bandbreedte van de vraagprognose van Plabeka 3.1.
- Er is een stabiel beeld waarneembaar in de totale in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- 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. Er heeft wel een wijziging plaatsgevonden in de registratie van energie labels van bedrijfspanden. In 2020 gebeurde dit op verblijfsobjectniveau, in 2021 op pandniveau. Op een aantal locaties zijn in 2021 dus minder labels dan in 2020. Om toch te kunnen vergelijken is er gekeken naar percentages (aandeel A t/m C labels van het totaal) in plaats van absolute aantallen. Dat percentage ligt voor de hele MRA op de 80%

Tabel 4.6 Vraag-aanbodconfrontatie

	Ruimtevrage 2017-2030	Leegstand op 1-1-2021 op kantoorlocaties (m ² bvo)	Planaanbod t/m 2030	Saldo t/m 2030
Scenario 'Hoog'	1.578.261 m ²	796.072 m ²	1.313.000 m ²	- 329.336
	Ruimtevrage p/j 143.478 m ²	Incurant 260.147 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 535.925 m² leegstand en 1.312.000 m² planaanbod beschikbaar voor 1.578.261 m² vraag tot 2030: het overschot is daarmee 329.336 m² tot 2030.

Bovenstaande constatering zijn 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's 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 hoofdstuk worden de bedrijventerreinen beschouwd. Samen representeren deze bedrijventerreinen 22% van de banen. Dit hoofdstuk wordt verder verdiept in het [Dashboard Bedrijventerreinen](#).

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt

De MRA kent 278 **bedrijven- en zeehaventerreinen** (hierna bedrijventerreinen) die zijn ingedeeld in **7 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).
- **Transformatie** bedrijventerrein kenmerken zich door een functieverandering die ingezet is en op termijn moet leiden tot een gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk.

Tabel 5.1 Definities van toepassing op het monitoren van bedrijventerreinen

Begrip	Gehanteerde definitie
Zacht planaanbod	Plannen zijn alleen opgenomen in de provinciale structuurvisie
Hard planaanbod	Plannen bevinden zich verder in een bestuurlijk proces
Uitgifte	Oppervlakte van de werklocatie (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruiker van het terrein

Oppervlakte in gebruik en aantal banen

Tabel 5.2 maakt inzichtelijk dat de 270 bedrijven- en haventerreinen in de MRA gezamenlijk 6.058 hectare beslaan en ruimte bieden aan 287.340 banen. Daarmee huisvest ongeveer 22% van de werkgelegenheid en 8% van het aantal bedrijven in de MRA op deze locaties, met name grootschalige bedrijvigheid. Dit beeld is in de afgelopen jaren gestabiliseerd.

Tabel 5.2 Segmentering bedrijventerreinen, netto uitgegeven (ha) en aantal banen (2020)

Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlak uitgegeven	Aantal banen in 2020
Campus	3	33	5.948
Gemengd	174	2.281	144.300
Haven gerelateerd	21	786	27.711
Kade gebonden	17	1.115	13.403
Hoogwaardig	15	364	33.022
Industrieel	21	818	33.812
Logistiek	18	492	17.993
Transformatie	9	169	11.151
Totaal	278	6.058	287.340

Bron: LISA 2020, Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking BCI & Tympaan (per 1-1-2021)

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een stijging van ruim 2%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op hoogwaardige bedrijventerreinen.

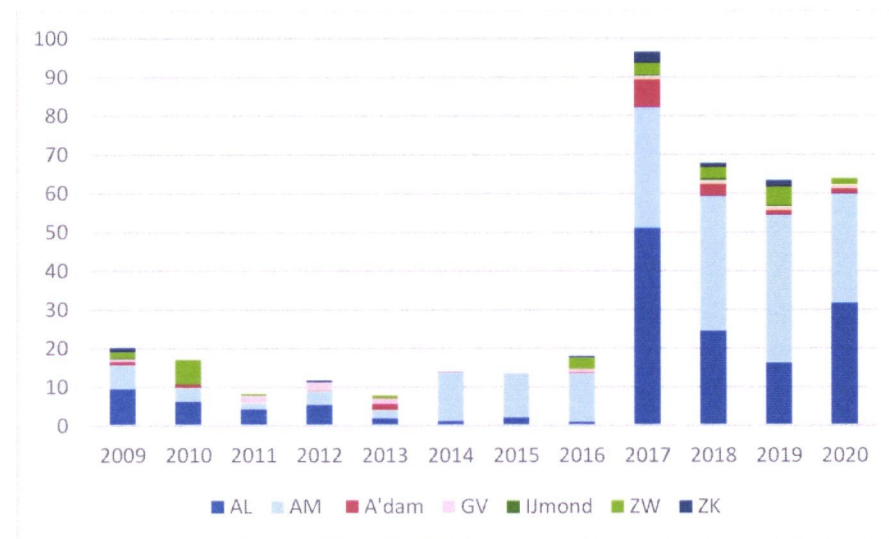
Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor bijvoorbeeld groothandel, bouw, industrie en nutsbedrijven en vervoer en opslag. De werkgelegenheid in sectoren als zakelijke dienstverlening en ICT zijn voor ongeveer 1/5^e deel gevestigd op deze locaties.

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod

Uitgifte

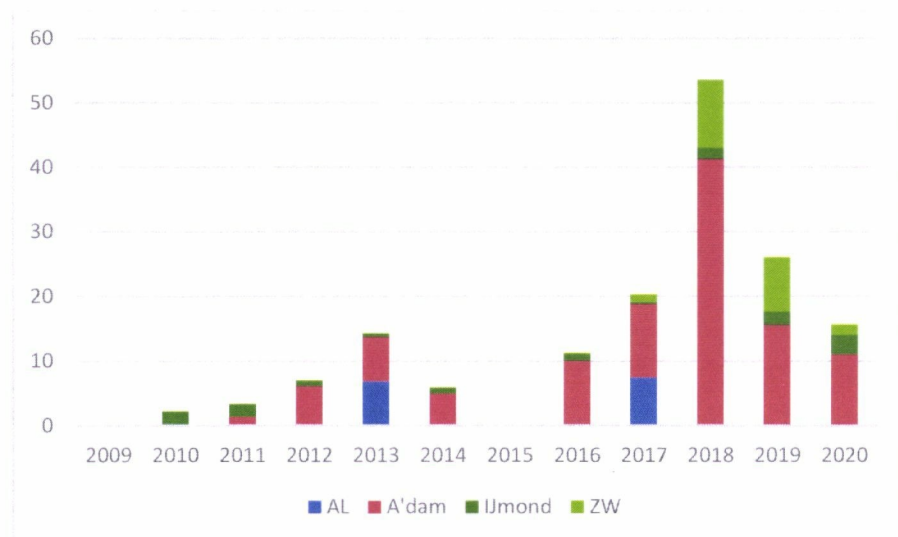
Figuur 5.1 geeft de uitgifte op bedrijventerreinen weer, terwijl figuur 5.2 de uitgifte op haventerreinen weergeeft (haven gerelateerd en kade gebonden terreinen). Deze figuren maken inzichtelijk hoe de uitgifte van bedrijventerreinen zich verhoudt ten opzichte van haventerreinen per deelregio. Ook wordt duidelijk welke deelregio's haventerreinen bevatten.

Figuur 5.1 Uitgifte bedrijventerreinen per deelregio 2009-2020



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

Figuur 5.2 Uitgifte haventerreinen (haven gerelateerd en kade gebonden) per deelregio 2009-2020



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

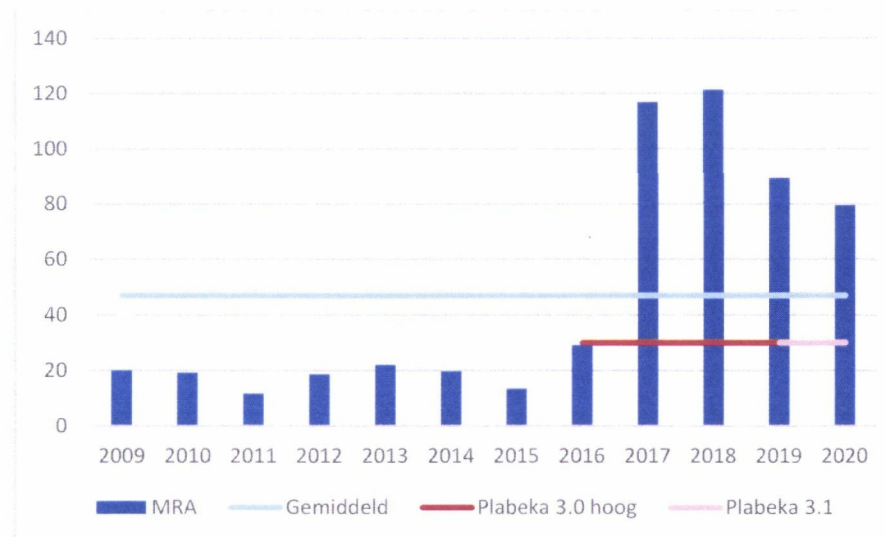
Ontwikkelingen in uitgifte, voorraad en aanbod van bedrijventerreinen vormen belangrijke indicatoren om de marktsituatie voor bedrijventerreinen in beeld te brengen. In 2020 is iets meer dan 79 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen, waarvan ruim 4 hectare op kade gebonden haventerreinen. Daarmee is een daling zichtbaar ten opzichte van 2018 (121 ha) en 2019 (90 ha), maar blijft de uitgifte ruim boven het gemiddelde van de periode 2009-2020 (47 ha) en boven de prognose die gehanteerd wordt in de Plabeka afspraken 3.1.

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 is wel dat er tot 2017 sprake was van lagere gemiddelde uitgifte ten opzichte van de gehanteerde prognoses. Vanaf 2017 is er sprake van het

Buck Consultants International / Tympaan

inhalen van de vraaguitval. De uitgiftes in 2017, 2018, 2019 en 2020 liggen boven het berekende gemiddelde.

Figuur 5.3 Gemiddelde uitgifte bedrijventerreinen MRA per jaar afgezet tegen prognoses (ha, uitgifte ontwikkeling 2009-2020)

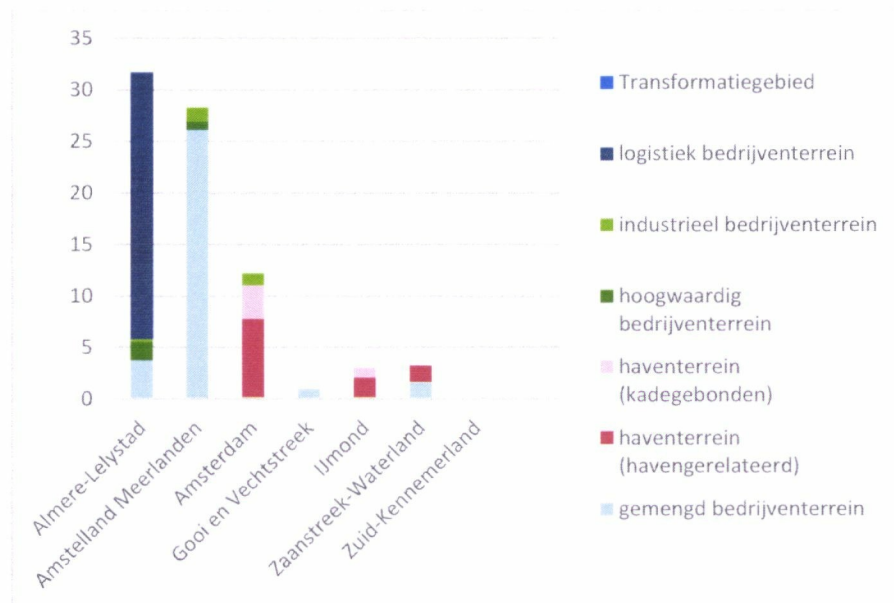


Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, prognoses Ecorys (2016) en Bureau Buiten (2019), bewerking BCI & Tympaan (per 1-1-2021)

De deelregio Almere-Lelystad kent met ruim 31 ha dit jaar de meeste gronduitgifte, gevolgd door Amstelland-Meerlanden (ruim 28 ha) en Amsterdam (ruim 12 hectare). Ten opzichte van 2019 kent voornamelijk Almere-Lelystad (in 2019 nog goed voor 16,2 ha) dit jaar meer gronduitgifte in vergelijking met de andere deelregio's.

In 2020 is het grootste deel van het areaal bedrijventerrein uitgegeven op de gemengde bedrijventerreinen (56%) en logistieke terreinen (24%). De uitgifte aan kadegebonden haventerreinen is afgenomen van 9% in 2019 tot 4% in 2020. Tabel 5.3 geeft inzicht in de milieucategorieën.

Figuur 5.4 Uitgifte bedrijventerreinen per deelsegment, per deelregio (2020)



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

Tabel 5.3 Uitgifte per segment in 2020 in MRA, inclusief milieucategorieën

Segment	Categorie ≤2	Categorie 3	Categorie 4	Categorie 5
Campus				
Gemengd	1,97	27,7	2,8	
Haven gerelateerd		7,67	2	1,7
Kade gebonden		0,03	1	3,24
Hoogwaardig	1,81	0,8		
Industrieel	1,4	1,2		0,28
Logistiek		25,9		
Transformatie				
Totaal	5,18	63,3	5,8	5,2

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Buck Consultants International / Tympan

Voorraad en aanbod

Tabel 5.4 biedt inzicht in het planaanbod van de MRA, daaruit blijkt dat de MRA beschikt over 679 hectare aan direct uitgifbaar areaal bedrijven- en zeehaventerreinen. Dit ligt grotendeels in Amsterdam, Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden. Voor de deelregio Amsterdam geldt dat dit hoofdzakelijk op de haventerreinen is gelokaliseerd, zowel kadegebonden als haven gerelateerde bedrijventerreinen (figuur 5.3).

Het harde planaanbod t/m 2030 bedraagt 965 hectare, verspreid over de deelregio's. Figuur 5.5 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 grootste gedeelte van het aanbod is beschikbaar in het gemengde segment (38%).

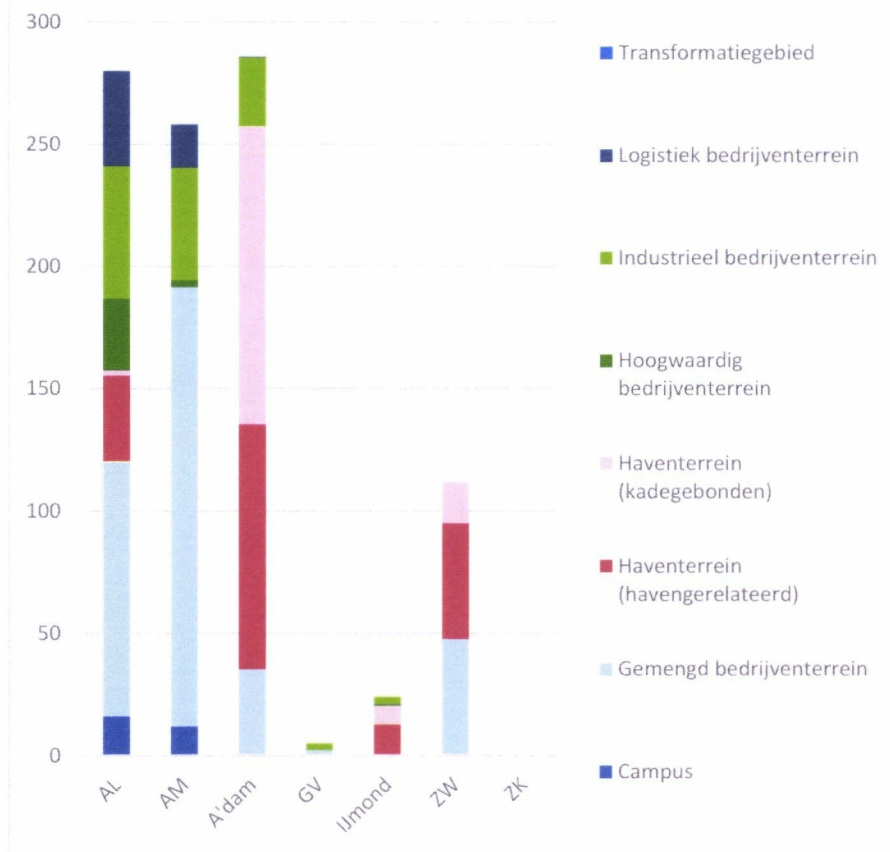
Het zachte planaanbod tot en met 2030, en na 2030, laat een minder gespreid beeld over de deelregio's zien. Dit aanbod concentreert zich met name in de deelregio Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden.

Tabel 5.4 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) MRA (ha) per 1 januari 2021

Deelregio	Nu uitgifbaar	Hard aanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Almere-Lelystad	201	280	140	265
Amstelland Meerlanden	117	258	5	42
Amsterdam	254	286	0	0
Gooi en Vechtstreek	2	5	5	0
IJmond	27	24	0	0
Zaanstreek-Waterland	74	112	110	0
Zuid-Kennemerland	3	0	0	0
MRA	679	965	260	307

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Figuur 5.5 Hard planaanbod bedrijventerreinen per segment, per deelregio t/m 2030



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

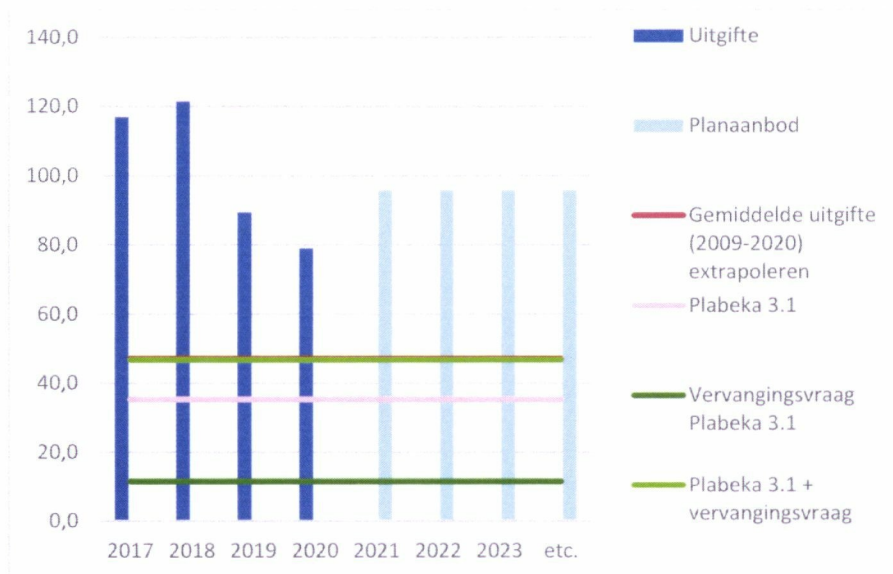
De prognoses die onderdeel vormen van de Plabeka 3.1 afspraken maken geen onderscheid per segment bedrijventerreinen. Daarom kunnen de prognoses niet 1-op-1 gerelateerd worden aan het planaanbod tot 2030. In de figuur op de volgende pagina wordt het totale planaanbod van de MRA gerelateerd aan de uitgifte van de afgelopen paar jaren. Daarnaast wordt een doorkijk geboden of het planaanbod voldoende is voor de te verwachten ontwikkeling van bedrijventerreinen. Door het totale planaanbod tot 2030 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 behoefteeraming van bedrijventerreinen, 27 ha per jaar (662 ha tot 2040) aan bedrijventerreinen nodig en daarnaast 8,2 ha per jaar aan zeehaventerreinen (189 ha tot 2040). Verder wordt er bijna 11,5 ha aan vervangingsvraag geraamd tot 2040⁷.

Tot 2030 is er 965 hectare hard planaanbod (bedrijventerreinen en zeehaventerreinen) beschikbaar. Van het harde planaanbod is 679 hectare direct uitgeefbaar. Vanuit een kwantitatieve invalshoek zou dat voldoende moeten zijn om te voorzien in de additionele ruimtevraag van de MRA tot 2030. De vraag tot 2030 inclusief vervangingsvraag en inclusief zeehaventerreinen is geraamd op 514 hectare. Tot 2030 en na 2030 kunnen er nog bedrijventerreinen worden toegevoegd, er is 567 hectare zacht planaanbod mogelijk te ontwikkelen.

⁷ De vervangingsvraag volgens opgave in de actualisatie behoefteeraming (Bureau Buiten, 2019)

Figuur 5.6 Toekomstig planaanbod in relatie tot te verwachten uitgifte (ha)⁸



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

Uit figuur 5.6 kan geconcludeerd worden dat er in kwantitatief opzicht voldoende planaanbod aan bedrijventerrein beschikbaar is. Echter, dit kan per deelregio, per segment of in kwalitatieve aspecten verschillen. Zeker in de deelregio's waar de verstedelijking 'drukt' op de bedrijventerreinen. In deze regio's gaat op (korte) termijn een concrete vervangingsvraag als gevolg van transformatie spelen, waar ruimte te kort gaat zorgen voor verhuizingen naar andere regio's waar nog de juiste kwaliteit voor handen is.

⁸ Gemiddelde uitgifte (rode lijn) en Plabeka 3.1+vervangingsvraag (lichtgroene lijn) zijn nagenoeg gelijk, waardoor de rode lijn is weggefallen.

Zeehaventerreinen

Er is een onderscheid in bedrijventerreinen en zeehaventerreinen. Er is in de regio in totaal 356,33 ha planaanbod zeehaventerrein tot 2030 beschikbaar, verdeeld over enkele deelregio's.

Tabel 5.5 Hard en terstond aanbod zeehaventerreinen tot 2030, per 1 januari 2021 (ha)

	Haventerrein (haven gerelateerd)	Haventerrein (kade gebonden)
Almere-Lelystad	35	2,4
Amsterdam	99,69	122,32
IJmond	14,3	8,51
Zaanstreek-Waterland	50,17	23,94
Totaal	199,16	157,17

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

Noordzeekanaalgebied

In 2020 is er op 31 terreinen in het Noordzeekanaalgebied 14,1 hectare uitgegeven. Ruim 10 hectare is uitgegeven op terreinen met een milieucategorie van 4, 5 of 6 (ruim 72% van totale uitgifte). In totaal is er nu 2.265 hectare uitgegeven, en is er tot en met 2030 sprake van een hard planaanbod van 303 hectare. Dit harde planaanbod bevindt zich met name op kade gebonden terreinen in Amsterdam en haven gerelateerde terreinen in Zaanstreek-Waterland. Amstelland-Meerlanden heeft 10,8 hectare hard planaanbod op het Polanenpark, een industrieel bedrijventerrein.

In Amsterdam heeft de Afrika- en Amerikahaven het meeste harde planaanbod; 43 hectare niet kade gebonden en 122 hectare kade gebonden. In IJmond biedt de IJmondhaven 7 hectare kade gebonden en 7 hectare niet kade gebonden terrein. In Zaanstreek-Waterland is Hoogtij het terrein met het meeste planaanbod (47 hectare niet kade gebonden en 17 hectare kade gebonden). Na 2030 is er geen planaanbod voor hoge milieucategorieën binnen het Noordzeekanaalgebied meer aanwezig.

In aanvulling op de vraagraming bedrijventerreinen (droog) is er een vraagraming opgesteld naar de haventerreinen NZKG t/m 2040. In de volgende tabel is weergegeven waar deze vraag van te verwachten is.

Tabel 5.6 Vraagraming haventerreinen NZKG t/m 2040

	Scenario hoog t/m 2040 (ha)	Vraag per jaar (/22)
Kade gebonden	153	6,95
Haven gebonden	177	8,05
Circulair & Energie	260	11,82
Vervangingsvraag	154	7
Totaal	744	33,82 per jaar

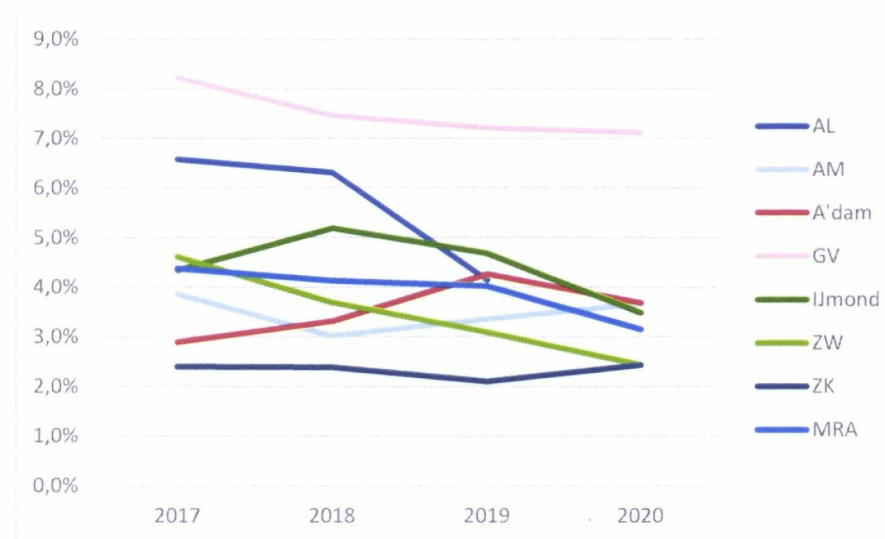
Bron: Bureau Buiten 2019

De uitgifte in 2020 naar kade- en haven gebonden terreinen was, zoals gezegd 14,1 ha. Hiervan is niet bekend of er een deel betrekking heeft op bedrijven die zijn verhuisd uit transformatielocaties. Ervan uitgaande dat dit om nieuwe bedrijvigheid gaat is de uitgifte in 2020 ongeveer gelijk aan de prognoses in het hoge scenario.

5.3 Leegstand

Leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is een belangrijke indicator om de marktsituatie op bedrijventerreinen te duiden. Figuur 5.7 geeft de leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen weer. Tussen 2017 en 2020 neemt de leegstand voor de hele MRA af. Zoals te zien geldt voor de meeste regio's. Nota bene: Voor Almere-Lelystad kan er in 2020 geen percentage leegstaande oppervlakte worden berekend, waarschijnlijk door de dominantie van één groot leegstaand pand.

Figuur 5.7 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen Tympaan op basis van niet-openbare microdata van het CBS

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 8 aanvragen ingediend, waarvan er 6 geheel en 1 deels zijn gehonoreerd in de MRA. De aanvragen hebben voornamelijk betrekking op (duurzame) revitalisering, herinrichting en herstructurering van bedrijventerreinen, zie de volgende tabel voor het overzicht.

Tabel 5.7 Aanvragen HIRB-subsidies Provincie Noord-Holland (MRA)

	Gemeente/ havenbedrijf	Project
1	Gemeente Amsterdam Grond & Ontwikkeling	Herinrichting Australiehavenweg Sloterdijk 3 Amsterdam
2	Havenbedrijf Amsterdam N.V.	Duurzame revitalisering Westhaven Zuid 2020
3	Gemeente Zaanstad	Noorderveld - Molletjesveer fase 3 2020-2022
4	Gemeente Hilversum	Geef ze de ruimte!
5	Gemeente Haarlemmermeer	Herinrichting wegen bedrijventerrein De Liede
6	Gemeente Heemskerk	Revitalisering/herprofilering bedrijventerrein De Houtwegen, fase 2B
7	Gemeente Alkmaar	Havenontwikkeling De Boekelermeer Alkmaar

Bron: Provincie Noord-Holland

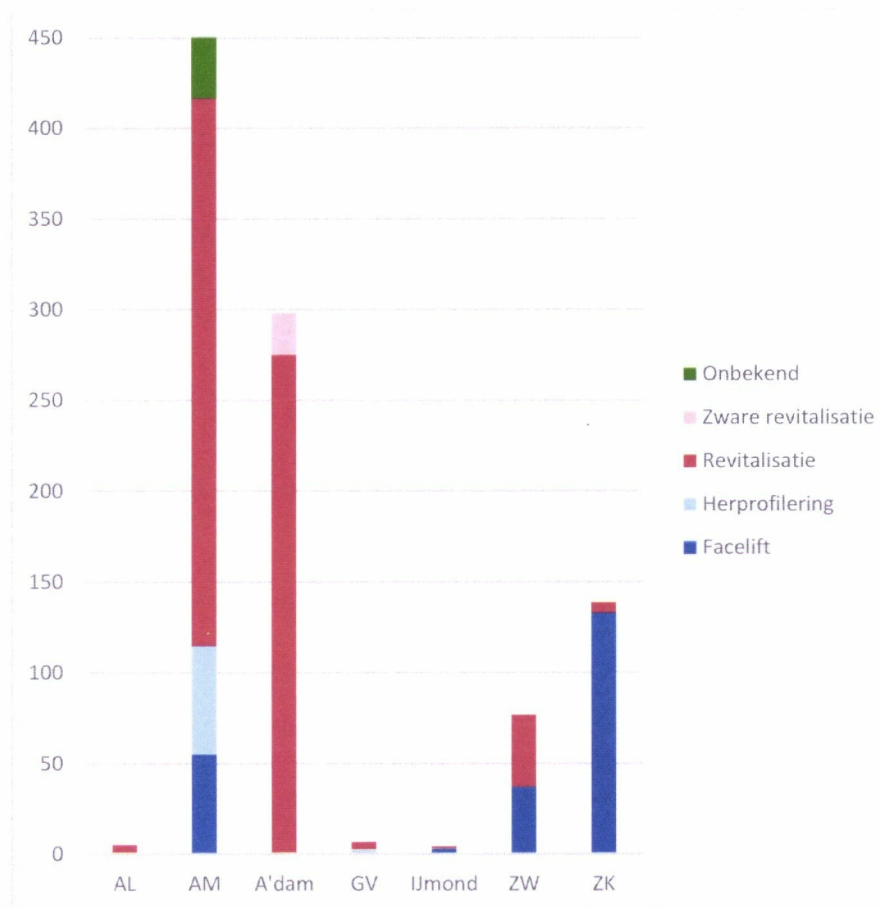
In 2020 zijn er minder aanvragen met een duurzaamheidsthema ingediend bij de provincie Noord-Holland.

In Figuur 5.8 wordt inzichtelijk gemaakt wat de verdeling is per deelregio en van welke soort herstructurering er sprake is. Een groot deel van de

Buck Consultants International / Tympaan

herstructureringsopgave is revitalisatie, met forse opgaven in Amsterdam en in de AM regio.

Figuur 5.8 Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering.



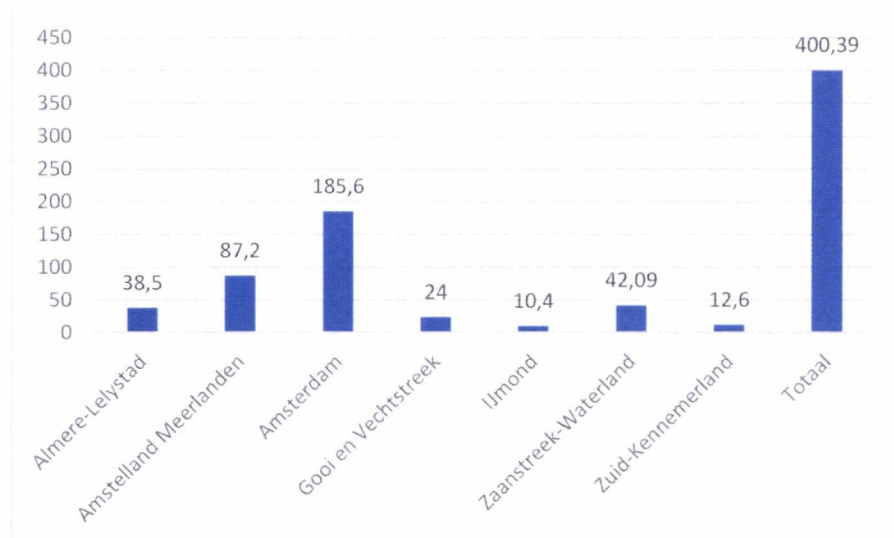
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Transformatie

In 2019 is er 11,2 hectare bedrijventerrein in de MRA getransformeerd naar een andere functie. In 2020 is dit 4,15 hectare bedrijventerrein, vallend op kade gebonden haventerreinen.

In de volgende figuur wordt de transformatie opgave tot en met 2030 per deelregio getoond, deelregio Amsterdam kent de grootste opgave.

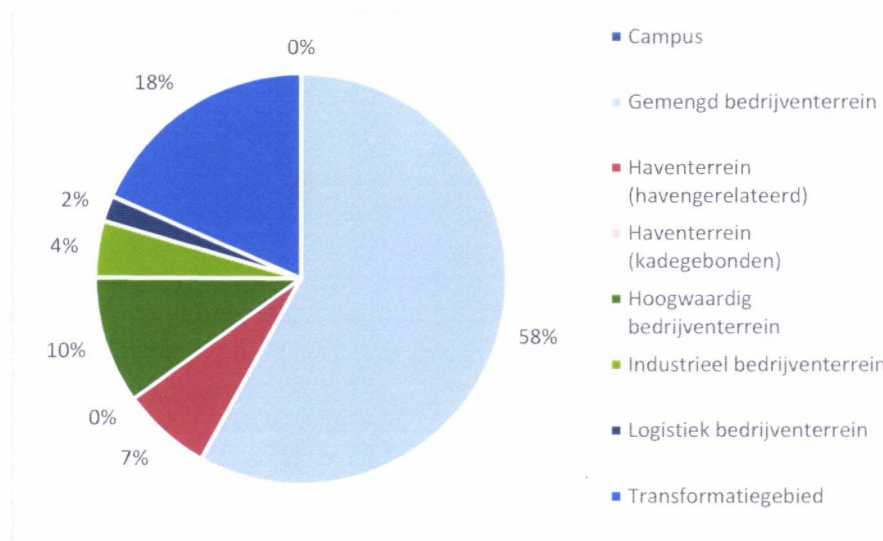
Figuur 5.9 Geschatte transformatievolume t/m 2030 (in netto ha.) per deelregio



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Figuur 5.10 laat zien dat in de periode tot en met 2030 het geschatte transformatievolume voornamelijk op gemengde bedrijventerreinen wordt voorzien, namelijk 58%. Dit is behoorlijk lager dan vorig jaar, toen de schatting in dit segment nog op 90% lag.

Figuur 5.10 Geschatte transformatievolume t/m 2030 % naar type segment



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

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. Dit is goed

voor het beter benutten van de gebruikte ruimte (vanuit het perspectief van de overheid) en goed voor het vestigingsklimaat op de terreinen (vanuit het perspectief van de ondernemers). Bijna 1/3^e van alle terreinen in de MRA kent een vorm van organisatie. Ter vergelijking: vorig jaar lag dit op 27,5%, een redelijke stijging dus.

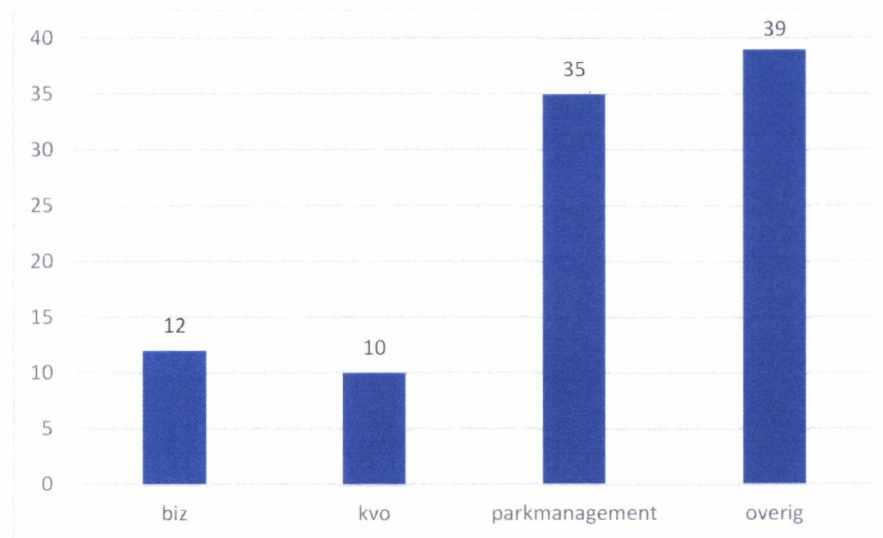
Tabel 5.8 Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio

	Totaal bedrijven-terreinen	Georganiseerd	In ontwikkeling	Onbekend
Almere-Lelystad	51	1		2
Amstelland Meerlanden	84	32	2	19
Amsterdam	39	20	1	1
Gooi en Vechtstreek	25	9	1	
IJmond	22	15	1	
Zaanstreek-Waterland	51	11	1	3
Zuid-Kennemerland	6	1		
Totaal	278	89 (=32%)		

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Van de terreinen die een vorm van organisatie kennen betreft dit meestal de vorm van parkmanagement (op de categorie 'overig' na), zie Figuur 5.11. De meest vergaande vorm van georganiseerd vermogen is een bedrijven investeringszone (BIZ). Naast een collectieve organisatie zijn hier ook financiële middelen aan gekoppeld. Deze vorm is op 12 terreinen aanwezig in de gehele MRA. Naast de terreinen met een organisatie zijn er nog 6 bedrijventerreinen waar dit momenteel in ontwikkeling is.

Figuur 5.11 Verdeling van de organisatievormen op terreinen met organisatie



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik, veelal uitgedrukt in terreinquotiënten (m² per baan) loopt sterk uiteen per segment van bedrijventerreinen, zie de volgende tabel. De segmenten met een hoog terreinquotiënt zijn terreinen met sectoren die veel ruimte nodig hebben, de (productie) activiteiten vereisen extensief ruimtegebruik. Dit is minder terug te zien in het creëren van veel werkgelegenheid. Echter, deze sectoren zijn wel degelijk belangrijk voor de economie van de MRA. Onder andere in termen van toegevoegde waarde én in cruciale posities in economische ketens zijn deze locaties van groot belang.

Tabel 5.9 Netto areaal bedrijventerreinen, aantal banen en ruimtegebruik per segment

Segment	Netto oppervlak uitgegeven (ha)	Aantal banen in 2020	Terreinquotiënt (m ² / banen)
Campus	33	5.948	55
Gemengd	2.281	144.300	158
Haven gerelateerd	786	27.711	284
Kade gebonden	1.115	13.403	832
Hoogwaardig	364	33.022	110
Industrieel	818	33.812	242
Logistiek	492	17.993	273
Transformatie	169	11.151	152
Totaal	6.058	287.340	

Bron: LISA 2020, Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Energie en verduurzamen

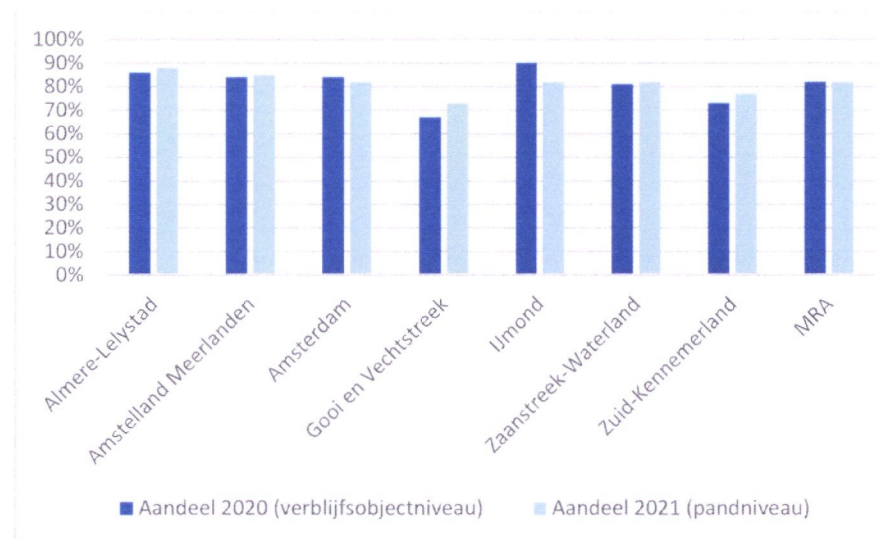
In 2020 werden energie labels op verblijfsobjectniveau geregistreerd. In 2021 vond de registratie van energie labels plaats op pandniveau. Hierdoor kunnen de aantallen uit beide jaren niet tegen elkaar worden afgezet. Zie Figuur 5.12 voor het aandeel van energie labels A++++ t/m C van het totaal aantal labels op bedrijventerreinen, voor 2020 en 2021.

Het aandeel van labels zegt 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 bedrijfstvastgoed 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, aangezien ze op termijn nog steeds verhuurbaar zijn.

Buck Consultants International / Tympan

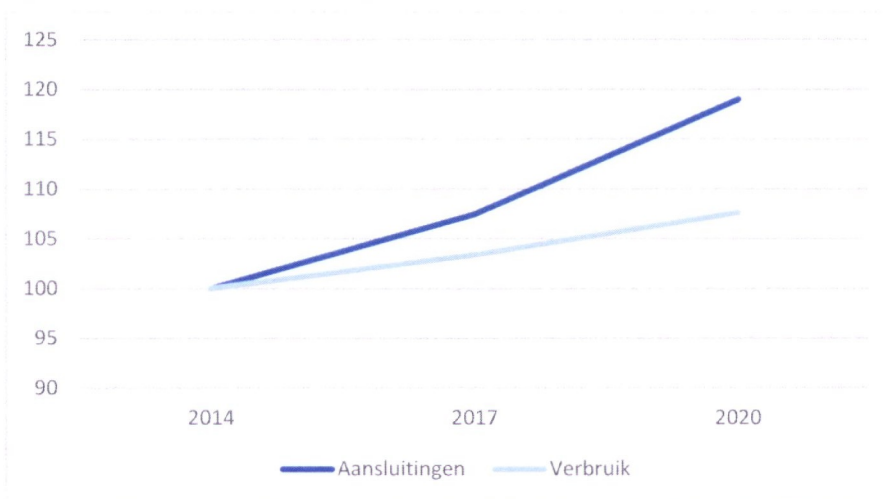
Figuur 5.12 Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal aantal labels op bedrijventerreinen



Bron: RVO (2021), bewerking BCI en Tympan

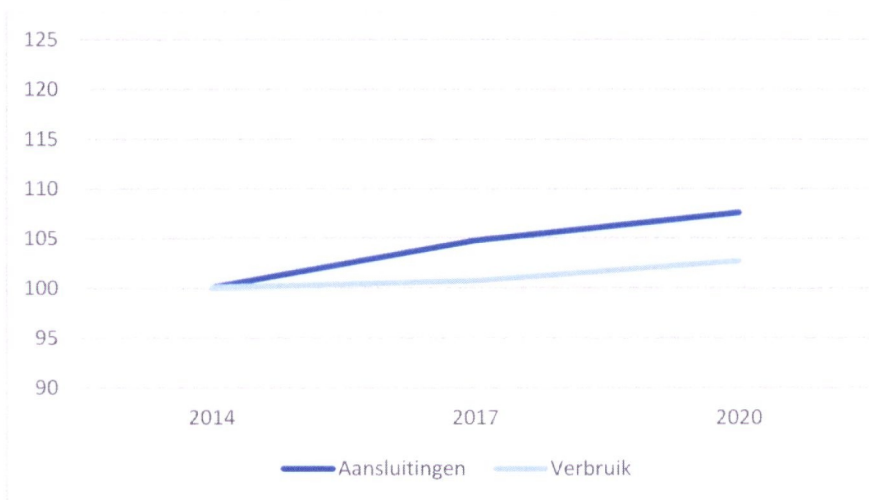
Naast energie labels geeft het verbruik van gas en elektriciteit een beeld van het energiegebruik in de MRA. Figuur 5.13 geeft het totaal aantal aansluitingen en het verbruik van elektriciteit op bedrijventerreinen weer. Figuur 5.14 geeft gasaansluitingen en bijbehorend gebruik weer. Het is belangrijk om te vermelden dat de gegevens betrekking hebben op de bedrijventerrein indeling uit 2020. Bovendien is er gekozen voor een totale, geïndexeerde weergave. Liander kan vanwege privacy redenen geen gegevens verstrekken wanneer er minder dan 5 vestigingen met een aansluiting op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Daardoor zijn er van een groot aantal terreinen geen gegevens verstrekt. Er is daarom ook voor gekozen om het onderscheid in klein- en grootverbruik buiten beschouwing te laten en alleen het totaal aantal aansluitingen en het totaal verbruik voor zowel elektriciteit als gas weer te geven.

Figuur 5.13 Elektriciteitsaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen, index '14=100



Bron: Liander (2021), bewerking BCI en Tympan

Figuur 5.14 Gasaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen, index '14=100



Bron: Liander (2021), bewerking BCI en Tympan

Buck Consultants International / Tympan

Zowel voor elektriciteit als gas groeit het aantal aansluitingen harder dan het verbruik. Dit kan duiden op het gebruik van alternatieve (duurzamere) bronnen van energie. Opvallend is wel dat het aantal elektriciteitsaansluitingen harder groeit ten opzichte van het verbruik, dan voor gas, met oog op een gasloze samenleving is dat een goede trend.

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

- De werkgelegenheid is op de bedrijventerreinen gedaald met 1%. De gemengde werklocaties bieden voor ruim 50% 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.
- De uitgifte aan bedrijventerreinen is lager dan vorige paar jaren maar ligt nog ruim boven het meerjarig gemiddelde. Deze uitgifte ligt hoger dan de bandbreedte van de opgestelde vraagruiming, vastgesteld in Plabeka 3.1.
- De gemengde en logistieke terreinen zijn in 2020 het meest in trek geweest. 56% van de uitgifte was op gemengde terreinen en is vergeleken met 2019 een forse toename. Logistieke terreinen kennen 24% van de totale uitgifte en zijn al jaren een populair segment. De uitgifte aan kade gebonden haven terreinen is juist afgenomen. In 2020 is 4% van de uitgifte aan dit segment.
- In 2020 is er ook op de terreinen vallend onder het Noordzeekanaalgebied bedrijventerrein uitgegeven aan een hogere milieucategorie. 72% van de uitgifte op die terreinen is uitgegeven aan een categorie 4 of hoger.

- In 2020 is er 4,15 ha bedrijventerrein getransformeerd. Dit is lager dan in 2019 (11,2 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.
- Zorgvuldig omgaan met transformatie of functiemenging op de gemeente bedrijventerreinen is ook in relatie tot de werkgelegenheid van de regio van belang.

Tabel 5.10 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per 1 januari 2021 (ha)

	Ruimte- vraag tot 2030	Vervan- gingsvraag tot 2030	Ruimte- vraag tot 2030	Planaan- bod 2030	Zacht plan- aanbod tot 2030
Plabeka 3.1		126,5 ha	513,9 ha	965	260
Bedrijventerreinen	297 ha			679 direct	
Zeehaventerreinen	90,4 ha				

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 400 ha uit. Nemen we aan dat 30% van de te transformeren hectares zich manifesteert in vervangingsvraag, tot 2030, dan komt de vervangingsvraag uit op 120 ha tot 2030.
- Het harde planaanbod tot 2030 is 965 ha en is direct en niet-direct uitgeefbaar.
- Daarnaast is er een jaarlijkse vraag van 8,2 ha aan zeehaventerreinen geraamd (189 ha tot 2040). Dit komt tot 2030 neer op 90,4 ha, waarvoor 356,33 ha beschikbaar is, verdeeld over de deelregio's.

- Tot 2030 is er voldoende beschikbaar aan plancapaciteit bedrijventerreinen.
- Daarnaast is er nog zacht planaanbod van 260 ha. Deze hoeft alleen aangeboord te worden als er sprake is van een kwalitatieve mismatch.

Bovenstaande constatering zijn gebaseerd op meest recente raming van Bureau Buiten. In het programmateam 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's voor bedrijvigheid uit Amsterdam. In bovenstaande constatering is hier geen rekening mee gehouden, gezien het een overall beeld schetst over de gehele MRA.

Bijlage 1 Verhuizingen sectoren (tabel 2.2)

Sectoren	Almere-Lelystad		Amstelland Meerlanden		Amsterdam		Gooi en Vechtstreek		IJmond		Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland		Overig PF+PNH		Totaal		% verschil
	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	
Bouw	0	10	66	402	520	49	10	37	4	7	35	3	14	13	75	118	724	639	-12%
Detailhandel	6	8	27	40	93	36	13	7	11	17	24	31	33	98	33	41	240	278	16%
Financiële dienstverlening	0	0	203	90	117	203	0	0	6	0	3	12	3	5	3	10	335	320	-4%
Groothandel	5	314	272	102	201	191	247	15	82	79	9	66	92	102	98	61	1006	930	-8%
Horeca	0	6	59	23	49	77	2	13	8	24	12	7	15	5	26	35	171	190	11%
ICT	0	67	134	170	357	258	27	31	12	0	17	36	8	29	30	27	585	618	6%
Industrie en nutsbedrijven	0	1	113	13	29	21	0	23	48	14	37	37	16	40	39	96	282	245	-13%
Landbouw en visserij	5	17	4	0	5	0	0	0	0	0	0	3	0	15	20	9	34	44	29%
Onderwijs	3	5	14	9	19	16	6	0	4	2	2	9	24	6	9	18	81	65	-20%
Overige dienstverlening	0	8	22	13	39	30	4	7	14	3	14	16	17	1	18	28	128	106	-17%
Vervoer en opslag	0	3	298	169	340	75	0	4	3	134	87	45	47	0	14	29	789	459	-42%
Zakelijke dienstverlening	16	40	369	193	488	548	65	140	25	26	80	124	74	44	344	333	1461	1448	-1%
Zorg	2	13	714	13	40	21	5	15	22	17	15	3	6	240	34	17	838	339	-60%
Totaal	37	492	2295	1237	2297	1525	379	292	239	323	335	392	349	598	743	822	6674	5681	-15%

20201286