



Buck
Consultants
International



Monitor Werklocaties Plabeka: ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's

Eindrapportage 2021

Dashboards Werklocaties

- ⊙ [Gemengde werkmilieus](#)
- ⊙ [Kantoorlocaties](#)
- ⊙ [Bedrijventerreinen](#)

Binnen de drie dashboards starten de overzichten op het niveau van de totale MRA. De dashboards tonen de ontwikkelingen vanaf 2009 tot 2020 of 2021. De standaard MRA-selectie kan naar wens worden aangepast voor de onderliggende schaalniveaus van de provincies, de deelregio's, gemeenten of de individuele werklocaties.

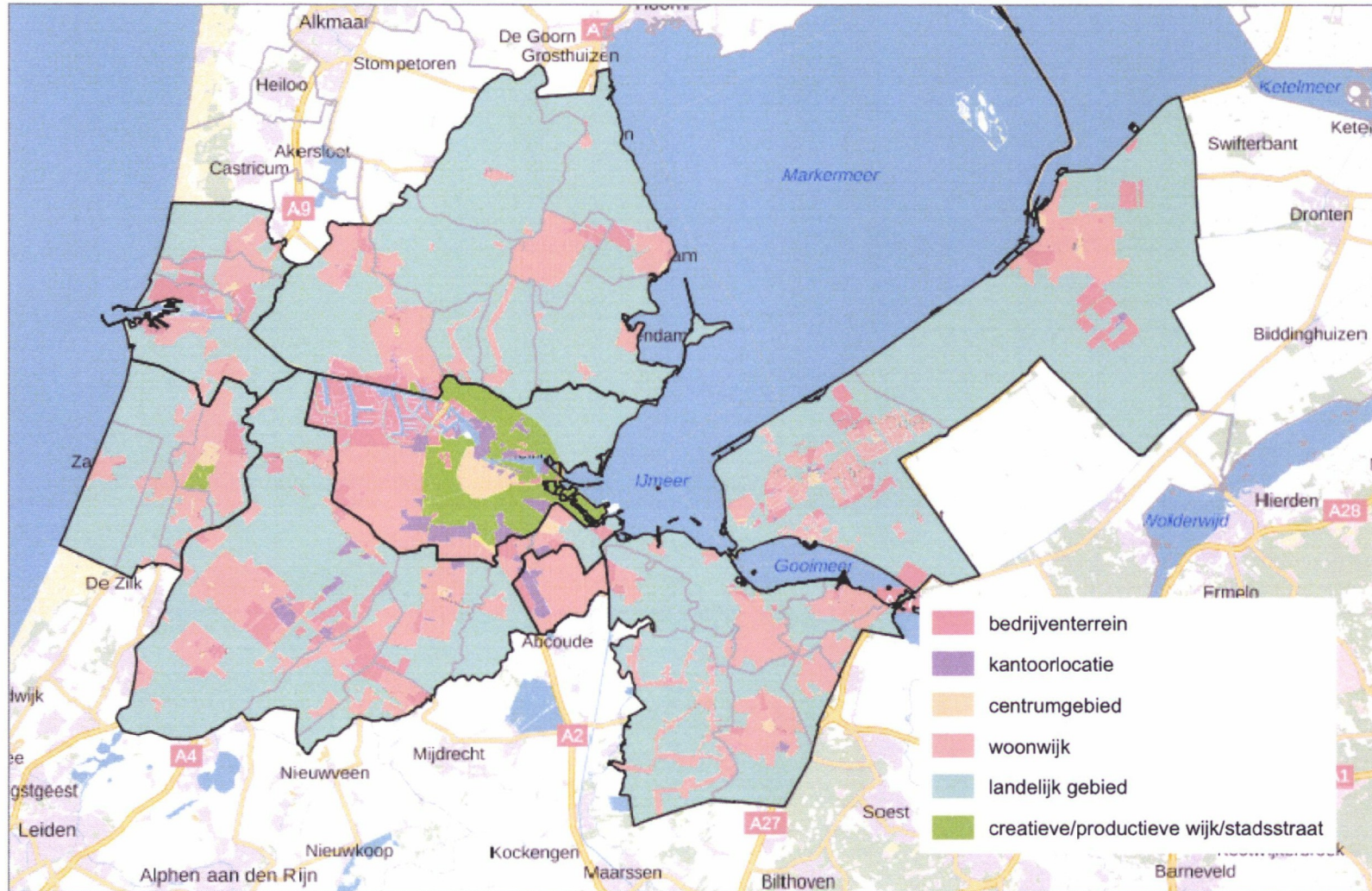
De ontwikkelingen en de huidige situatie per bedrijventerrein wordt geografisch zichtbaar gemaakt in de [Atlas Plabeka](#). Deze digitale tool is een nieuwe toevoeging aan de monitor werklocaties.

Uitgevoerd in opdracht van:

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren

Nijmegen/Leiden, 5 juli 2021

Figuur 1 Overzicht werklocaties Metropoolregio Amsterdam per 1 januari 2021



Bron: Atlas Plabeka, bewerking Tympan (2021)

Inhoudsopgave

Leeswijzer 1

A	Almere-Lelystad	6	D	Gooi en Vechtstreek	36
	A.1 Samenvattingstabel	6		D.1 Samenvattingstabel	36
	A.2 Economie en werkgelegenheid	6		D.2 Economie en werkgelegenheid	36
	A.3 Gemengde werkmilieus	8		D.3 Gemengde werkmilieus	38
	A.4 Kantorenmarkt	8		D.4 Kantorenmarkt	38
	A.5 Bedrijventerreinen	11		D.5 Bedrijventerreinen	41
	A.6 Belangrijkste bevindingen	14		D.6 Belangrijkste bevindingen	43
B	Amstelland-Meerlanden	16	E	IJmond	45
	B.1 Samenvattingstabel	16		E.1 Samenvattingstabel	45
	B.2 Economie en werkgelegenheid	16		E.2 Economie en werkgelegenheid	45
	B.3 Gemengde werkmilieus	18		E.3 Gemengde werkmilieus	47
	B.4 Kantorenmarkt	19		E.4 Kantorenmarkt	47
	B.5 Bedrijventerreinen	22		E.5 Bedrijventerreinen	48
	B.6 Belangrijkste bevindingen	25		E.6 Belangrijkste bevindingen	51
C	Amsterdam	26	F	Zaanstreek en Waterland	52
	C.1 Samenvattingstabel	26		F.1 Samenvattingstabel	52
				C.2 Economie en werkgelegenheid	26
				C.3 Gemengde werkmilieus	28
				C.4 Kantorenmarkt	29
				C.5 Bedrijventerreinen	31
				C.6 Kwalitatieve kenmerken	35
				C.7 Belangrijkste bevindingen	35

F.2	Economie en werkgelegenheid	52
F.3	Gemengde werkmilieus	54
F.4	Kantorenmarkt	55
F.5	Bedrijventerreinen	58
F.6	Belangrijkste bevindingen	61

G Zuid-Kennemerland 62

G.1	Samenvattingstabel	62
G.2	Economie en werkgelegenheid	62
G.3	Gemengde werkmilieus	64
G.4	Kantorenmarkt	64
G.5	Bedrijventerreinen	67
G.6	Belangrijkste bevindingen	69

Leeswijzer

Voorliggende rapportage betreft onderdeel 2 van de Monitor Werklocaties Plabeka 2021. Dit onderdeel omvat verdiepingen op het niveau van de volgende zeven deelregio's van de MRA:

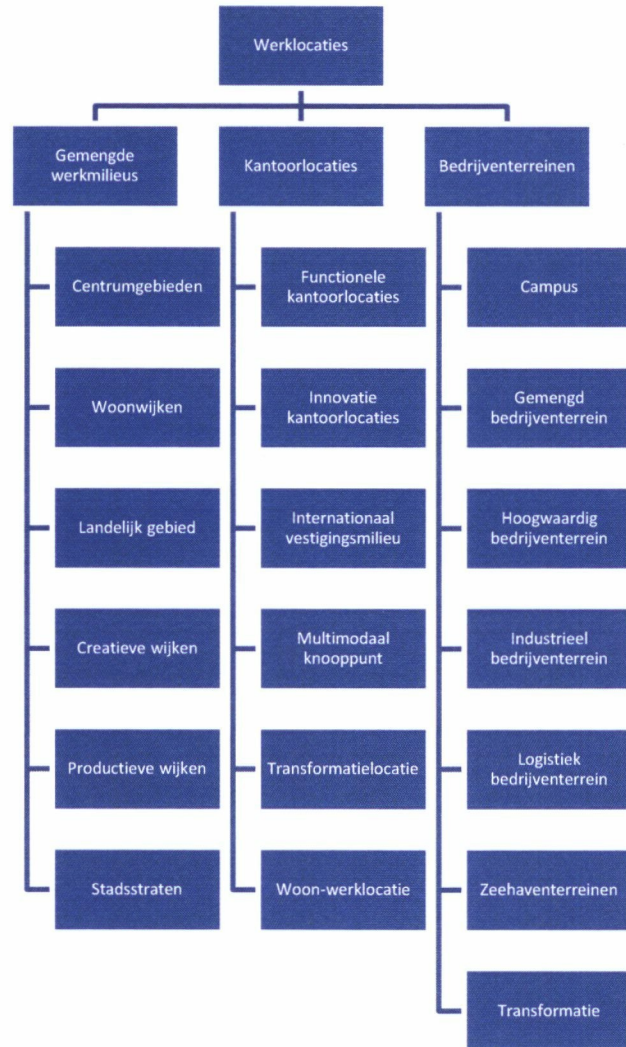
- A Almere-Lelystad
- B Amstelland-Meerlanden
- C Amsterdam
- D Gooi en Vechtstreek
- E IJmond
- F Zaanstreek en Waterland
- G Zuid-Kennemerland

Voor de verschillende deelregio's wordt dezelfde indeling gehanteerd. De indeling start met een samenvattende tabel (zie rechts), met daarin de belangrijkste indicatoren, al dan niet afgezet tegen beleidsafspraken Plabeka. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal indicatoren voor de volgende vier thema's: economie algemeen, gemengde werkmilieus, kantoorlocaties en bedrijventerreinen.

Start per deelregio: een samenvattingstabel

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	Bevat % leegstand kantoren op kantoorlocaties, inclusief voorverhuur. Bron kantorenmonitor bv	Abs. m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling/ stijging	
Frictieleegstand in beeld (8%)	In Plabeka is een frictieleegstand van 8% afgesproken.	
Transformatie kantoren	m ² kantoren op kantoorlocaties m ² kantoren op gemengde werkmilieus	
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad m ² Waarvan in gebruik m ² Hard planaanbod m ²	% van MRA totaal % van MRA totaal % van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Gebaseerd op actualisatie vraagrading MRA, Bureau Buiten (6 juni 2019)	
Leegstand bedrijventerreinen	%	Volgens leegstandscijfers CBS-microdata
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030	Volgens IBIS enquête
Uitgifte bedrijventerreinen	x ha (% van MRA totaal)	Volgens IBIS enquête
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar ha Hard aanbod tot 2030 = ha	Volgens IBIS enquête
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Gebaseerd op actualisatie vraagrading MRA, Bureau Buiten (6 juni 2019)	

Drie verschillende hoofdtypen werklocaties



Op de drie verschillende werklocaties zijn er kantoorpanden gevestigd. Wanneer er in het hoofdstuk gemengde werkmilieus over kantoren wordt gerapporteerd betreft dat alleen kantoorpanden die daarbinnen gelegen zijn en zijn opgenomen in de brondata.

Brondata	Peildatum	Indicatoren
LISA 2020	April 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Werkgelegenheid naar sectoren banen >12 uur per week • Bedrijfs grootte
IBIS Bedrijventerreinen 2021	1 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbod (ha), hard, zacht en uitgeefbaar naar segmenten en milieucategorieën • Netto uitgegeven areaal (ha) naar segmenten • Uitgifte jaar (ha) en reeks, naar segmenten • Transformatieopgave • Herstructureringsopgave • Parkmanagement
Kantoren enquête 2021	1 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Plancapaciteit, tot 2030 en na 2030 • Transformatieopgave
Kantorenmonitor BV 2021	1 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Betrokken m2 • Nieuwbouw m2 • Onttrekking m2 • Voorraad m2 • Leegstand m2 • Incourant
BAG	1 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Verblijfsobjecten en -functies (aantal en m2)
Energie labels	RVO 1 januari 2021	<ul style="list-style-type: none"> • C-labels en hoger
Liander	2014, 2017 en 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Elektriciteits- en gasverbruik (standaard jaar verbruik)

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 over kwalitatieve kenmerken zoals veroudering, parkmanagement etc. De gemengde werkmilieus zijn vooral in de steden en grotere kernen aanwezig. Wat er over de gemengde werkmilieus wordt gemonitord heeft voornamelijk betrekking op 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. 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 ook inzichtelijk wat de dynamiek in herontwikkeling in gebieden is. In het Dashboard en de Atlas Plabeka worden deze observaties duidelijk op gemeentelijk en zelfs locatieniveau zichtbaar.

De gemengde werkmilieus 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 Plabeka¹:

- **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.

¹ 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.

Kantorenlocaties

In de MRA zijn er 66 formele kantoorlocaties aangewezen. Deze kantoorlocaties verzorgen samen ruim een kwart van de totale werkgelegenheid van de MRA. De 66 'formele' kantorenlocaties zijn afgebakende, monofunctionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² bvo. Deze kantorenlocaties zijn sinds 2021 ingedeeld in 6 segmenten²:

- 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
- **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.

² De indeling naar de zes segmenten binnen de kantoorlocaties is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympan overgenomen.

Tabel 1 Definities indicatoren van toepassing kantorenmarkt op kantorenlocaties

Begrip	Gehanteerde definitie
Betrokken	m2 in 2020 per segment = m2 dat door huurder is betrokken
Nieuwbouw	m2 in 2020 per segment = m2 dat in dat jaar wordt toegevoegd aan de voorraad binnen de locatie
Onttrekking	m2 in 2020 per segment = m2 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 vloer oppervlak. 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.
Informeel kantoorlocatie	Ook wel 'overige locatie'. Een niet-IBIS locatie waar werkfuncties gelegen zijn.

Bedrijventerreinen

De MRA kent 270 **bedrijven- en zeehaventerreinen** (hierna bedrijventerreinen) die zijn ingedeeld in **7 segmenten**:

- Een **campus** heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met een lage milieuhinder. Deze 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 2 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

A Almere-Lelystad

A.1 Samenvattingstabel

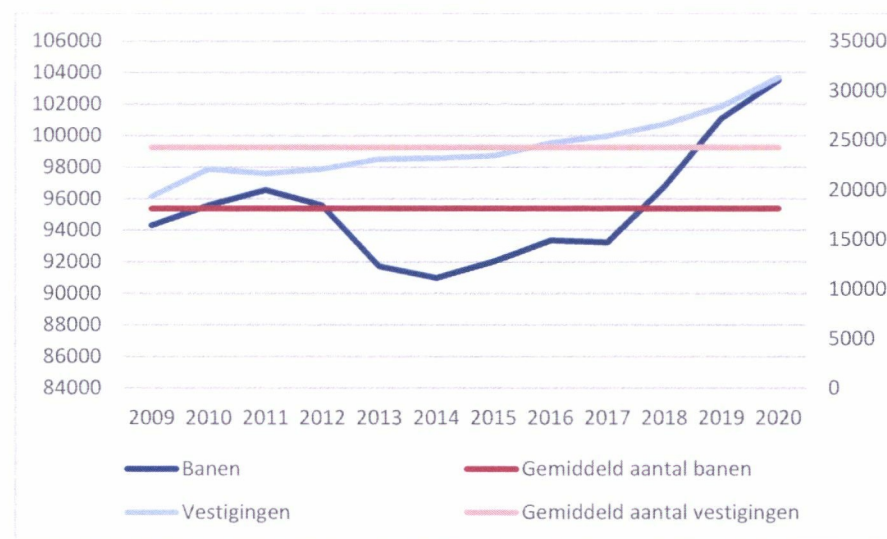
Tabel A.1 Ontwikkelingen Almere-Lelystad 2020

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	29%	Absoluut 62.500 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stijging	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee	
Transformatie kantoren	200 m ² 20.109 m ²	Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad: 219.000 m ² Waarvan in gebruik: 156.000 m ² Hard planaanbod m ² : 85.000 m ²	3% van MRA totaal 3% van MRA totaal 6% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende kantorenaanbod om de uitbreidingsvraag plus de overloop vanuit Amsterdam, die aannemelijk is door sterke groei van de bevolking, te kunnen faciliteren	
Leegstand bedrijventerreinen	Onbekend	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 36,5 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	31,7 ha	40% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 201 ha Hard aanbod tot 2030 = 280 ha	30% van MRA 29% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Voldoende hard (plan)aanbod in de verschillende scenario's. Er is een additionele ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen door de verwachte overloop vanuit Amsterdam. Daarnaast een groeiende aantrekkelijkheid voor grote (logistieke) ruimtevragers, waarvoor nieuwe ruimte nodig is, zeker bij gunstige economische ontwikkeling.	

A.2 Economie en werkgelegenheid

Figuur A.1 en tabel A.2 laten de algemene ontwikkeling in het aantal banen en vestigingen zien van de economie in Almere-Lelystad. Hier is geen onderscheid gemaakt in verschillende sectoren.

Figuur A.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2020



N.B. (gemiddeld) aantal banen op linkeras; (gemiddeld) aantal vestigingen op rechteras

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Tabel A.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2020

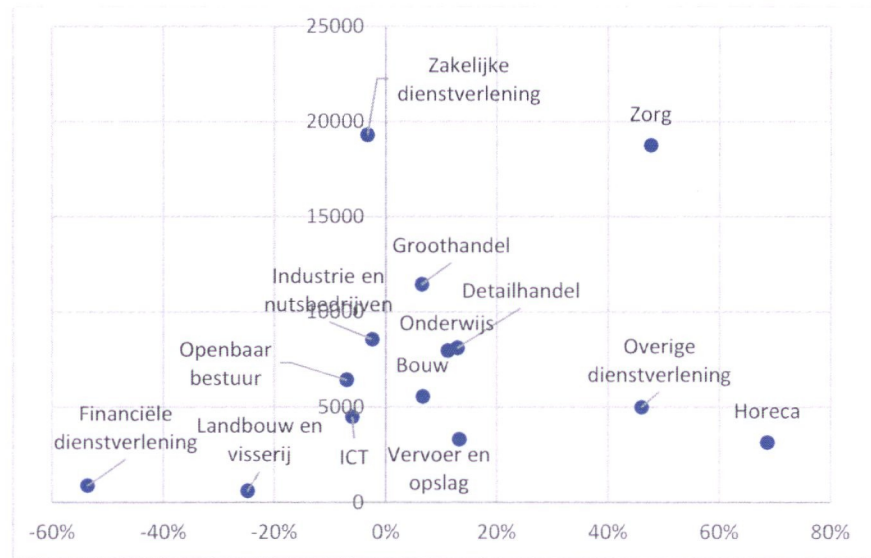
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	10%	-4%	14%
Vestigingen	62%	20%	35%

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

De deelregio Almere-Lelystad huisvest 31.262 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 103.462 banen. Figuur A.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren detailhandel, onderwijs en zorg.

Tussen 2009 en 2020 heeft een toename van 10% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in horeca, zorg en overige dienstverlening. Het is belangrijk om te vermelden dat relatieve ontwikkelingen niet een totaalbeeld schetsen, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen. Tussen 2019 en 2020 is het aantal banen gestegen (2%) en aantal vestigingen (10%) gestegen.

Figuur A.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020 Almere-Lelystad



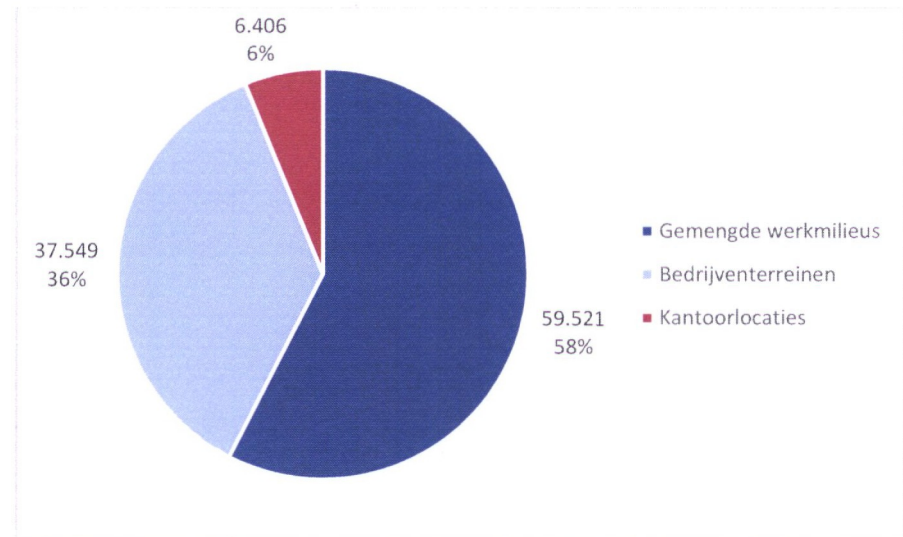
Horizontale as: totale groei 2009-2020 in %
 Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Ruimtelijke spreiding

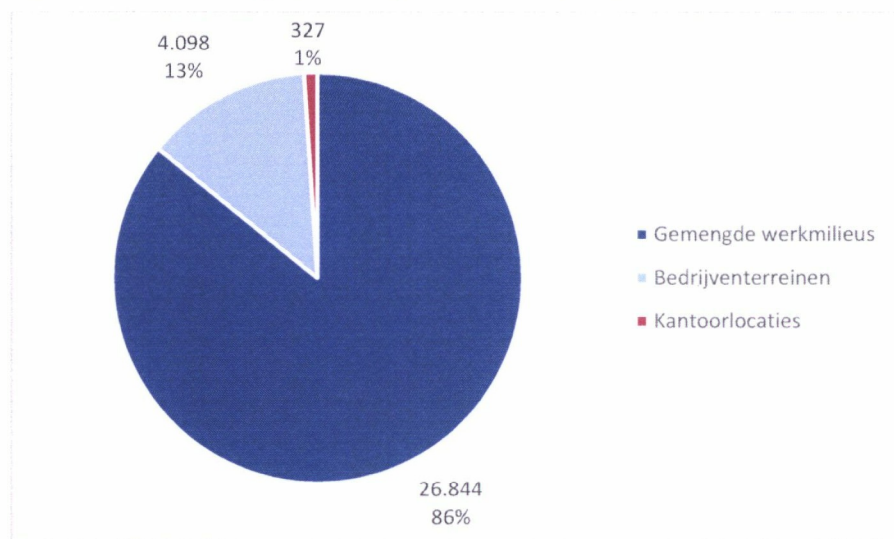
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 156.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 922 hectare. Figuur A.3 en Figuur A.4 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich in de deelregio Almere-Lelystad op gemengde werkmilieus bevindt.

Figuur A.3 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Figuur A.4 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2020)



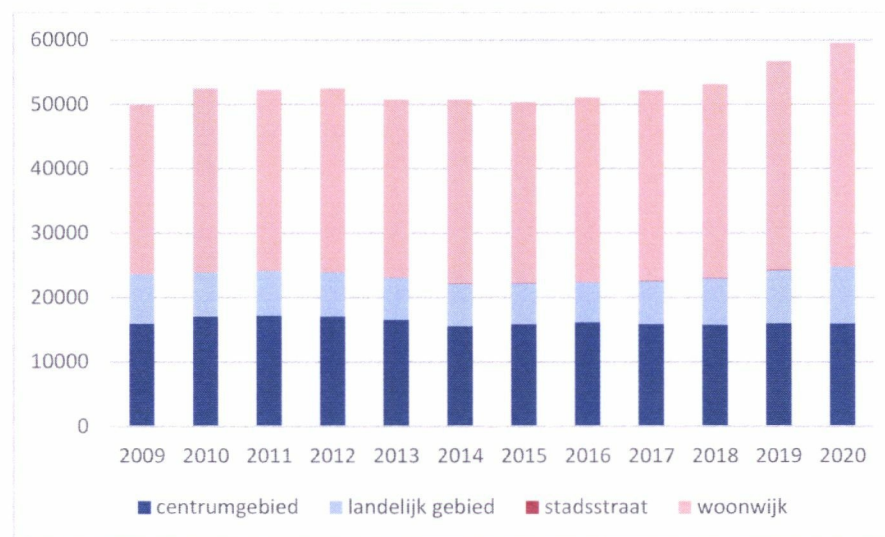
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

A.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Almere-Lelystad ruimte aan 59.521 banen en huisvesten daardoor ruim 58% van de werkgelegenheid en 86% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met ruim 5%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Almere-Lelystad bedraagt 40.362 m² (14% van de voorraad).

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur A.5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Almere-Lelystad, 2009-2020



Stadsstraat komt nauwelijks voor, met een maximum van 34 banen in het jaar 2019

Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

A.4 Kantorenmarkt

Almere-Lelystad kent 4 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 156.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 218.541 m². Dit is 28% van de totale kantorenvorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (36%) en gemengde werkmilieus (36%).

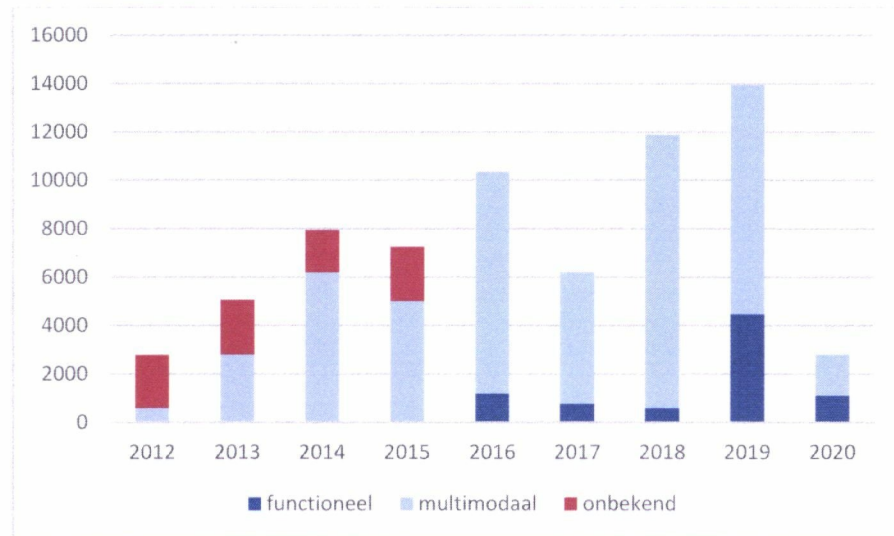
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 6.406 banen en huisvesten daardoor ruim 6% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Almere-Lelystad.

Ten opzichte van 2019 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen. Deze stijging is zowel op multimodale als functionele locaties zichtbaar.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2020 is ruim 2.800 m² aan kantoren meters betrokken. Dat is een flinke daling ten opzichte van 2019, toen er nog 14.000 m² werd betrokken. Multimodale locaties nemen een groter aandeel van de betrokken vierkante meters in beslag dan functionele locaties.

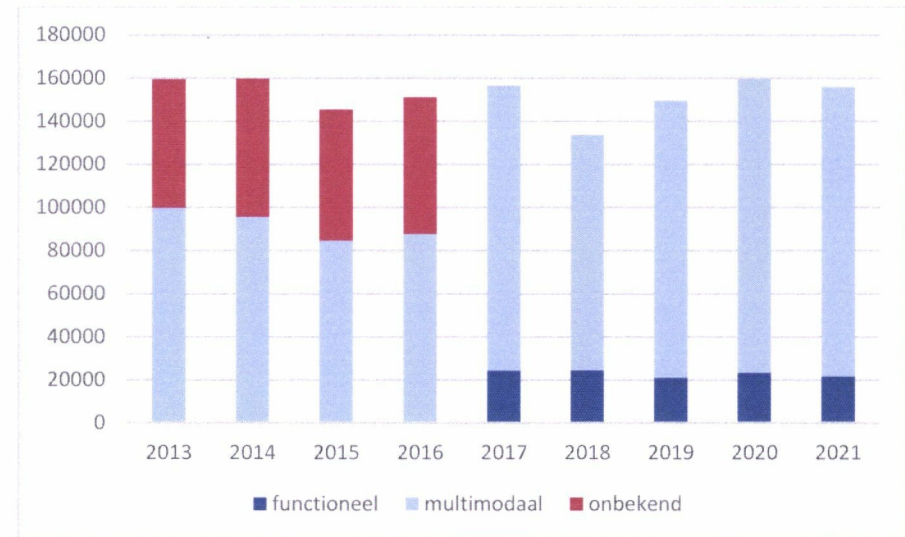
Figuur A.6 Totaal betrokken kantoren meters 2012-2020 (m²)



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

Figuur A.7 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Almere-Lelystad van 2013 tot 2021. Vanaf 2016 is een stijging zichtbaar in kantoorgebruik op multimodale locaties. Ook functionele locaties worden betrokken vanaf 2017, daarvan is het kantoorgebruik gestabiliseerd rond de 22.000 m².

Figuur A.7 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2021 (m²)



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

In Almere-Lelystad is er geen sprake van nieuwbouw vierkante meters in 2020. Wel is er een aantal meters onttrokken, op de kantoorlocaties is 200 m² getransformeerd.

Aanbod en voorraad

Tabel A.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Almere-Lelystad. De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 280.000 m² en 275.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op 773.000 m².

Tabel A.3 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Almere-Lelystad per 1-1-2021

	Almere-Lelystad	Aandeel in MRA
Voorraad	219.000	3%
In gebruik	156.000	3%
Hard aanbod tot 2030	85.000	6%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

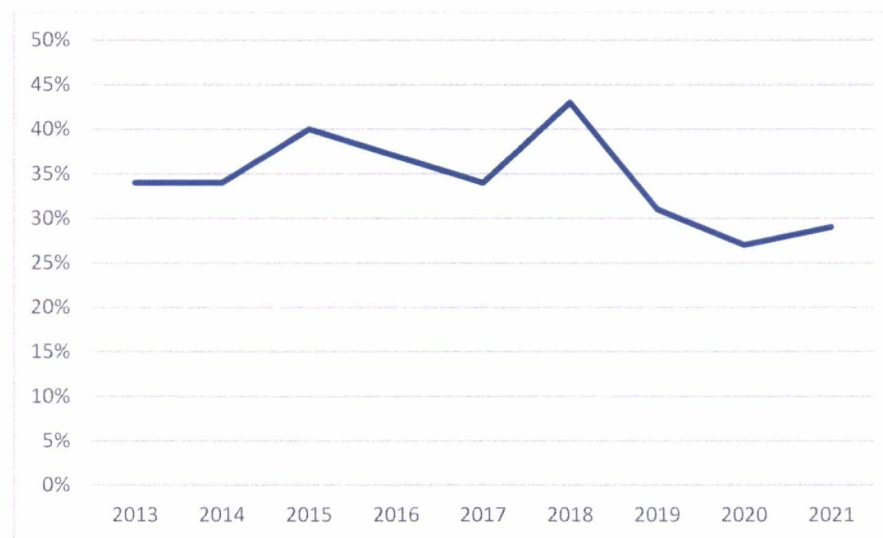
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympaan

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Almere-Lelystad bedraagt per 1 januari 2021 62.528 m². Figuur A.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren aanzienlijk gedaald is, van 43% in 2018 naar 29% in 2021. In de andere deelregio's van de MRA ligt de gemiddelde leegstand met 13% gemiddeld lager. Figuur A.9 laat zien dat multimodale locaties het hoogste aandeel leegstand kent. In totaliteit kent de deelregio ongeveer 24% incurant leegstand, dit is relatief hoog in vergelijking met het gemiddelde van de MRA (13%). De incurante leegstand is afgelopen jaar met 46% gestegen tot 52.079 m² in 2021.

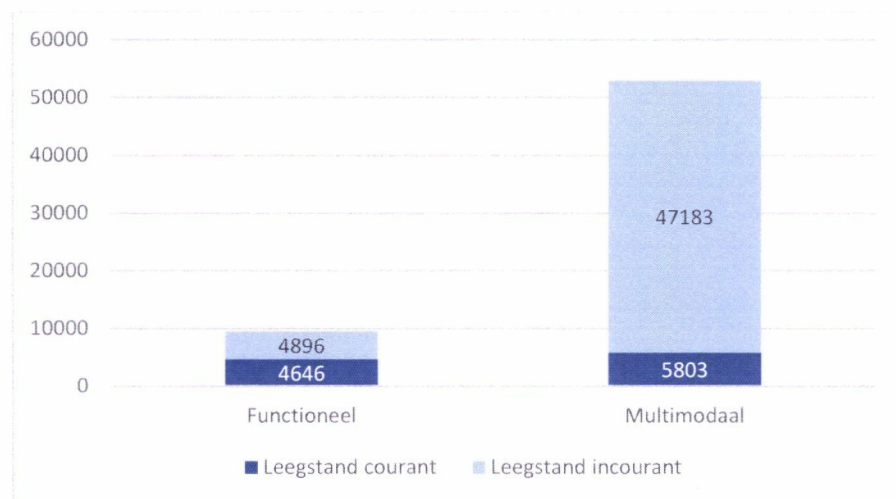
Buck Consultants International / Tympaan

Figuur A.8 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Almere-Lelystad 1-1-2021



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

Figuur A.9 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2021 in Almere-Lelystad

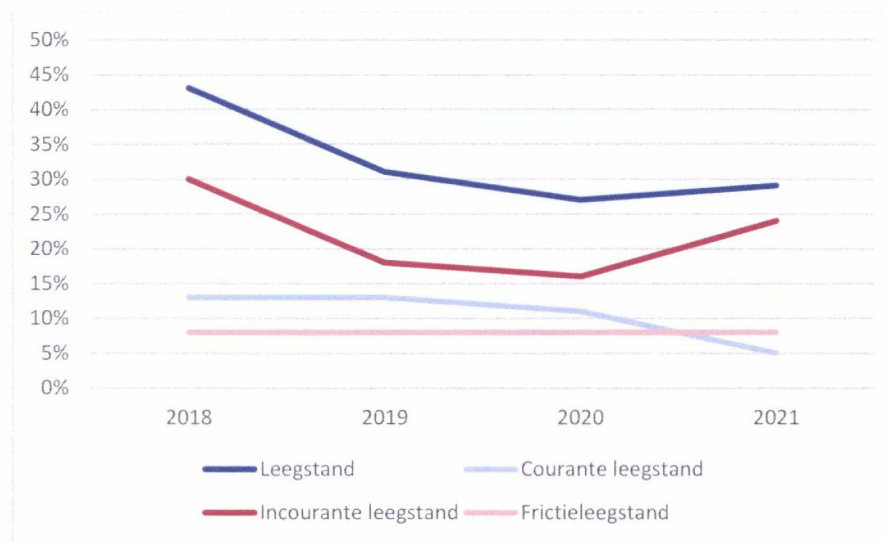


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

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

Figuur A.10 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 A.10 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2021



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

A.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Almere-Lelystad kent 51 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 7 segmenten die gezamenlijk 1.607 hectare netto beslaan, waarvan is er 922 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ruim 37.000 banen. Daarmee huisvest 36% van de werkgelegenheid en 13% van het aantal bedrijven in Almere-Lelystad op deze locaties.

Tabel A.4 Netto, totaal uitgegeven areaal (ha) naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Almere -Lelystad	MRA	Aandeel in MRA
Gemengd	435	2.281	19%
Kade gebonden	2	1.115	0%
Hoogwaardig	56	364	15%
Industrieel	270	818	33%
Logistiek	159	491	32%
Totaal	922	6.059	15%

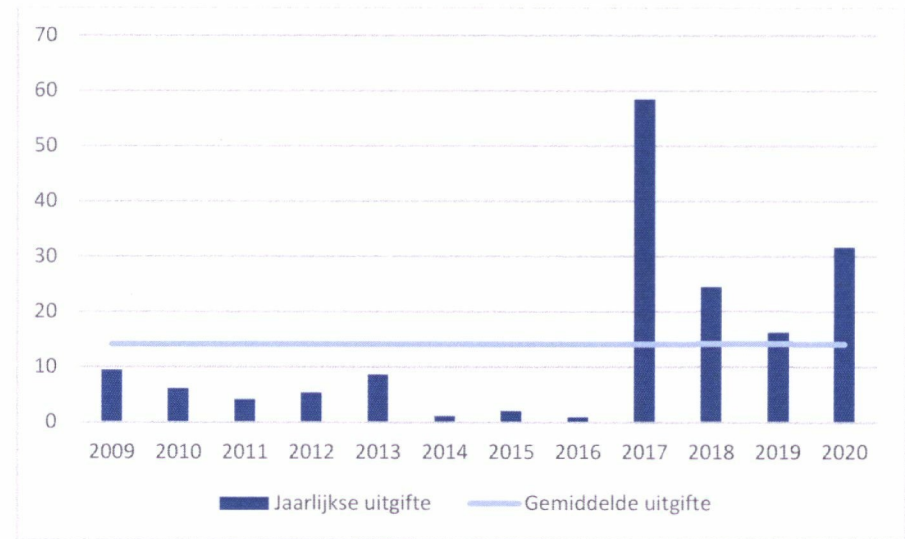
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een lichte daling (2%). Deze daling is voornamelijk zichtbaar op gemengde en hoogwaardige bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur A.11 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad over de periode 2009-2020 zien. Hier is vanaf 2017 een behoorlijke stijging waar te nemen. De hoge uitgifte in 2017 kan verklaard worden door de komst van het modeconcern Inditex. Dit bedrijf heeft in 2017 een kavel ter grootte van 35 hectare aangekocht.

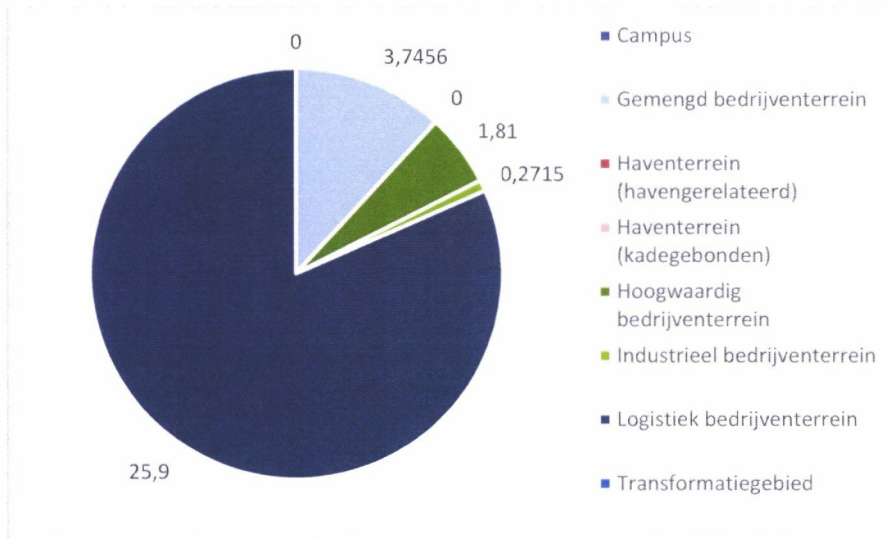
Figuur A.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympaan

In 2020 is 31,7 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad. De deelregio kent met ongeveer 40% van de totale gronduitgifte in de MRA het grootste aandeel in de totale uitgifte in de MRA. Met 25,9 hectare aan uitgifte voor logistieke bedrijventerreinen vormt dit in 2020 het belangrijkste segment voor de deelregio Almere-Lelystad. In geen andere deelregio van de MRA is grond op logistieke bedrijventerreinen uitgegeven, waardoor Almere-Lelystad voor 100% verantwoordelijk is voor de totale uitgifte in de MRA op deze terreinen.

Figuur A.12 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen (ha) 2020, naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel A.5 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Almere-Lelystad, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 201 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een relatief groot aandeel binnen de MRA (30%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Een groot deel van het zachte planaanbod tot 2030, en vrijwel al het zachte planaanbod na 2030 in de MRA valt in de deelregio Almere-Lelystad.

Tabel A.5 Planaanbod Almere-Lelystad per 1-1-2021

Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Campus	16	16		16
Gemengd	73	104	135	9
Haven gerelateerd	35	35		160
Kade gebonden	2	2	5	
Hoogwaardig	14	29		
Industrieel	13	54		
Logistiek	47	39		80
Totaal	201	280	140	265

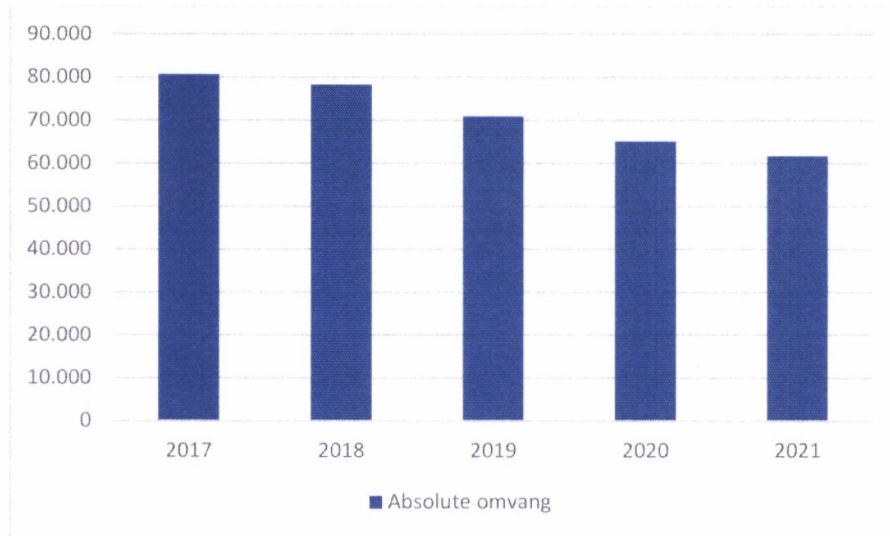
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur A.13 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad de afgelopen jaren en voornamelijk na 2018, aanzienlijk is afgenomen, tot 62.000 m² in 2021. De leegstand van kantoren op bedrijventerreinen representeert 37% van de totale kantorenleegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Almere-Lelystad verantwoordelijk voor 25% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2021.

De grootste kantorenleegstand in termen van absolute vierkante meters is in de deelregio Almere-Lelystad terug te voeren naar de bedrijventerreinen Gooisepoort en Gooisekant.

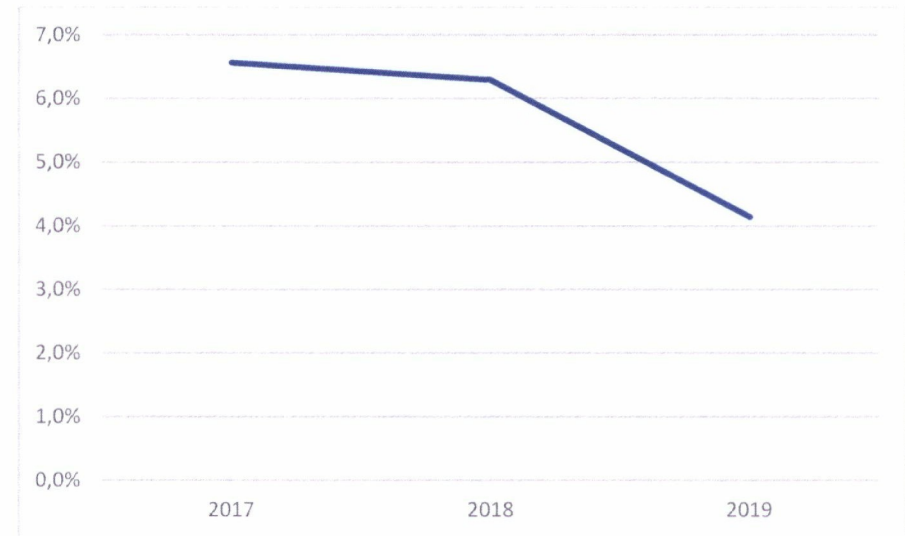
Figuur A.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympan

Figuur A.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2019. Voor 2020 kan in Almere-Lelystad geen percentage leegstaande oppervlakte worden berekend, door de dominantie van één groot leegstaand pand. Tussen 2018 en 2019 is de leegstand afgenomen, tot 4,1% in 2019. Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur A.14 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympan

A.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid is met 2% gestegen in het afgelopen jaar.
- Zowel het aantal werkzame personen als het aantal vestigingen bevindt zich in de deelregio Almere-Lelystad vooral op gemengde werkmilieus.
- Binnen de gemengde milieus leveren woonwijken de grootste bijdrage aan huisvesting van banen, zowel in verhouding ten opzichte van de andere segmenten als in absolute aantallen.

- De leegstand van kantoren daalde de afgelopen jaren, maar is nu licht gestegen (29%) en is het hoogst van de MRA. Absoluut gezien valt het aantal leegstaande vierkante meters mee. Wel staat dit structureel leeg en is er sprake van een behoorlijke incurante leegstand.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- 40% van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen is uitgegeven in Almere-Lelystad. In deze deelregio werd in 2020 bijna 32 hectare bedrijventerrein uitgegeven, wat – met uitzondering van het jaar 2017 - het hoogste aantal in 10 jaar is geweest. Bovendien is Almere-Lelystad de enige deelregio waar binnen de MRA logistiek bedrijventerrein is uitgegeven: bijna 26 van de 32 uitgegeven hectares betrof uitgifte in het logistieke segment.
- De leegstand van kantoren op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio is gedaald tot 62.000 m².

B Amstelland-Meerlanden

B.1 Samenvattingstabel

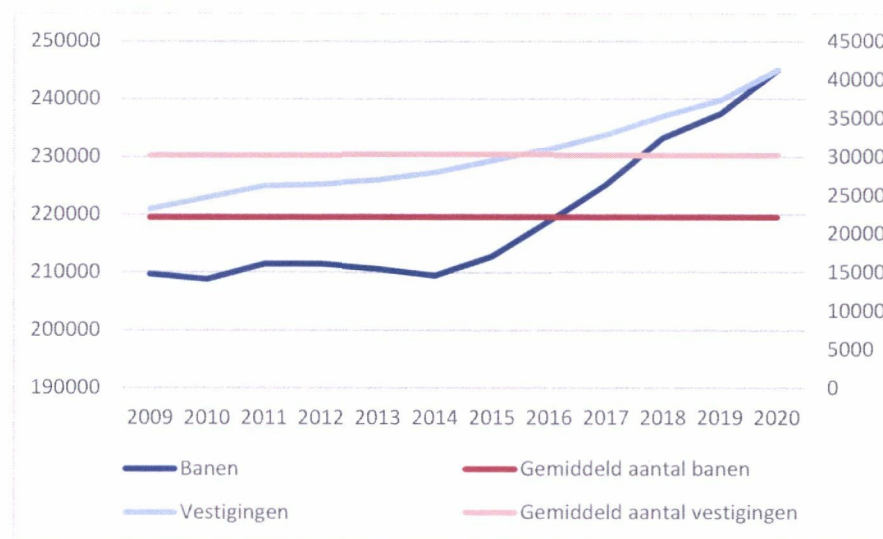
Tabel B.1 Ontwikkelingen Amstelland-Meerlanden 2020

Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	15% Absoluut 221.700 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee
Transformatie kantoren	12.100 m ² 13.428 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 1.437.000 m ² 23% van MRA Waarvan in gebruik: 1.215.000 m ² 22% van MRA Hard planaanbod: 463.000 m ² 35% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief voldoende aanbod in 0-scenario, maar in hoog scenario een aanbodtekort. Deels door overloop vanuit Amsterdam door gunstige ligging t.o.v. luchthaven en kerncorridor
Leegstand bedrijventerreinen	3,7%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 99 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	28,3 ha 36% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgifbaar 117 ha 17% van MRA Hard aanbod tot 2030 258 ha 27% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Hard (plan)aanbod is onvoldoende om de geraamde ruimtevrage te kunnen accommoderen. Tekort loopt verder op in hoog scenario en nog meer bij gunstige ontwikkeling van internationale attractiviteit.

B.2 Economie en werkgelegenheid

Figuur B.1 en tabel B.2 laten de algemene ontwikkeling in het aantal banen en vestigingen zien van de economie in Amstelland-Meerlanden. Hier is geen onderscheid gemaakt in verschillende sectoren.

Figuur B.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2020



N.B. (gemiddeld) aantal banen op linkeras; (gemiddeld) aantal vestigingen op rechteras

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel B.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2020

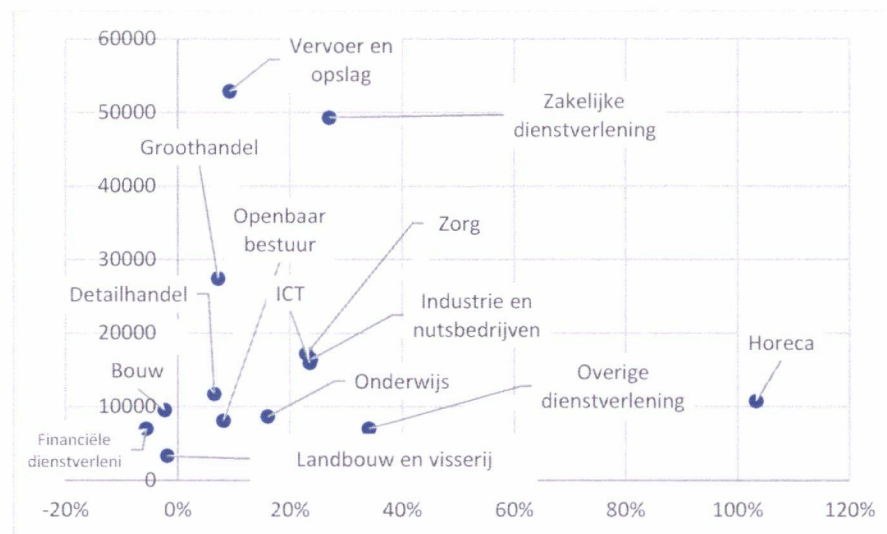
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	16%	0%	17%
Vestigingen	78%	20%	48%

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

De deelregio Amstelland-Meerlanden huisvest 41.133 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 244.138 banen. Figuur B.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren vervoer & opslag en zakelijke dienstverlening. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren groothandel en vervoer & opslag.

Tussen 2009 en 2020 heeft een toename van 16% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in horeca, overige dienstverlening en zakelijke dienstverlening. ICT blijft een groei-branche in de deelregio. Het is belangrijk om te vermelden dat relatieve ontwikkelingen niet een totaalbeeld schetsen, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen. Tussen 2019 en 2020 is het aantal banen gestegen (3%) en aantal vestigingen (10%) gestegen.

Figuur B.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020 Amstelland-Meerlanden



Horizontale as: totale groei 2009-2020 in %

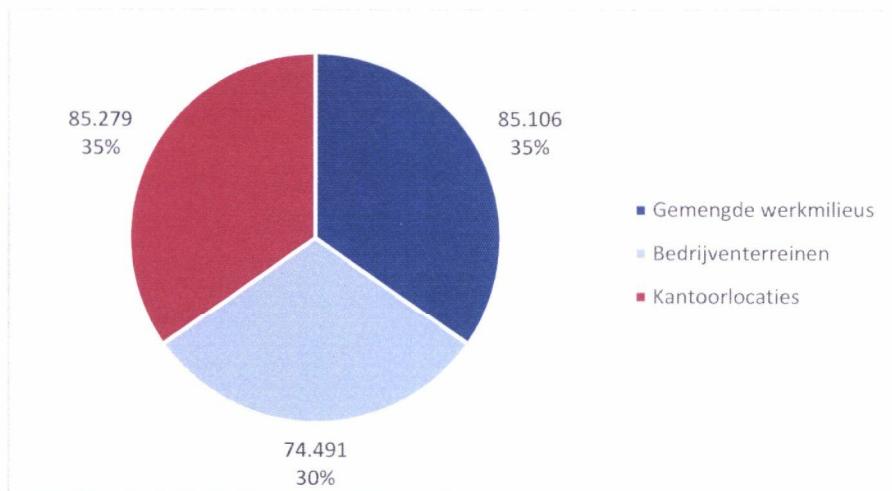
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Ruimtelijke spreiding

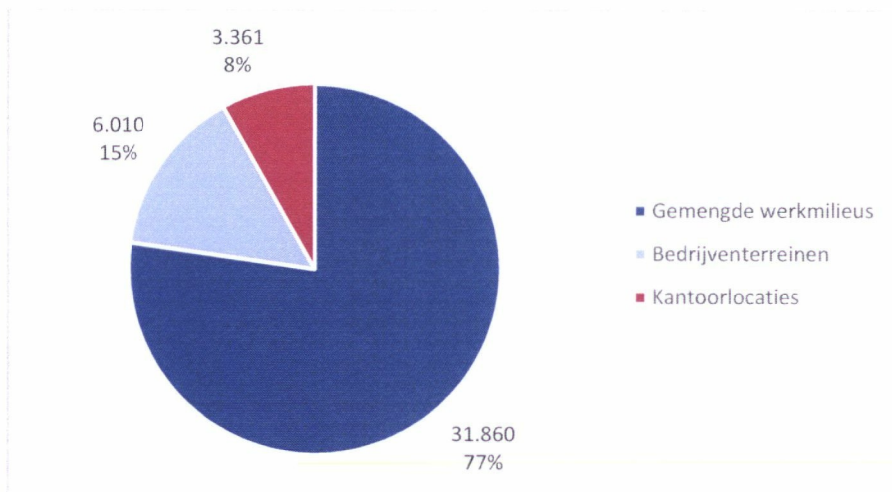
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 1.215.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 1.497 hectare. Figuur B.3 en Figuur B.4 laten zien dat het aantal werkzame personen gelijkmatig is verspreid over de typen werkmilieus in de deelregio Amstelland-Meerlanden.

Figuur B.3 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur B.4 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2020)

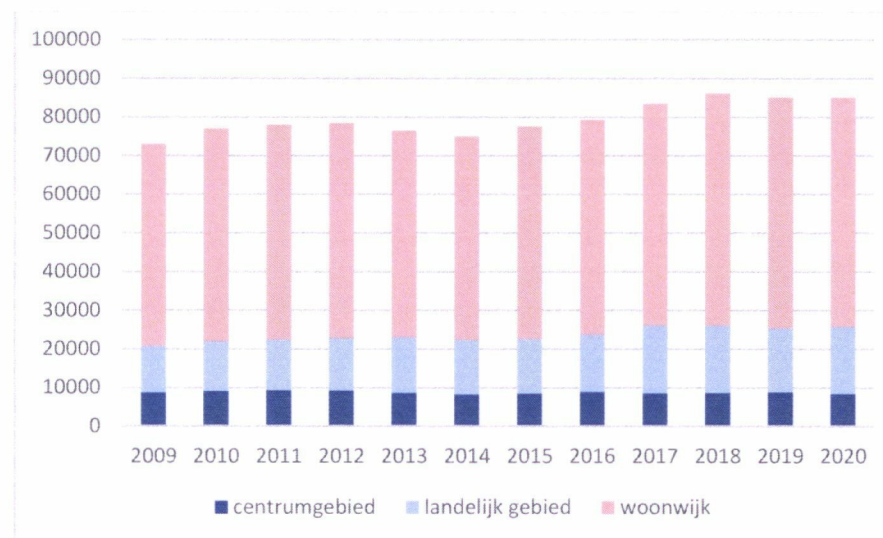


Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan
Buck Consultants International / Tympaan

B.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Amstelland-Meerlanden ruimte aan 85.106 banen en huisvesten daardoor ruim 35% van de werkgelegenheid en 77% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus nagenoeg gelijk gebleven. Ook de verdeling over de segmenten is intact gebleven. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Amstelland-Meerlanden bedraagt 21.177 m² (7% van de voorraad).

Figuur B.5 Ontwikkeling werkgelegenheid per segment, 2009-2020



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

B.4 Kantorenmarkt

Amstelland-Meerlanden kent 25 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 1.215.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 1,4 miljoen m². Dit is 67% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (21%) en gemengde werkmilieus (14%).

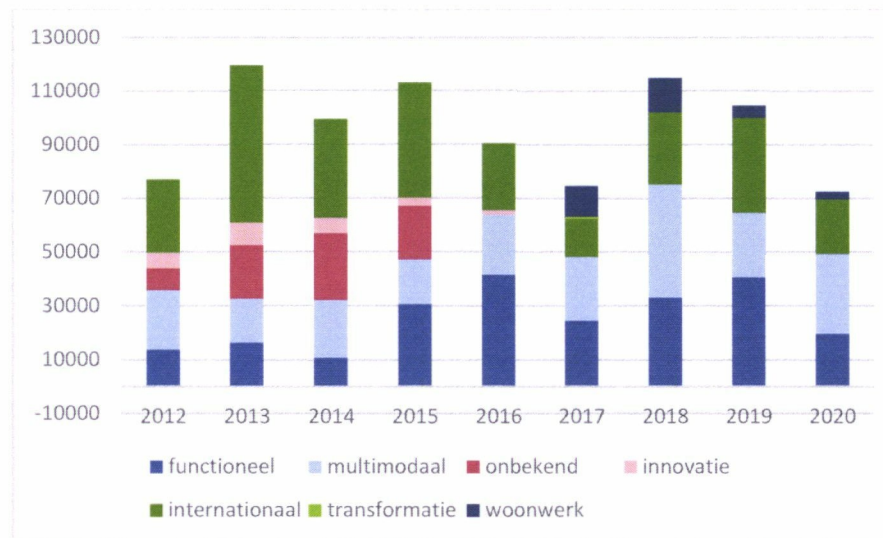
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 85.279 banen en huisvesten daardoor ruim 35% van de werkgelegenheid en 8% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden.

Ten opzichte van 2019 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen. Deze daling is voornamelijk zichtbaar op functionele en internationale locaties, terwijl het aantal banen op multimodale locaties een kleine daling kent.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2020 is ruim 72.000 m² aan kantoren meters betrokken. Dat is een flinke daling ten opzichte van 2019, toen er nog 104.000 m² werd betrokken. Met name de functionele kantoorlocaties zijn een stuk minder betrokken in vergelijking met 2019.

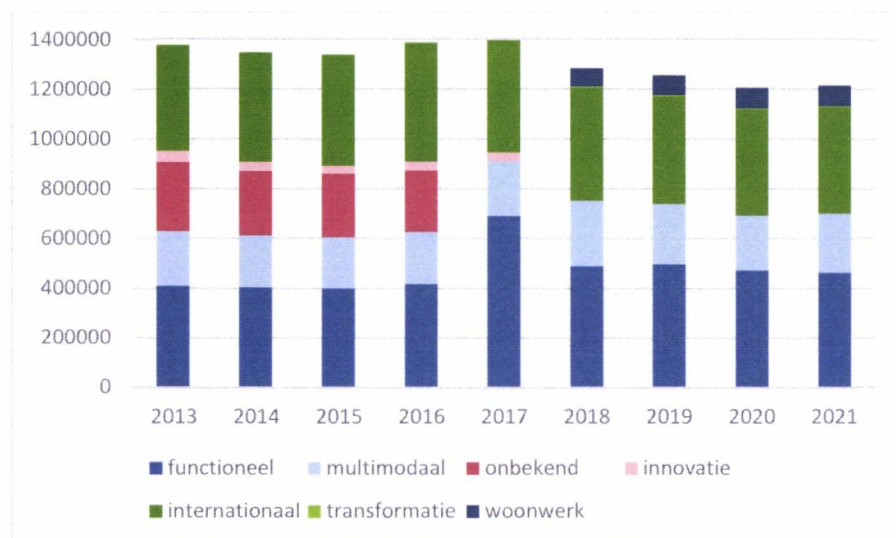
Figuur B.6 Totaal betrokken kantoren meters 2014-2020 (m²)



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

Figuur B.7 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Amstelland-Meerlanden van 2013 tot 2021. Vanaf 2016 is een stijging zichtbaar in kantoorgebruik op functionele locaties. Andere locaties laten een stabiliserend beeld zien.

Figuur B.7 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2021 (m²)



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

In Amstelland-Meerlanden is er in 2020 8.510 m² aan nieuwbouw kantoren opgeleverd, in vergelijking tot vorig jaar een flinke daling. Bovendien is er 12.100 m² kantoorlocaties getransformeerd.

Aanbod en voorraad

Tabel B.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Amstelland-Meerlanden. De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 315.000 m² en 469.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op 2,2 mln. m².

Tabel B.3 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Amstelland-Meerlanden per 1-1-2021

	Amstelland-Meerlanden	Aandeel in MRA
Voorraad	1.437.000	23%
In gebruik	1.215.000	22%
Hard aanbod tot 2030	463.000	35%
Zacht planaanbod tot 2030	364.000	25%
Zacht planaanbod na 2030	242.000	71%

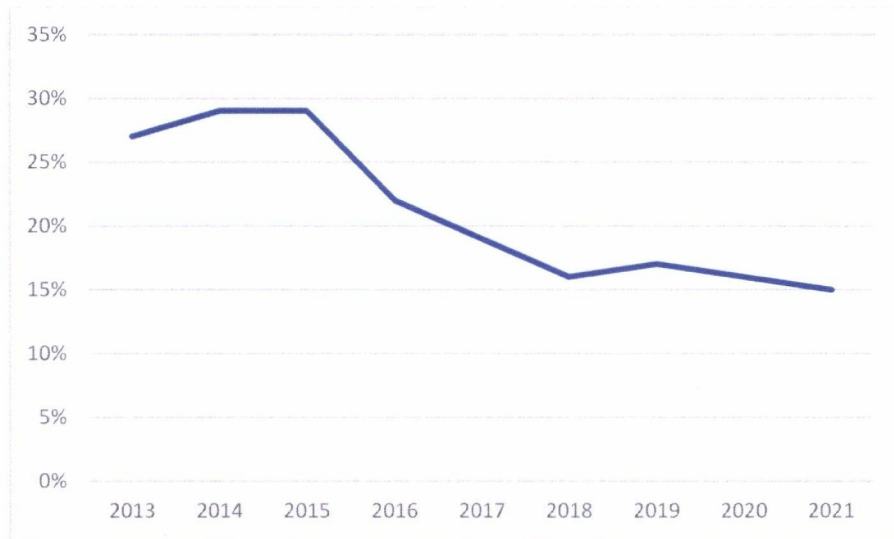
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympaan

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden bedraagt per 1 januari 2021 221.713 m². Figuur B.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een stabiel beeld kent tussen de 15% en 17%. In de andere deelregio's van de MRA ligt de gemiddelde leegstand met 13% gemiddeld iets lager.

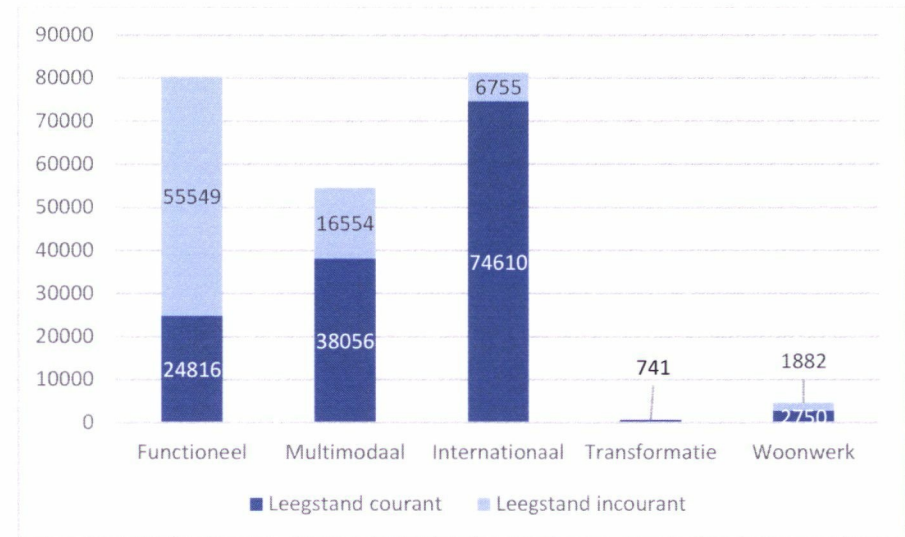
Figuur B.9 laat zien dat de internationale en functionele locaties het hoogste aandeel leegstand kennen. In totaliteit kent de deelregio ongeveer 6% incurante leegstand. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 4% gedaald tot 80.740 m² in 2021.

Figuur B.8 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties (2013-2021)



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

Figuur B.9 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2021 in Amstelland-Meerlanden

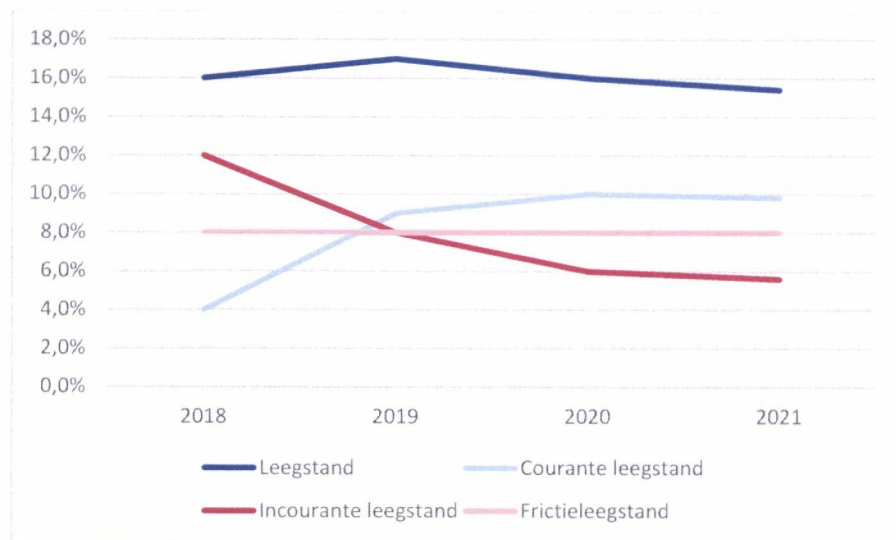


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incourant, af te lezen op de verticale as.

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

Figuur B.10 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 incourante leegstand.

Figuur B.10 Courante-, incurante- en frictieleegestand 2018-2021



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

B.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Amstelland-Meerlanden kent 84 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 6 segmenten die gezamenlijk 1.803 hectare netto beslaan, daarvan is er 1.497 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ongeveer 74.500 banen. Daarmee huisvest 30% van de werkgelegenheid en 15% van het aantal bedrijven in Amstelland-Meerlanden op deze locaties.

Tabel B.4 Netto uitgegeven areaal (ha) naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Amstelland-Meerlanden	Aandeel in MRA
Campus	8	24%
Gemengd	651	29%
Hoogwaardig	241	66%
Industrieel	205	25%
Logistiek	278	56%
Transformatie	115	68%
Totaal	1497	25%

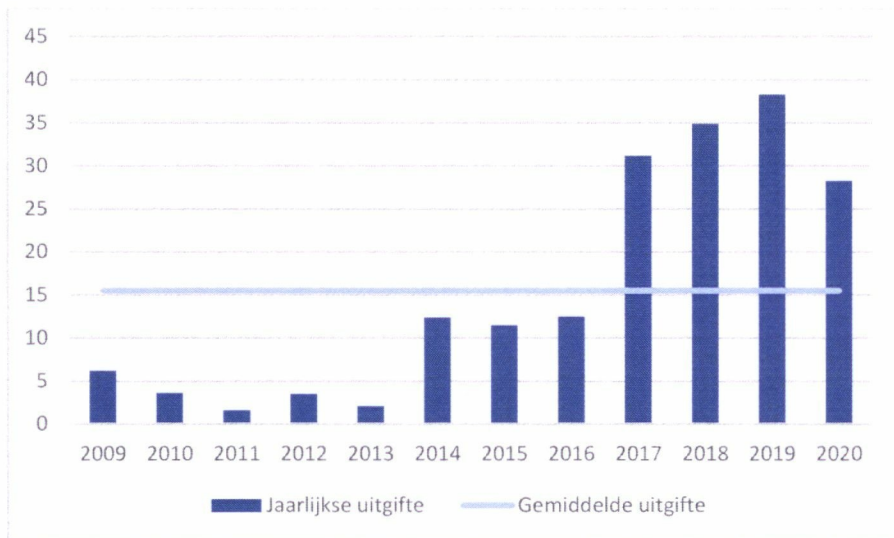
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een stijging (7%). Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op gemengde en hoogwaardige bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur B.11 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden over de periode 2009-2020 zien. Hier is vanaf 2014 een gestage stijging waar te nemen, die vanaf 2019 weer afneemt.

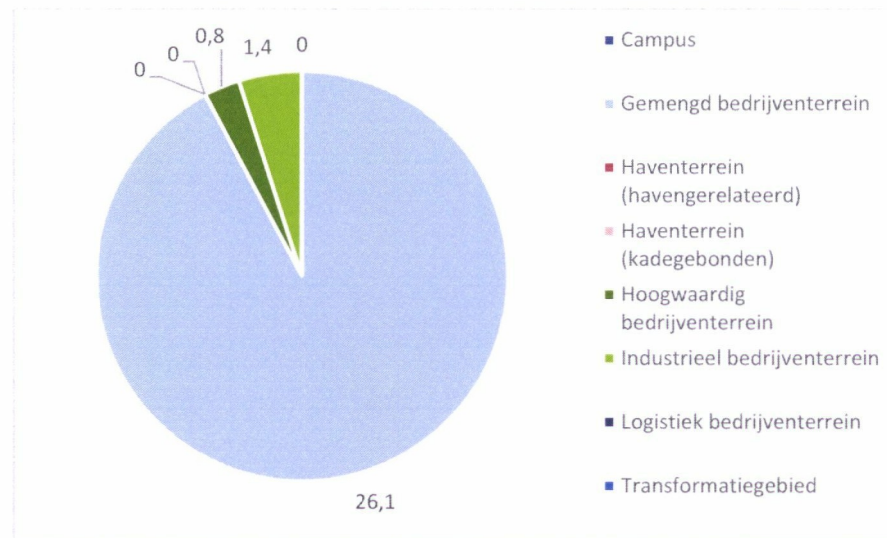
Figuur B.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympaan

In 2020 is 28,3 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden. De deelregio heeft met 36% van de totale gronduitgifte in de MRA een aanzienlijk aandeel in de totale uitgifte van de MRA. Met 26,1 hectaren aan uitgifte op gemengde bedrijventerreinen vormt dit in 2020 het belangrijkste segment voor de deelregio.

Figuur B.12 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2020 (ha), naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel B.5 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Amstelland-Meerlanden, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 117 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een redelijk aandeel binnen de MRA (17%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. De deelregio heeft nog een behoorlijk aandeel hard planaanbod tot 2030 en een redelijk zacht planaanbod na 2030.

Tabel B.5 Planaanbod Amstelland-Meerlanden per 1-1-2021 (netto ha)

Segment	Nu uit-geefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Campus		12		
Gemengd	87	180		42
Hoogwaardig	3	3		
Industrieel	14	46		
Logistiek	14	18	5	
Transformatie				
Totaal	117	258	5	42

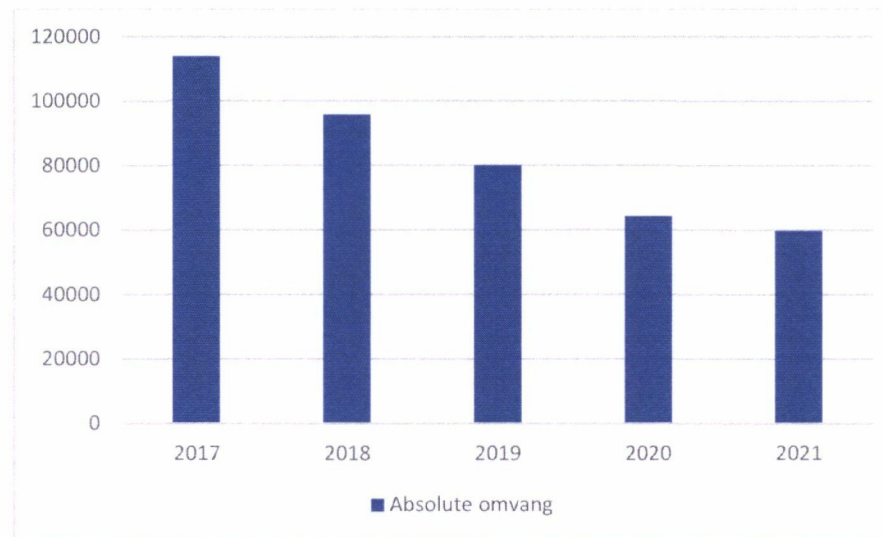
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur B.13 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden de afgelopen jaren aanzienlijk is afgenomen, tot 60.000 m² in 2021. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 20% van de totale leegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Amstelland-Meerlanden verantwoordelijk voor 24% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2021.

De grootste kantorenleegstand in termen van absolute vierkante meters is in de deelregio Amstelland-Meerlanden terug te voeren naar de bedrijventerreinen Werkstad Noord & Weespertrekvaart en Pionier.

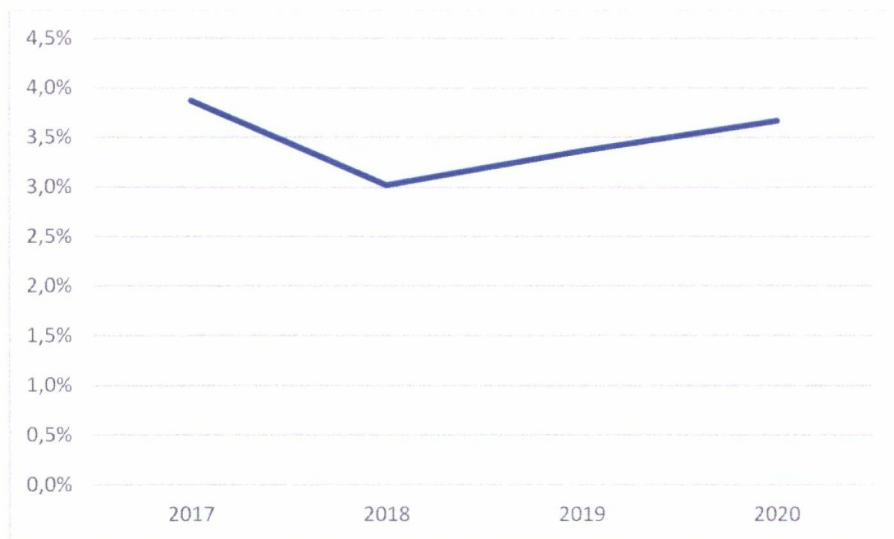
Figuur B.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur B.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2020. De deelregio ligt in 2020 iets boven het gemiddelde voor de MRA (3,15%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur B.14 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

Noordzeekanaalgebied

Voor de terreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. Op de terreinen liggend in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden, is in 2020 1,4³ hectare uitgegeven. Dit vond plaats op Polanenpark, een industrieel bedrijventerrein. Hiermee valt bijna 10% van het aantal uitgegeven hectare in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden.

In totaal is er per 1 januari 2021, 24,9 hectare uitgegeven, allen op een industrieel bedrijventerrein. In totaal is er tot en met 2030, 10,8 hectare

hard planaanbod, allen op industrieel bedrijventerrein. Het Polanenpark biedt ruimte aan bedrijven in milieucategorie 5.

B.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid is met 3% gestegen in het afgelopen jaar.
- Het aantal werkzame personen is gelijkmatig verspreid over de belangrijkste typen werkmilieus in de deelregio Amstelland-Meerlanden. Gemengde werkmilieus kennen de meeste vestigingen.
- Binnen de gemengde milieus is er sprake van stabilisatie in de werkgelegenheidsontwikkeling, zowel in verhouding ten opzichte van de andere segmenten als in absolute aantallen.
- De leegstand van kantoren daalde de afgelopen jaren en is nu 15%. Dit ligt nog net boven het gemiddelde van de MRA (13%). Functionele locaties kennen veel incurante leegstand, internationale locaties voor courante leegstand.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte vond een groei plaats.
- 36% van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen is uitgegeven in Amstelland-Meerlanden, met name op gemengde bedrijventerreinen.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio is gedaald tot 60.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen ligt net iets boven het gemiddelde van de MRA.

³ Uitgifte wijkt af van NZKG-monitor

C Amsterdam

C.1 Samenvattingstabel

Tabel C.1 Ontwikkelingen Amsterdam 2020

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	11%	Absoluut 475.600 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stijging	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee	
Transformatie kantoren	92.000 m ² 36.823 m ²	Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieu
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 4.280.000 m ² Waarvan in gebruik: 3.805.000 m ² Hard planaanbod: 635.000 m ²	67% van MRA 69% van MRA 48% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kantorenaanbod is niet toereikend om geraamde vraag binnen Amsterdam te accommoderen. Overloop grotendeels naar AM-regio.	
Leegstand bedrijventerreinen	3,7%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 197 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	12,2 ha	15% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 254 ha Hard planaanbod 286 ha	37% van MRA 28% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Het (harde) planaanbod is onvoldoende om de geraamde vraag te kunnen accommoderen. Overloop naar deelregio's AL, AM en ZW.	

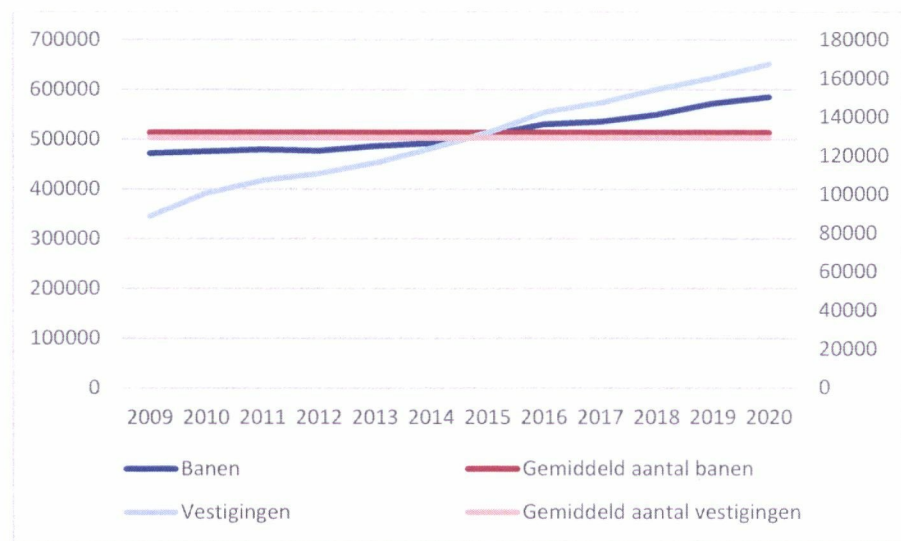
In 2019 heeft de gemeente Amsterdam het Kantorenplan 2019-2026 vastgesteld. Het doel van dit plan is een op regionale schaal uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt. Een markt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar komen voor de uitbreidingsvraag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

De gemeente Amsterdam heeft de Bedrijvenstrategie 2020-2030 in mei 2020 vastgesteld. Doel van de strategie is om binnen de bredere ontwikkeling van stad voldoende ruimte te creëren en te behouden voor bedrijven, zodat Amsterdam een diverse economie houdt met een inclusieve arbeidsmarkt, en duurzaam aantrekkelijk is voor ondernemers. De Bedrijvenstrategie 2020-2030 is te vinden op: <https://openresearch.amsterdam.nl/page/56207/bedrijvenstrategie-2020-%E2%80%93-2030-amsterdam-duurzaam-productief>

C.2 Economie en werkgelegenheid

Figuur C.1 en tabel C.2 laten de algemene ontwikkeling in het aantal banen en vestigingen zien van de economie in Amsterdam. Hier is geen onderscheid gemaakt in verschillende sectoren.

Figuur C.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2020



N.B. (gemiddeld) aantal banen op linker as; (gemiddeld) aantal vestigingen op rechter as

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Tabel C.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2020

	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	24%	4%	19%
Vestigingen	89%	40%	35%

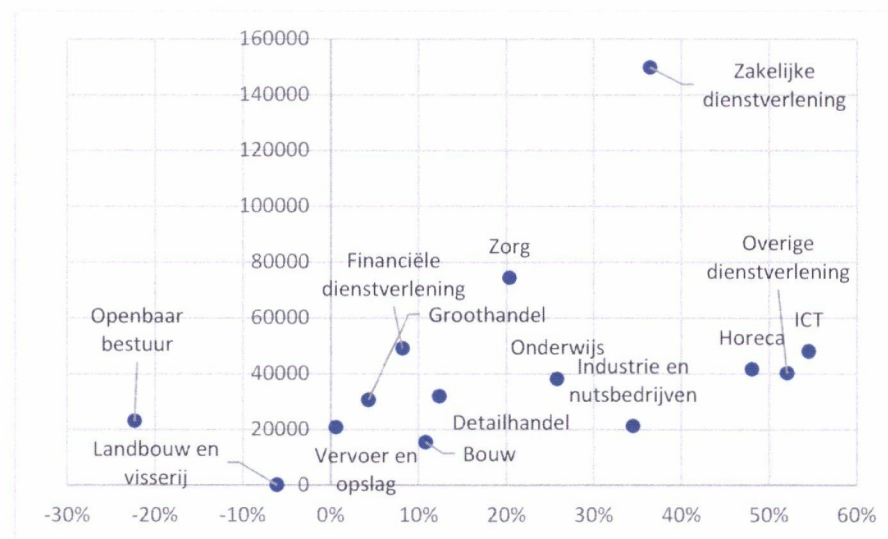
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

De deelregio Amsterdam huisvest 167.641 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 584.786 banen. Figuur C.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren dienstverlening (zowel financieel, zakelijk als overig) en horeca.

Buck Consultants International / Tympan

Tussen 2009 en 2020 heeft een toename van 24% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in ICT, overige dienstverlening en horeca. Het is belangrijk om te vermelden dat relatieve ontwikkelingen niet een totaalbeeld schetsen, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen. Tussen 2019 en 2020 is het aantal banen gestegen (2%) en aantal vestigingen (4%) gestegen.

Figuur C.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020 Amsterdam



Horizontale as: totale groei 2009-2020 in %

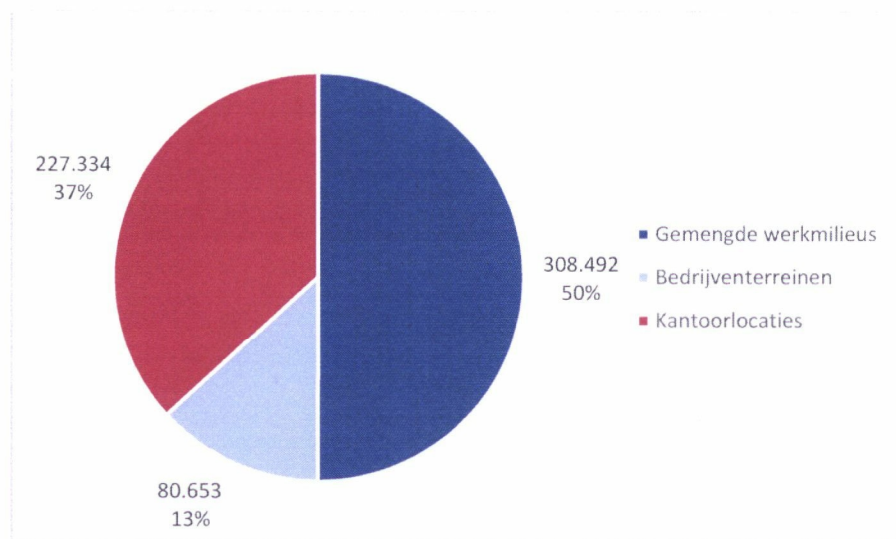
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Ruimtelijke spreiding

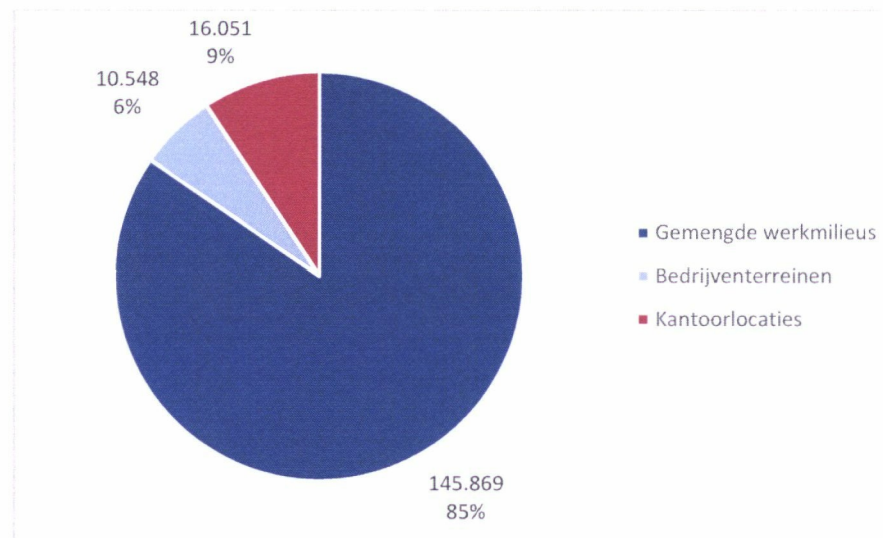
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 3.805.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen, waaronder de haventerreinen, is het netto uitgegeven areaal 2.068 hectare. Figuur C.3 en Figuur C.4 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Amsterdam.

Figuur C.3 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Figuur C.4 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

C.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Amsterdam ruimte aan 308.492 banen en huisvesten daardoor ruim 50% van de werkgelegenheid en 85% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gedaald met 3%. Deze daling is voornamelijk zichtbaar in woonwijken en centrumgebieden. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Amsterdam bedraagt 255.886 m² (10% van de voorraad).

Figuur C.5 Ontwikkeling werkgelegenheid per segment, 2009-2020



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

C.4 Kantorenmarkt

Amsterdam kent 21 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 3.805.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt bijna 4,3 miljoen m². Dit is 60% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (5%) en gemengde werkmilieus (35%).

In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 227.334 banen en huisvesten daardoor ruim 37% van de werkgelegenheid en 9% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Amsterdam.

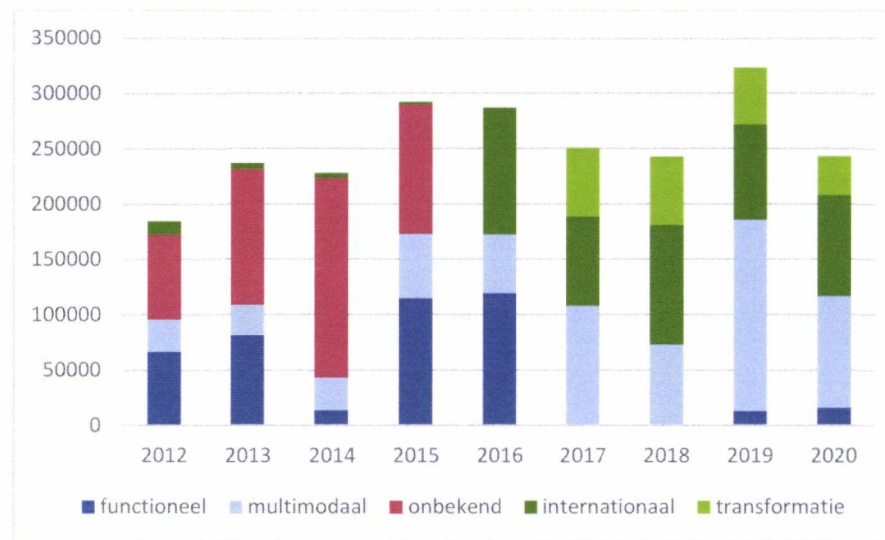
Buck Consultants International / Tympaan

Ten opzichte van 2019 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen. Deze stijging is zichtbaar in alle segmenten, behalve in het functionele segment.

Kantoometers betrokken en in gebruik

In 2020 is ruim 243.000 m² aan kantorenmeters betrokken. Dat is een flinke daling ten opzichte van 2019, toen er nog ruim 323.000 m² werd betrokken. Met name de multimodale en transformatie kantoorlocaties zijn een stuk minder betrokken t.o.v. 2019.

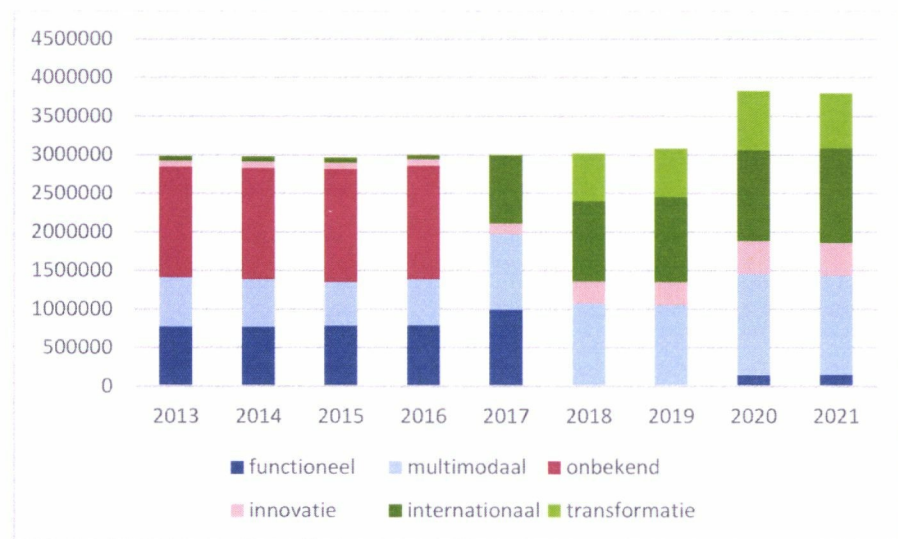
Figuur C.6 Totaal betrokken kantorenmeters op formele kantoorlocaties 2014-2020 (m²)



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

Figuur C.7 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Amsterdam van 2013 tot 2021. Vanaf respectievelijk 2017 en 2018 is een grote stijging zichtbaar in kantoorgebruik op internationale en multimodale locaties. Andere locaties laten een lichte stijging zien, met uitzondering van functionele locaties. Belangrijk om te vermelden is dat na opstelling van deze monitor is gebleken dat Sluisbuurt (een gemengd werkmilieu) nog onder de kantoorlocaties valt (terwijl het een transformatielocatie is). Echter, voor de som van het aantal betrokken kantoren meters als ook de ontwikkeling van kantoorgebruik zijn de verschillen marginaal. Hierdoor tonen de figuren een (bij benadering) correct beeld.

Figuur C.7 Ontwikkeling kantoorgebruik op formele kantoorlocaties 2013-2021 (m²)



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

In Amsterdam is er 137.569 m² nieuwgebouwd kantoor opgeleverd op formele kantoorlocaties, een behoorlijke stijging ten opzichte van 2019. Er is bijna 92.000 m² aan kantoorlocaties getransformeerd.

Buck Consultants International / Tympan

Aanbod en voorraad

Tabel C.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Amsterdam. De kantorenavoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 2.455.000 m² en 362.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 7 mln. m². De totale voorraad is toegenomen in Amsterdam. De voorraad op formele kantoorlocaties is toegenomen, op de gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen is de voorraad afgenomen.

Tabel C.3 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Amsterdam per 1-1-2021

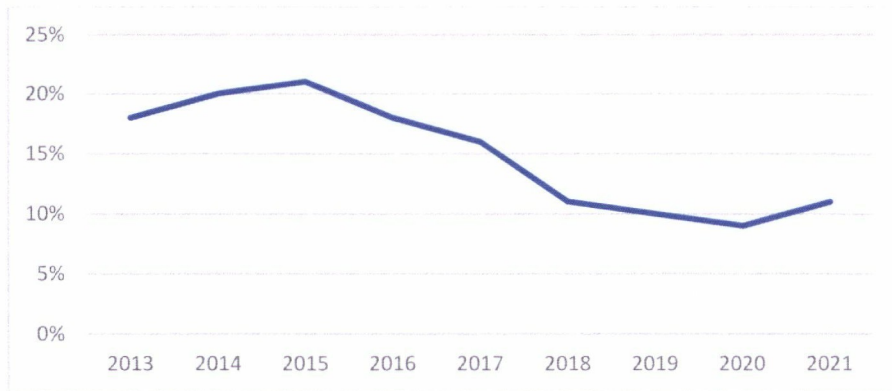
	Amsterdam	Aandeel in MRA
Voorraad	4.280.000	67%
In gebruik	3.805.000	69%
Hard aanbod tot 2030	635.000	48%
Zacht planaanbod tot 2030	1.085.000	75%
Zacht planaanbod na 2030	100.000	29%

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

Leegstand

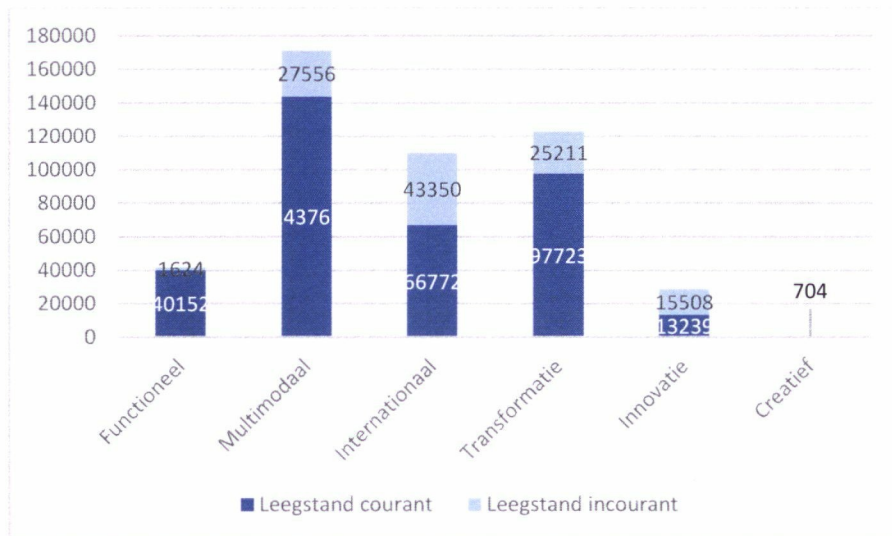
De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Amsterdam bedraagt per 1 januari 2021 475.604 m². Figuur C.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren stabiel is rond de 10%, met een leegstand van 11% op 1-1-2021. Amsterdam ligt daarmee onder het gemiddelde van de MRA. Figuur C.9 laat zien dat multimodale locaties het hoogste aandeel leegstand kennen. In totaliteit kent de deelregio ongeveer 3% incurant leegstand. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 24% gestegen tot 113.249 m² in 2021.

Figuur C.8 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op formele kantoorlocaties Amsterdam



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan (1-1-2021)

Figuur C.9 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2021 in Amsterdam



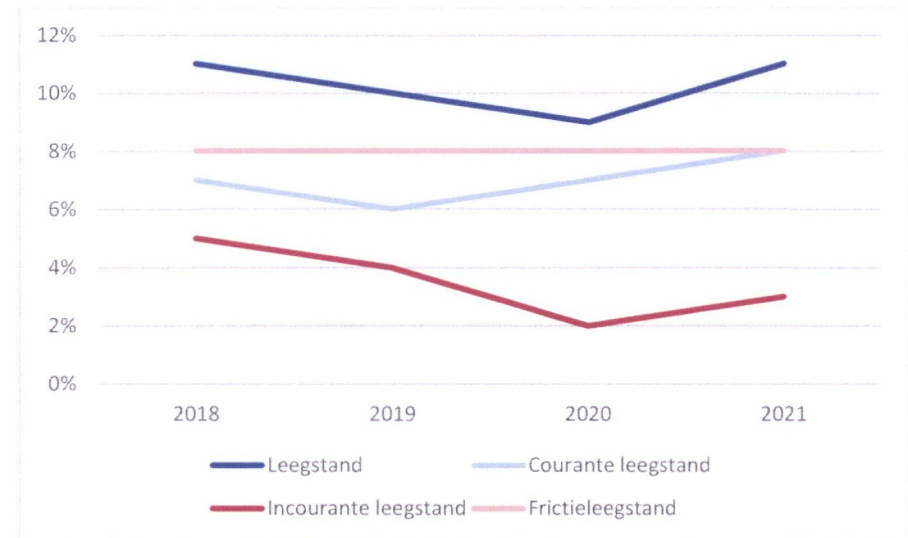
N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2021)

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur C.10 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 C.10 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2021



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

C.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Amsterdam kent 39 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 7 segmenten die gezamenlijk 2.535 hectare netto beslaan, daarvan is er 2.067 ha uitgegeven (1.375 ha op haventerreinen, 692 ha op niet-haventerreinen). Deze bieden ruimte aan ongeveer 81.000 banen.

Daarmee huisvest 13% van de werkgelegenheid en 6% van het aantal bedrijven in Amsterdam op deze locaties.

Tabel C.4 Netto uitgegeven areaal naar segmenten (ha) per 1-1-2020

Segment	Amsterdam	Aandeel in MRA
Gemengd	398	17%
Haven gerelateerd	366	47%
Kade gebonden	1008	90%
Hoogwaardig	59	16%
Industrieel	160	20%
Logistiek	55	11%
Transformatie	20	12%
Totaal	2067	34%

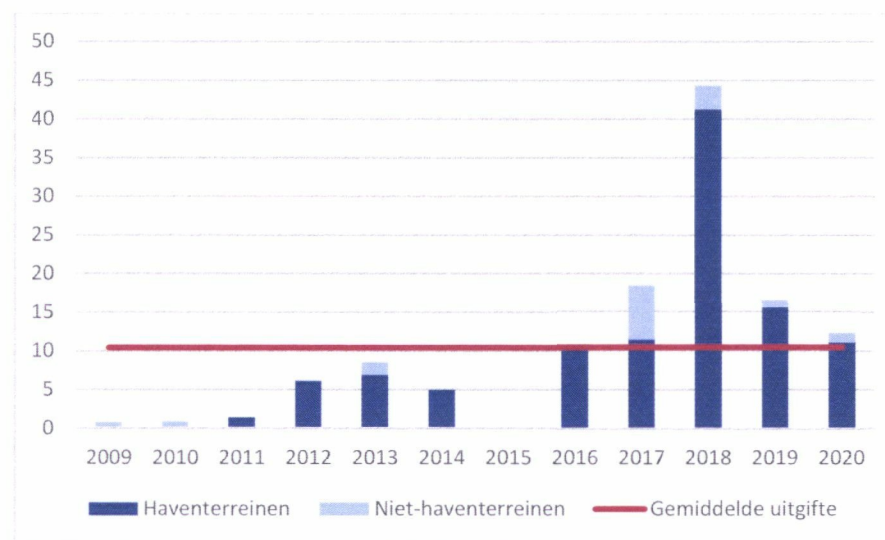
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een stijging (5%). Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op hoogwaardige bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur C.11 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Amsterdam over de periode 2009-2020 zien. Hier is in 2018 een piek waarneembaar, waarna een daling is ingetreden.

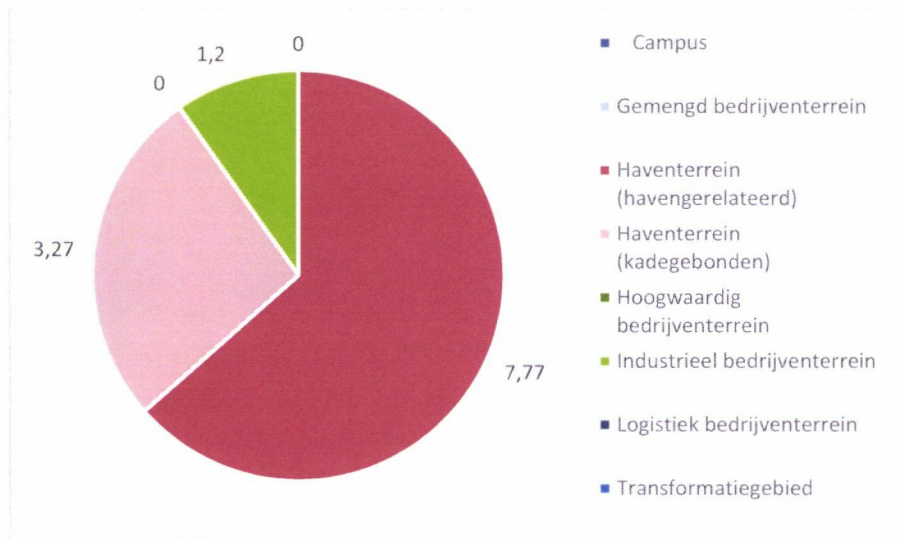
Figuur C.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen en haventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympaan

In 2020 is er 11 hectaren grond uitgegeven op haventerreinen en 1,2 hectaren op niet-haventerreinen in Amsterdam. De deelregio heeft met 15% van de totale gronduitgifte in de MRA een behoorlijk aandeel in de uitgifte in de MRA. Met 7,8 hectare aan uitgifte op haven gerelateerde haventerreinen vormt dit in 2020 het belangrijkste segment voor de deelregio.

Figuur C.12 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2020 (ha), naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel C.5 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Amsterdam, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 254 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein (222 ha op haventerreinen, 32 ha op niet-haventerreinen). De deelregio kent daarmee een relatief groot aandeel binnen de MRA (37%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. De deelregio heeft ook nog een behoorlijk aandeel hard planaanbod tot 2030, voor de periode na 2030 is er geen planaanbod.

Tabel C.5 Planaanbod Amsterdam (ha) per 1-1-2021

Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Gemengd	5	35		
Haven gerelateerd	100	100		
Kade gebonden	122	122		
Hoogwaardig				
Industrieel	27	28		
Logistiek				
Transformatie				
Totaal	254	286	0	0

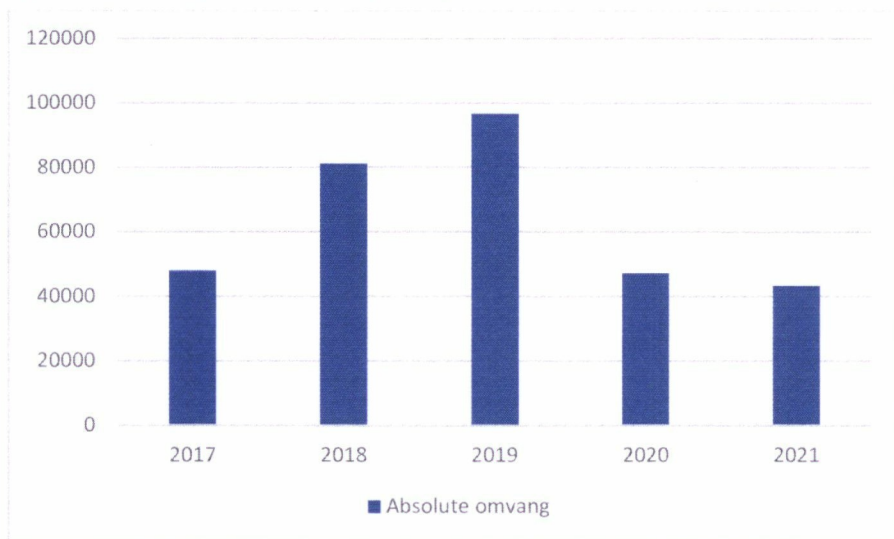
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur C.13 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Amsterdam de afgelopen jaren sterk fluctueert, tot 43.000 m² in 2021. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 6% van de totale leegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Amsterdam verantwoordelijk voor 18% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2021.

De grootste kantorenleegstand in termen van absolute vierkante meters is in de deelregio Amsterdam terug te voeren naar de bedrijventerreinen Vervoerscentrum en Centrale Markthallen/FCA.

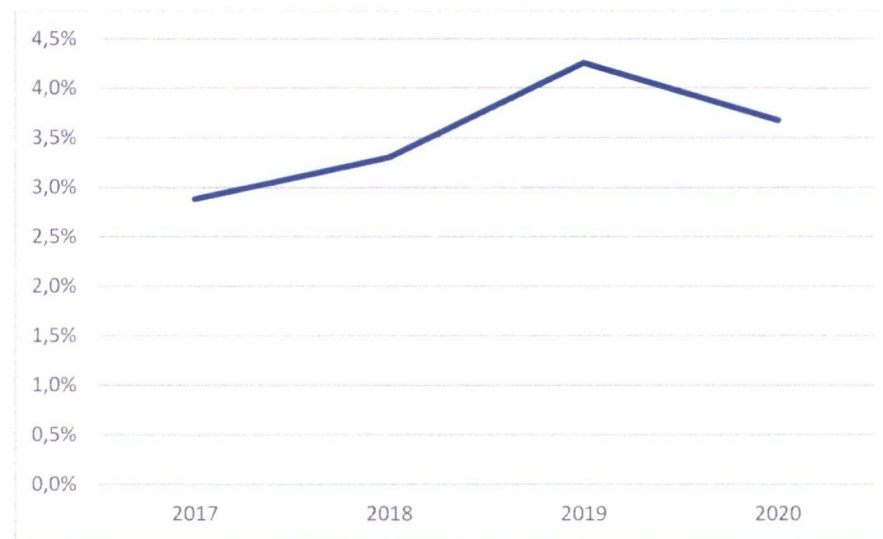
Figuur C.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur C.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2020. De deelregio ligt in 2020 iets boven het gemiddelde voor de MRA (3,15%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur C.14 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



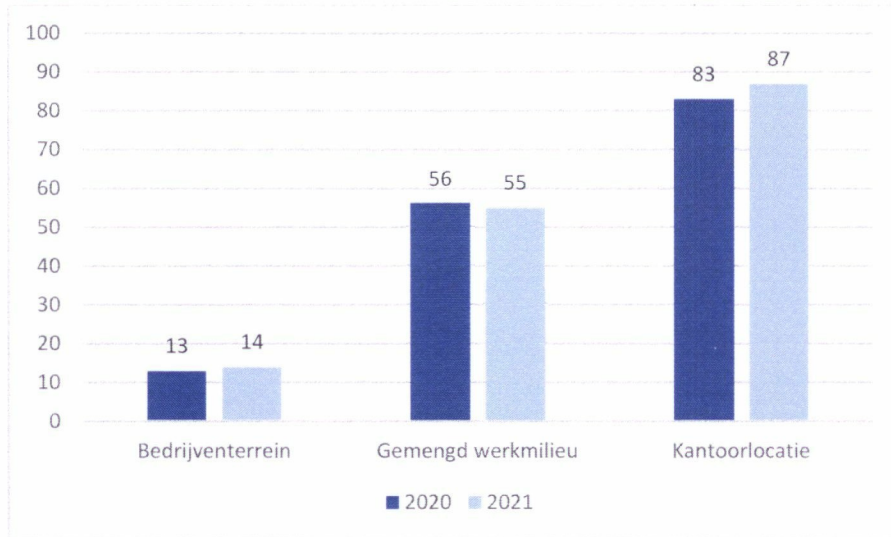
Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

Noordzeekanaalgebied

Voor de terreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. Op de terreinen liggend in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio Amsterdam, is in 2020 8 hectare uitgegeven. Hiervan was ruim 3 hectare kade gebonden en bijna 4 hectare haven gerelateerd. Hiermee valt bijna 57% van het aantal uitgegeven hectare in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio Amsterdam. In totaal is er per 1 januari 2021 1.484 hectare uitgegeven. Hiervan is 1008 hectare kade gebonden en 230 hectare haven gerelateerd. In totaal is er tot en met 2030, 204 hectare hard planaanbod. Hiervan is 122 hectare kade gebonden en 51 hectare haven gerelateerd. Het grootste deel van de terreinen valt in milieucategorie 5.

C.6 Kwalitatieve kenmerken

Figuur C.15 Aantal BREEAM certificaten per type werklocatie



Bron: Amsterdam, BREEAM

C.7 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid is met 2% gestegen in het afgelopen jaar.
- Het aantal werkzame personen en het aantal vestigingen bevindt zich met name op gemengde werkmilieus in de deelregio Amsterdam.
- Binnen de gemengde milieus zijn woonwijken en creatieve wijken verantwoordelijk voor afname van de werkgelegenheid.

- De leegstand van kantoren daalde de afgelopen jaren, maar is afgelopen jaar iets gestegen tot 11%. Dit ligt onder het gemiddelde van de MRA (13%). Functionele locaties kennen veel incurante leegstand, internationale locaties veel courante leegstand. De leegstand is met name courant, op multimodale en transformatie locaties.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- 15% van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen is uitgegeven in Amsterdam, met name op haven gerelateerde en kade gebonden haventerreinen.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt af en is nu 43.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen ligt iets boven het gemiddelde van de MRA.

D Gooi en Vechtstreek

D.1 Samenvattingstabel

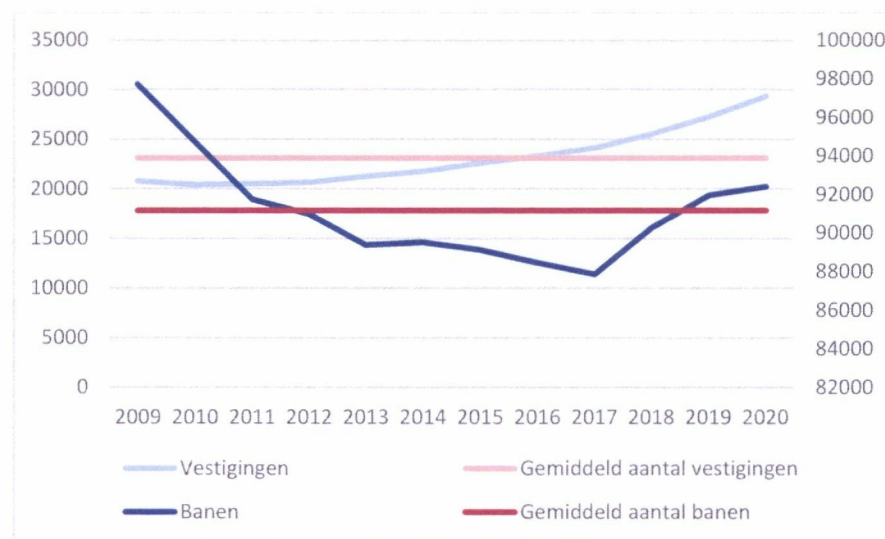
Tabel D.1 Ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek 2020

Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	6% Absoluut 10.900 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabiel
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee
Transformatie kantoren	128 m ² 19.392 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad: 175.000 m ² Waarvan in gebruik: 164.000 m ² Planvoorraad: 55.000 m ² 3% van MRA 3% van MRA 4% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende aanbod om in de geraamde uitbreidingsvraag te kunnen voorzien. Geen extra vraag verwacht door overloop uit Amsterdam.
Leegstand bedrijventerreinen	7,1%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 18 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	1 ha 1% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 2 ha Hard planaanbod 5 ha 0,3% van MRA 0,5% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Geen uitbreidingsvraag voorzien in alle scenario's. Er is wel sprake van een vervangingsvraag, waarvoor nieuw aanbod nodig is.

D.2 Economie en werkgelegenheid

Figuur D.1 en tabel D.2 laten de algemene ontwikkeling in het aantal banen en vestigingen zien van de economie in Gooi en Vechtstreek. Hier is geen onderscheid gemaakt in verschillende sectoren.

Figuur D.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2020



N.B. (gemiddeld) aantal vestigingen op linkeras; (gemiddeld) aantal banen op rechteras

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Tabel D.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2020

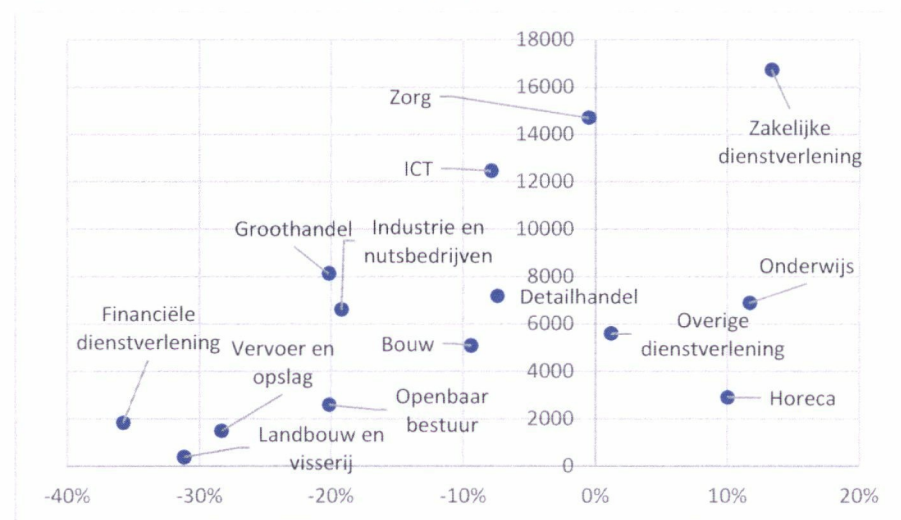
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	-5%	-8%	3%
Vestigingen	41%	5%	35%

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

De deelregio Gooi en Vechtstreek huisvest 29.291 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 92.400 banen. Figuur D.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening, zorg en ICT. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren ICT, detailhandel en zorg.

Tussen 2009 en 2020 heeft een daling van 5% van het aantal banen plaatsgevonden. Deze daling is met name zichtbaar in de sectoren financiële dienstverlening, landbouw & visserij en vervoer & opslag. Het onderwijs kende een behoorlijke groei (12%), de overige dienstverlening een groei van 1%. Het is belangrijk om te vermelden dat relatieve ontwikkelingen niet een totaalbeeld schetsen, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen. Tussen 2019 en 2020 is het aantal banen nagenoeg gelijk gebleven en aantal vestigingen (8%) gestegen.

Figuur D.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020



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

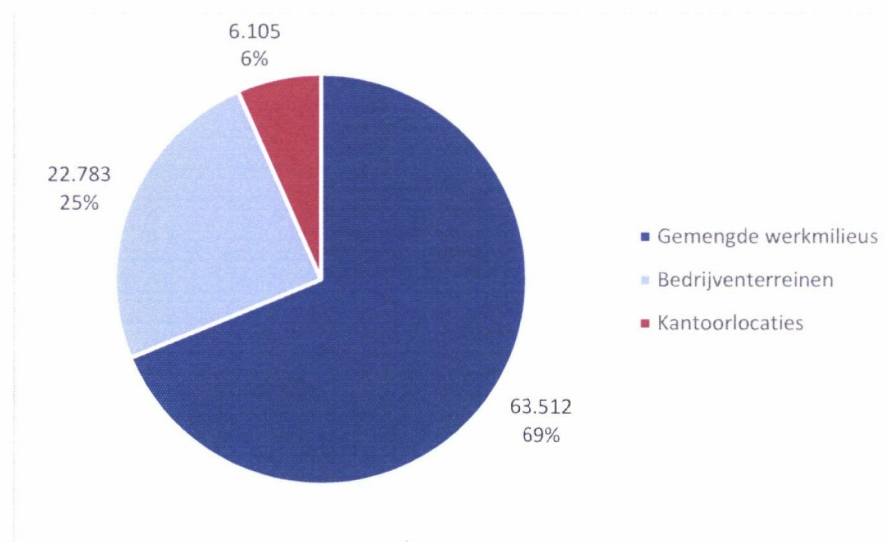
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Buck Consultants International / Tympan

Ruimtelijke spreiding

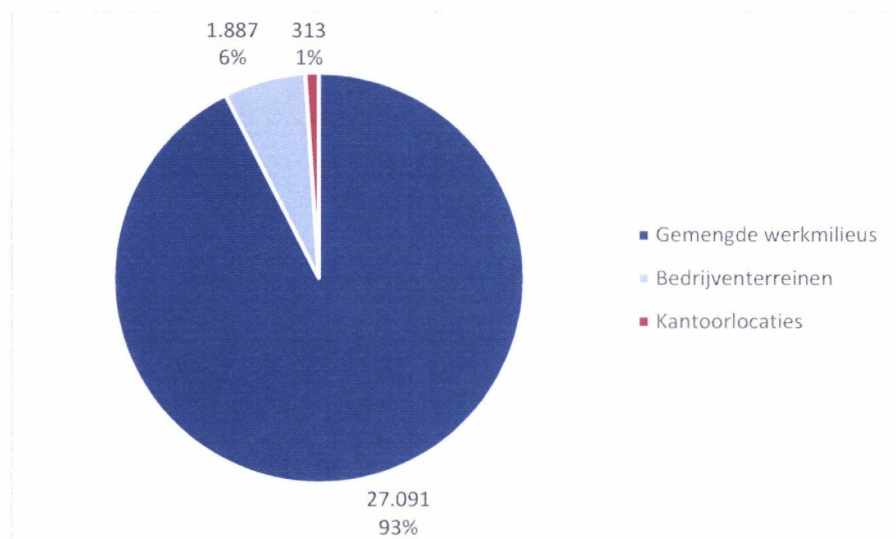
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 164.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 273 hectare. Figuur D.3 en Figuur D.4 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Gooi en Vechtstreek.

Figuur D.3 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Figuur D.4 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2020)



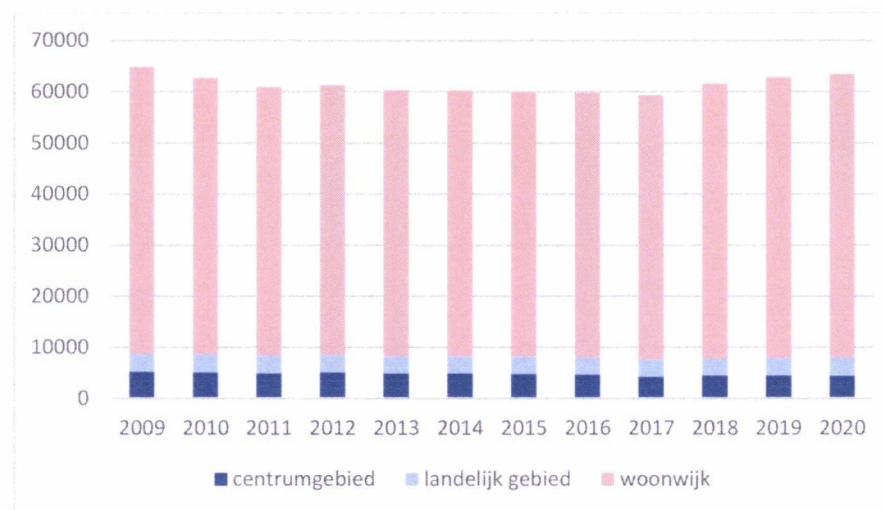
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

D.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Gooi en Vechtstreek ruimte aan 63.512 banen en huisvesten daardoor 69% van de werkgelegenheid en 92% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 1%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in landelijk gebied en woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Gooi en Vechtstreek bedraagt 58.546 m² (13% van de voorraad).

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur D.5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Gooi en Vechtstreek, 2009-2020



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

D.4 Kantorenmarkt

Gooi en Vechtstreek kent 4 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 164.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 175.000 m². Dit is 17% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (37%) en gemengde werkmilieus (46%).

In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 6.105 banen en huisvesten daardoor ruim 7% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Gooi en Vechtstreek. Ten

opzichte van 2019 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in het functionele en transformatie segment.

Kantoometers betrokken en in gebruik

In 2020 is ruim 6.528 m² aan kantoren meters betrokken. Dat is een daling ten opzichte van 2019, toen er 14.265 m² werd betrokken. Met name de internationale kantoorlocaties zijn een stuk minder betrokken t.o.v. 2019, terwijl transformatie kantoorlocaties voor het eerst werden betrokken in de deelregio. Ook woonwerk locaties zijn weer betrokken in 2020.

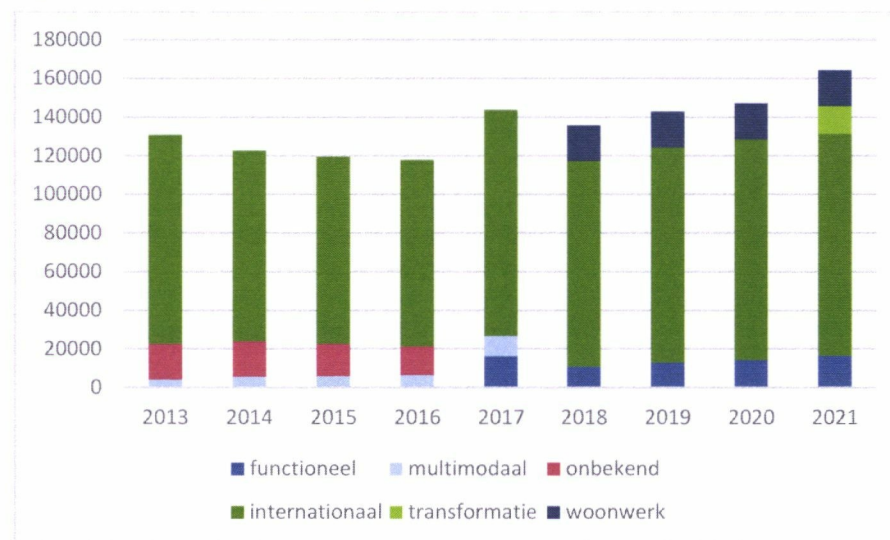
Figuur D.6 Totaal betrokken kantoren meters 2014-2020 (m2)



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

Figuur D.7 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Gooi en Vechtstreek van 2013 tot 2021. Vanaf 2016 is een lichte stijging zichtbaar in kantoor-gebruik op internationale locaties. In 2021 zijn voor het eerst vierkante kantoren meters op transformatie locaties in gebruik.

Figuur D.7 Ontwikkeling kantoreengebruik 2013-2021 (m²)



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

In de Gooi en Vechtstreek is er 128 m² getransformeerd, daarnaast was er geen sprake van nieuwbouw in 2020.

Aanbod en voorraad

Tabel D.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Gooi en Vechtstreek. De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te

vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 466.000 m² en 378.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 1 mln. m².

Tabel D.3 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Gooi- en Vechtstreek per 1-1-2021

	Gooi- en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Voorraad	175.000	3%
In gebruik	164.000	3%
Hard aanbod tot 2030	55.000	4%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

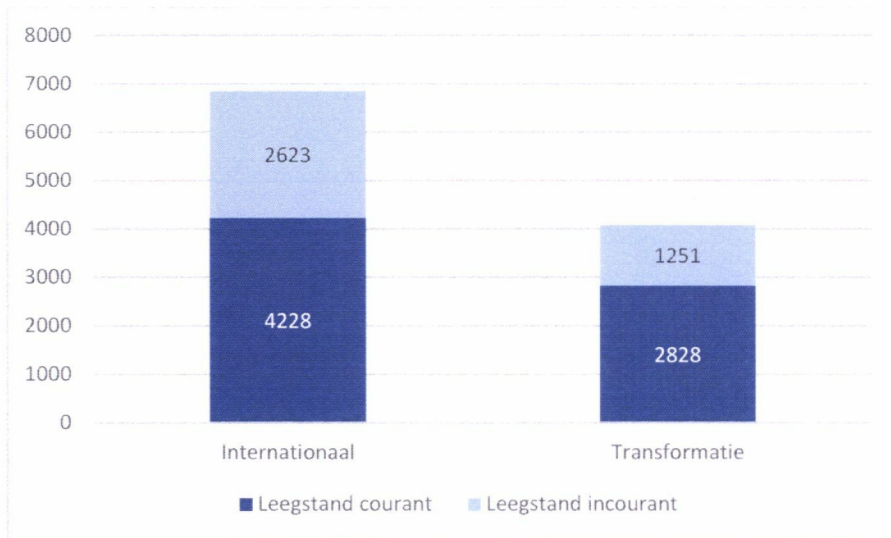
De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Gooi- en Vechtstreek bedraagt in 2021 ongeveer 10.900 m². Figuur D.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een daling kent tot 6% in 2020, en gelijk is gebleven in 2021. De deelregio ligt daarmee onder het gemiddelde van de MRA (13%). In totaliteit kent de deelregio 2% incurante leegstand. Figuur D.9 laat zien dat internationale locaties het hoogste aandeel leegstand kennen. De incurante leegstand is afgelopen jaar gestegen tot 4.079 m² in 2021.

Figuur D.8 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Gooi- en Vechtstreek 1-1-2021



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

Figuur D.9 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2021 in Gooi en Vechtstreek

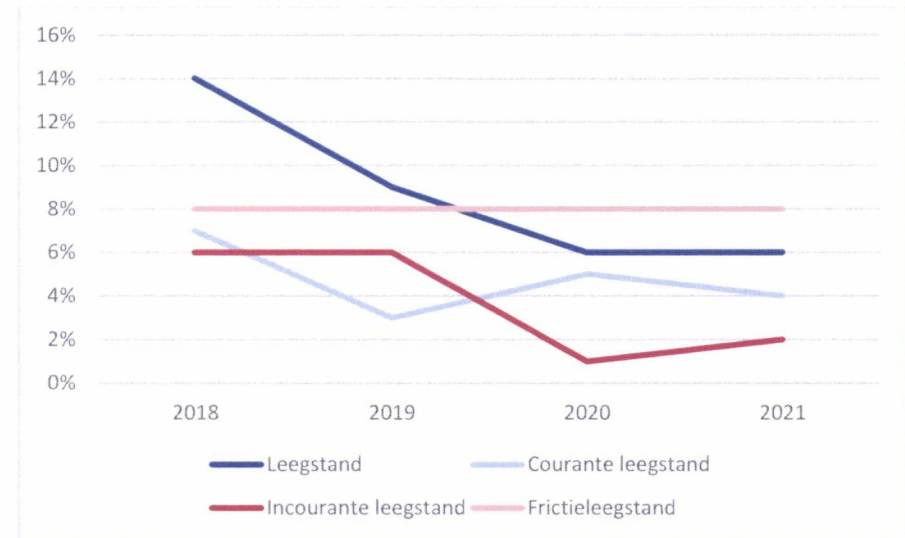


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2021)

Figuur D.10 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 D.10 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2021



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

D.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Gooi en Vechtstreek kent 25 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 4 segmenten die gezamenlijk 283 hectare netto beslaan, daarvan is er 273 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ongeveer 23.000 banen. Daarmee huisvesten de bedrijventerreinen 25% van de werkgelegenheid en 6% van het aantal bedrijven in Gooi en Vechtstreek op deze locaties.

Tabel D.4 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

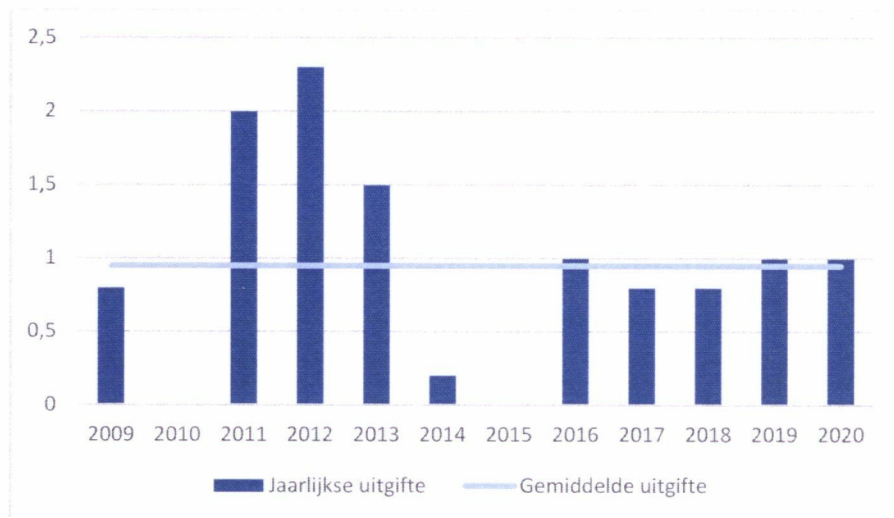
Segment	Gooi en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Campus	25	76%
Gemengd	214	9%
Industrieel	34	4%
Totaal	273	5%

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

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een daling (-3%). Deze daling is voornamelijk zichtbaar op industriële bedrijventerreinen.

Figuur D.11 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek over de periode 2009-2020 zien. Het gaat om kleine hoeveelheden zonder echte uitschieters.

Figuur D.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

In 2020 is er 1 hectare grond uitgegeven op gemengde bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek. De deelregio heeft met 1% van de totale gronduitgifte in de MRA een bescheiden aandeel in de uitgifte in de MRA.

Voorraad en aanbod

Tabel D.5 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Gooi en Vechtstreek, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 2 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een klein aandeel binnen de MRA (0,3% als het gaat om nog uitgeefbare gronden). Ook het planaanbod tot 2030 en daarna is minimaal.

Tabel D.5 Planaanbod Gooi en Vechtstreek per 1-1-2021

Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Campus				
Gemengd	2	2		
Hoogwaardig			5	
Industrieel		3		
Totaal	2	5	5	0

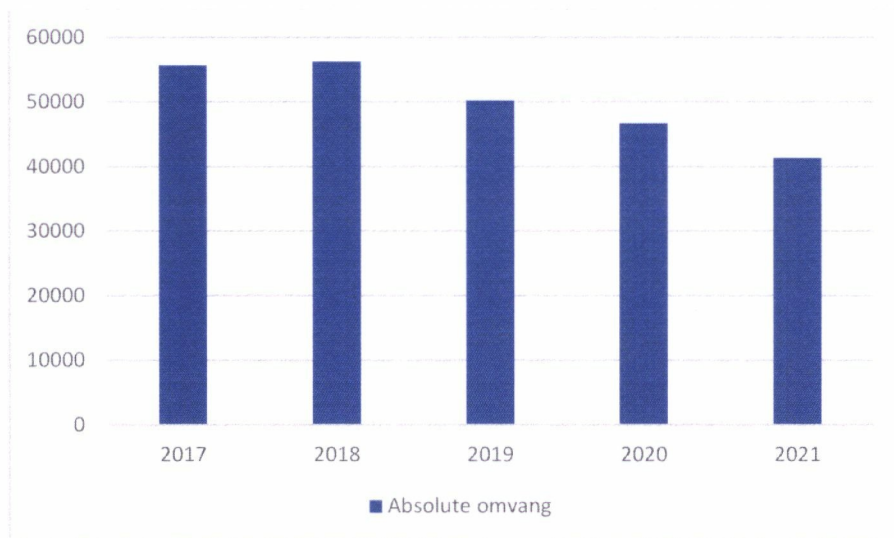
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur D.12 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek sinds 2018 afneemt, tot 41.000 m² in 2021. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 37% van de totale leegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Gooi en Vechtstreek verantwoordelijk voor 17% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2021.

De grootste kantorenleegstand in termen van absolute vierkante meters is in de deelregio Gooi en Vechtstreek terug te voeren naar de bedrijventerreinen Kerkelanden en Van Houten Industriepark.

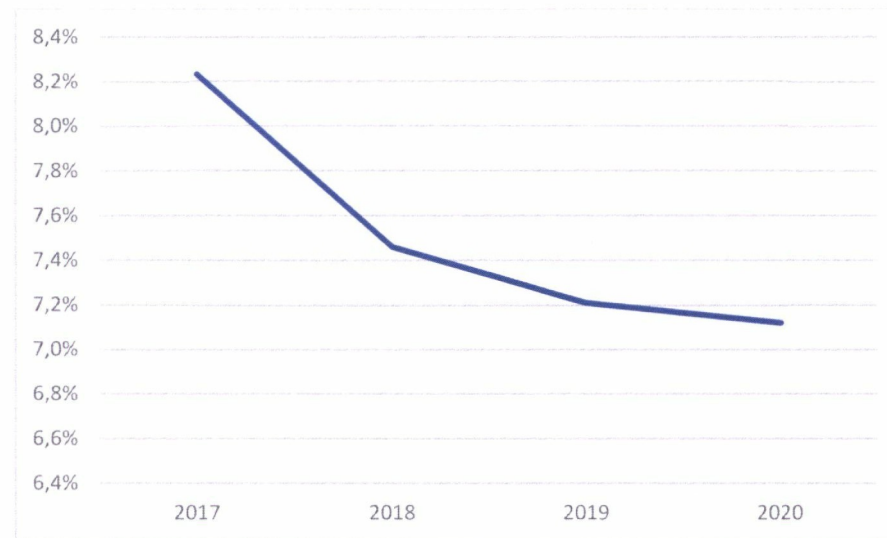
Figuur D.12 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur D.13 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2020. De deelregio ligt in 2020 boven het gemiddelde voor de MRA (3,15%), maar is ten opzichte van de afgelopen jaren afgenomen. Verdere verdieping op terreinen en gemeentenniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur D.13 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

D.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid is gelijk gebleven in het afgelopen jaar, het aantal vestigingen is met 8% behoorlijk gegroeid.
- Bijna alle sectoren kennen een negatieve werkgelegenheidsontwikkeling.
- Het grootste aantal werkzame personen en vestigingen bevindt zich met name op gemengde werkmilieus in de deelregio Gooi en Vechtstreek.

- Gemengde milieus zijn de grootste werkgevers binnen de deelregio (92% van het aantal bedrijven binnen de deelregio, 69% van de werkgelegenheid). Met name in woonwijken is veel werkgelegenheid, wat het afgelopen jaar wederom licht is gestegen.
- De leegstand van kantoren daalde de afgelopen jaren sterk, en is dit jaar gelijk gebleven ten opzichte van het jaar ervoor (6%). Dit ligt ver onder het gemiddelde van de MRA (13%). Internationale- en transformatie locaties kennen beiden vooral courante leegstand.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en een stijging in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt af en is nu 41.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen ligt boven het gemiddelde van de MRA.

E IJmond

E.1 Samenvattingstabel

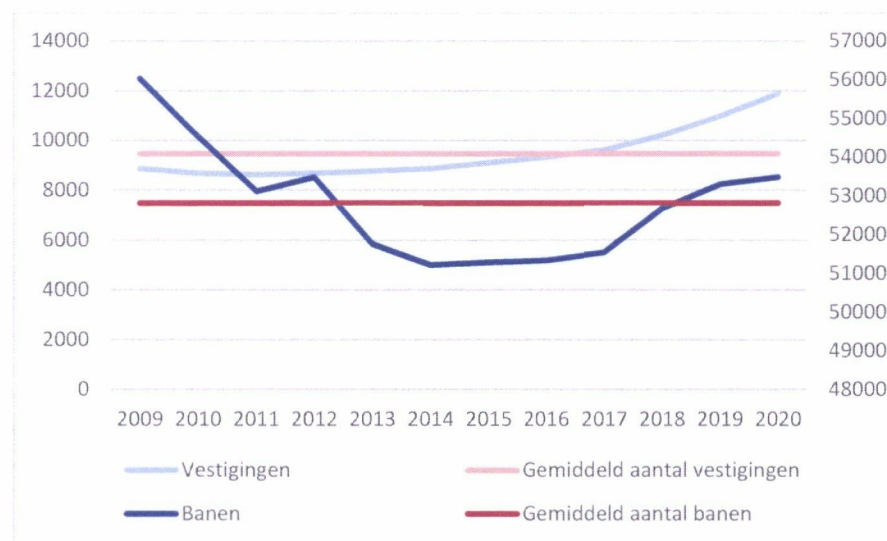
Tabel E.1 Ontwikkelingen IJmond 2020

Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	0% Absoluut 0 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabiel
Frictieleegstand in beeld (8%)	Ja
Transformatie kantoren	0 m ² 7.405 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 7.000 m ² Waarvan in gebruik: 7.000 m ² Harde planvoorraad: 0 m ² 0,1% van MRA 0,1% van MRA 0% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende aanbod om in de geraamde uitbreidingsvraag van het scenario hoog te kunnen voorzien.
Leegstand bedrijventerreinen	3,5%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 10,4 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	3 ha 4% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 27 ha Hard planaanbod tot 2030: 24 ha 4% van MRA 2% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Voldoende hard (plan)aanbod in het 0-scenario. In scenario hoog een klein tekort. Ruimtevrage voorzien door circulaire bedrijvigheid.

E.2 Economie en werkgelegenheid

Figuur E.1 en tabel E.2 laten de algemene ontwikkeling in het aantal banen en vestigingen zien van de economie in IJmond. Hier is geen onderscheid gemaakt in verschillende sectoren.

Figuur E.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2020



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

N.B. (gemiddeld) aantal vestigingen op linkeras; (gemiddeld) aantal banen op rechteras

Tabel E.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2020

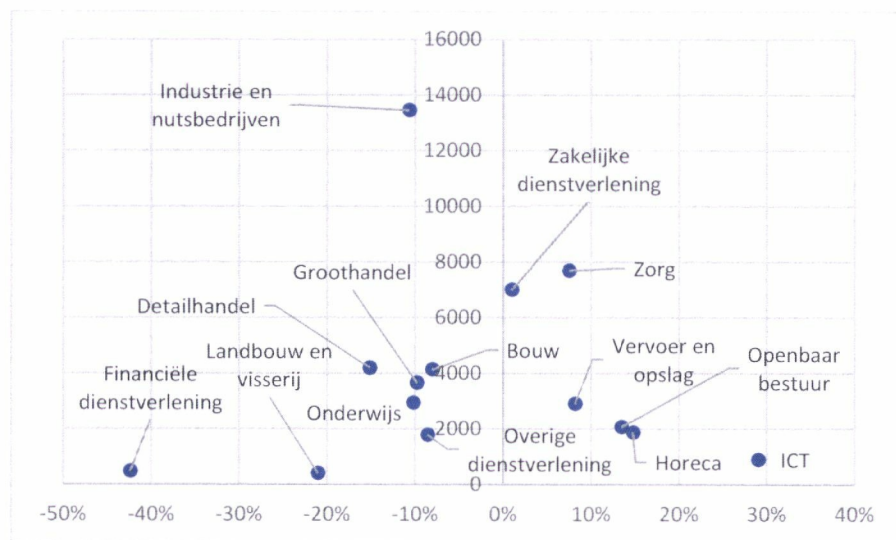
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	-5%	-9%	4%
Vestigingen	34%	0%	34%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

De deelregio IJmond huisvest 11.881 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 53.472 banen. Figuur E.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren industrie & nutsbedrijven en zorg. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren industrie & nutsbedrijven en bouw.

Tussen 2009 en 2020 heeft een daling van 5% van het aantal banen plaatsgevonden. Daling is voornamelijk zichtbaar in de financiële dienstverlening en landbouw & visserij. Het is belangrijk om te vermelden dat relatieve ontwikkelingen niet een totaalbeeld schetsen, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen. Tussen 2019 en 2020 is het aantal banen gelijk gebleven en het aantal vestigingen gestegen (8%).

Figuur E.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020 IJmond



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

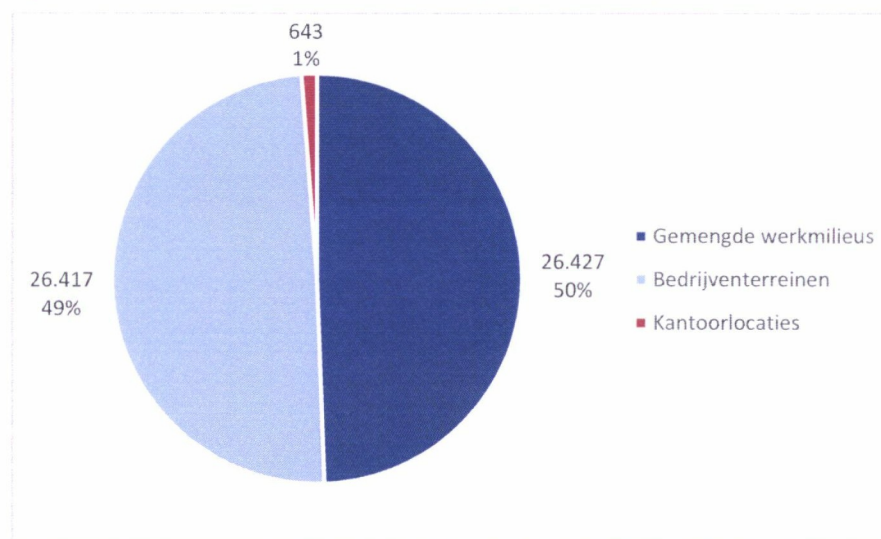
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

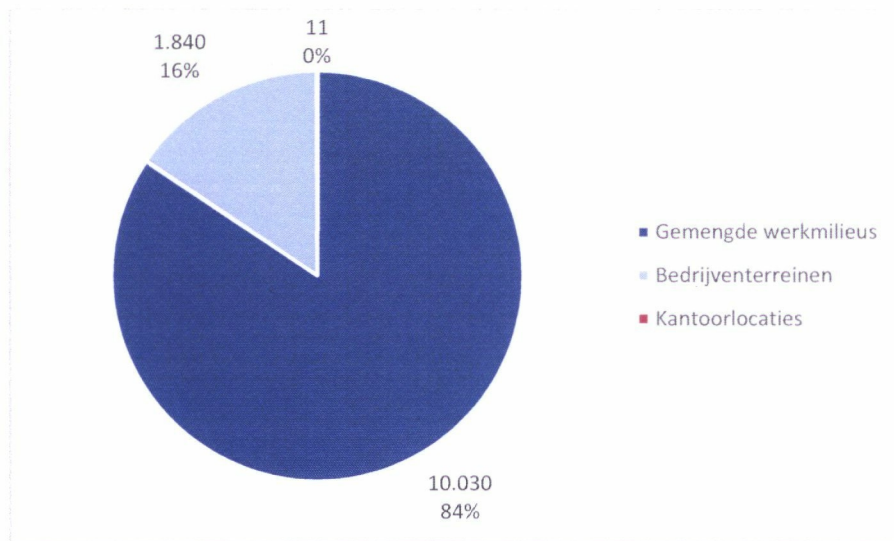
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 7.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 423 hectare. Figuur E.3 en Figuur E.4 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen zich op gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen bevindt in de deelregio IJmond. Gemengde werkmilieus hebben het meeste aantal vestigingen in de deelregio ten opzichte van de andere typen.

Figuur E.3 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur E.4 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2020)



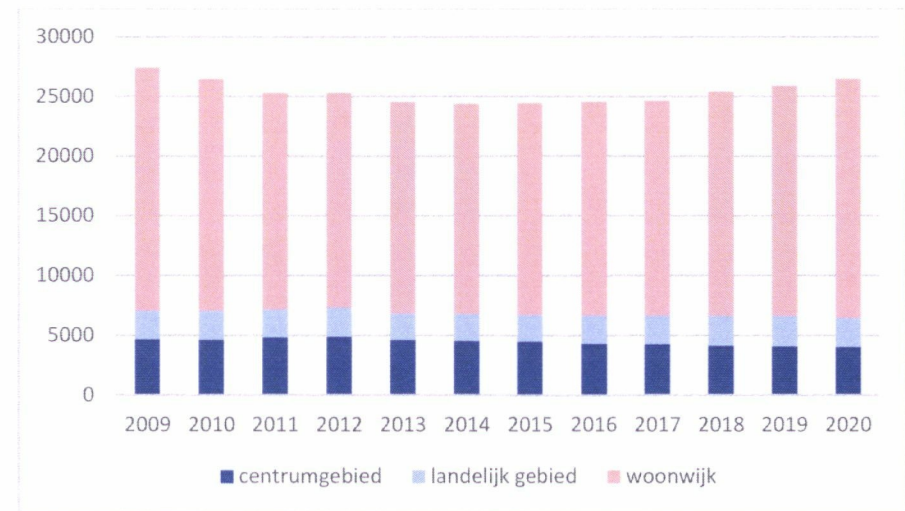
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

E.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio IJmond ruimte aan 26.427 banen en huisvesten daardoor 49% van de werkgelegenheid en 84% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in IJmond bedraagt 5.942 m² (6% van de voorraad).

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur E.5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, IJmond, 2009-2020



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

E.4 Kantorenmarkt

IJmond kent 1 'formele' kantoorlocatie die ongeveer 7.000 m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters huisvest. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 65.000 m². Dit is 3% van de totale kantorenvorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (65%) en gemengde werkmilieus (41%).

In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 643 banen en huisvesten daardoor 1% van de werkgelegenheid en 0,1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio IJmond. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen op functionele kantoorlocaties licht gestegen.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

De afgelopen jaren zijn geen kantoormeters betrokken in de deelregio IJmond. In 2012 was er voor de laatste keer een betrekking op functionele locaties (6.500 m²). De ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik van 2013 tot en met 2020 is daarom stabiel, aangezien er geen nieuwe kantoormeters zijn betrokken.

Aanbod en voorraad

Tabel E.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio IJmond. De kantorenavoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 98.000 m² en 134.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 239.000 m².

Tabel E.3 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties IJmond per 1-1-2021

	IJmond	Aandeel in MRA
Voorraad	7.000	0,1%
In gebruik	7.000	0,1%
Hard aanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in IJmond bedraagt in 2021 0 m². In de afgelopen jaren is er ook geen sprake van leegstand geweest.

E.5 Bedrijventerreinen

De deelregio IJmond kent 22 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 5 segmenten die gezamenlijk 448 hectare netto beslaan, daarvan is er 423 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ongeveer 26.400 banen. Daarmee huisvest 49% van de werkgelegenheid en 15% van het aantal bedrijven in IJmond op deze locaties.

Tabel E.4 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

Segment	IJmond	Aandeel in MRA
Gemengd	45	2%
Haven gerelateerd	199	25%
Kade gebonden	46	4%
Hoogwaardig	8	2%
Industrieel	126	15%
Totaal	423	7%

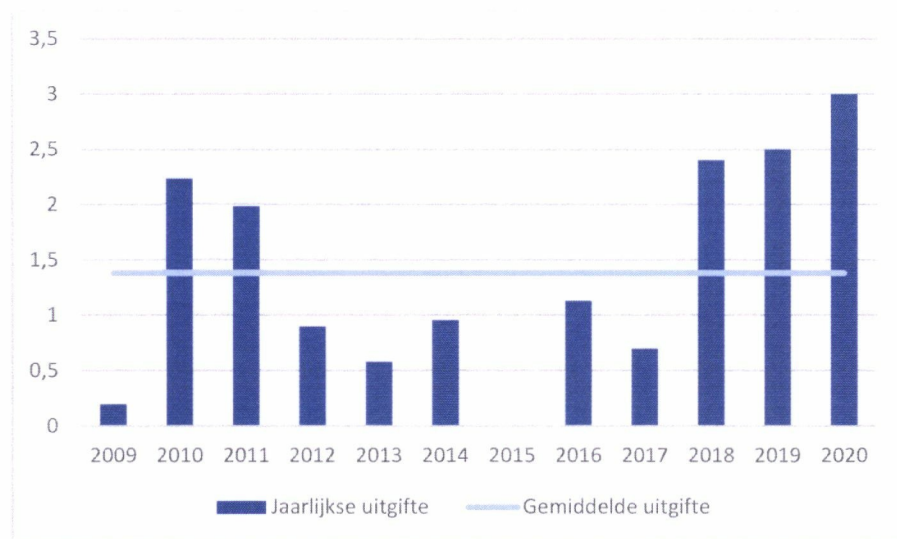
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een daling (-1%). Deze daling is voornamelijk zichtbaar op haventerreinen, zowel haven gerelateerd als kade gebonden.

Uitgifte

Figuur E.6 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in IJmond over de periode 2009-2020 zien. Het gaat om kleine hoeveelheden, met een redelijke stijging vanaf 2017.

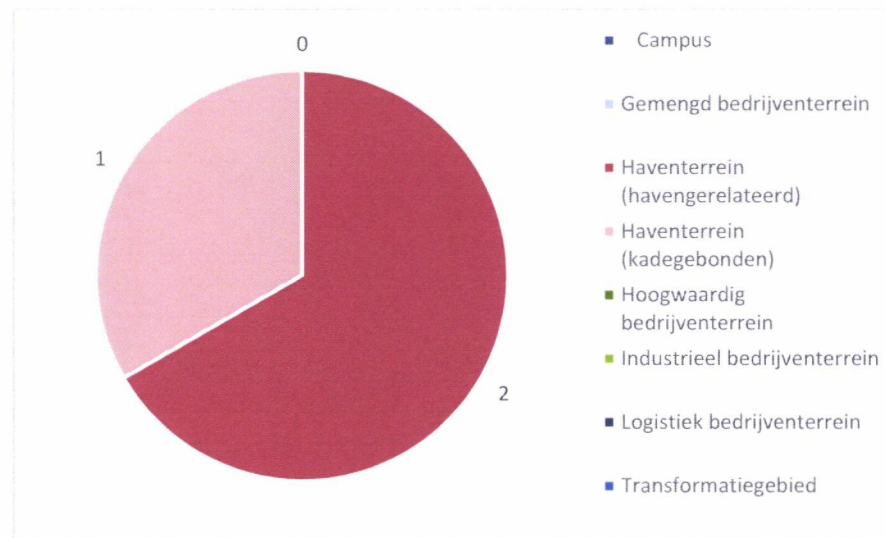
Figuur E.6 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympaan

In 2020 is 3 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in IJmond. De deelregio heeft met 4% van de totale gronduitgifte in de MRA een gering aandeel in de uitgifte in de MRA. Met 2 hectare aan uitgifte op haven gerelateerde haventerreinen vormt dit in 2020 het belangrijkste segment voor de deelregio.

Figuur E.7 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2020 (ha), naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel E.5 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio IJmond, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 27 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een beperkt aandeel binnen de MRA (4%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Het aanbod tot 2030 is minimaal (24 hectare), na 2030 is er geen planaanbod in de deelregio.

Tabel E.5 Planaanbod IJmond per 1-1-2021

Segment	Nu uit-geefbaar	Hard planaan-bod tot 2030	Zacht planaan-bod tot 2030	Zacht planaan-bod na 2030
Gemend				
Haven gerelateerd	14	12		
Kade gebonden	9	8		
Hoogwaardig	1	1		
Industrieel	3	3		
Totaal	27	24	0	0

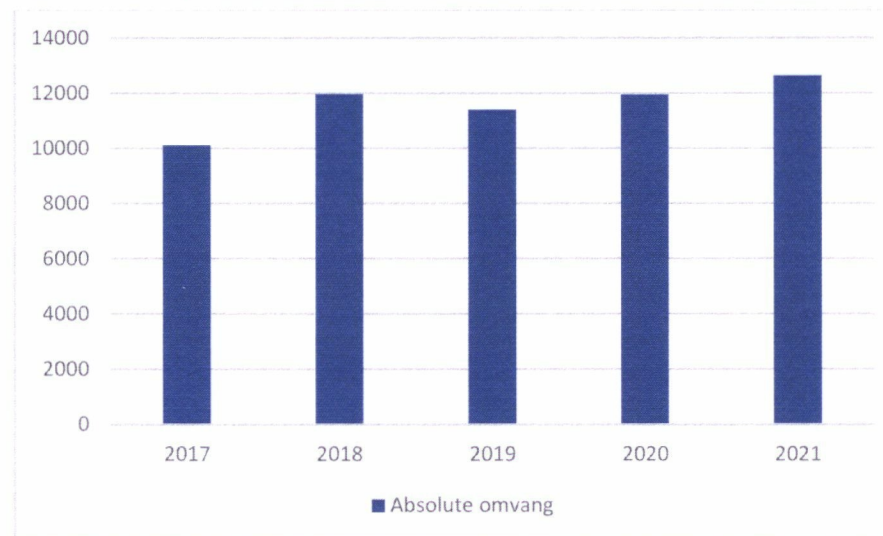
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur E.8 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in IJmond licht toeneemt sinds 2019, tot 13.000 m² in 2021. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 68% van de totale leegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio IJmond verantwoordelijk voor 5% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2021.

De grootste kantorenleegstand in termen van absolute vierkante meters is in de deelregio IJmond terug te voeren naar de bedrijventerreinen Businesspark IJmond en Kagerweg.

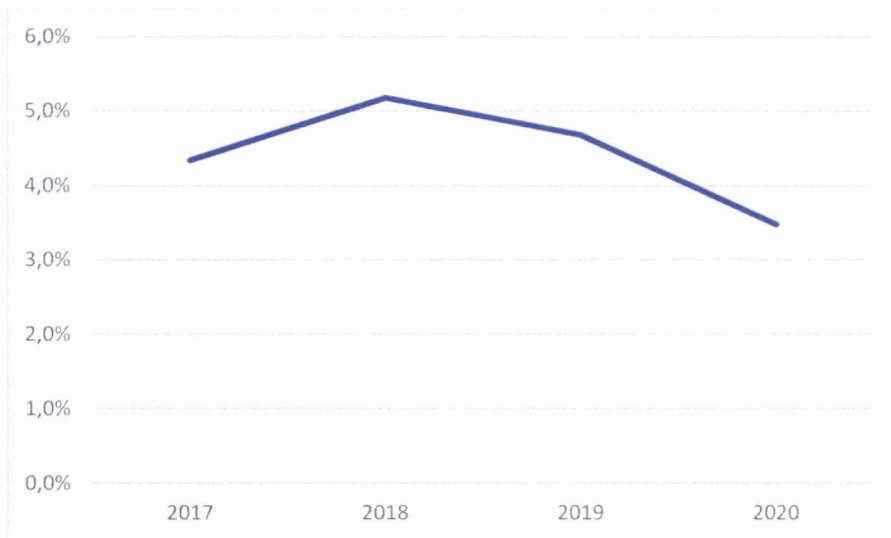
Figuur E.8 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m2)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur E.9 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2020. De deelregio ligt in 2020 boven het gemiddelde voor de MRA (3,15%), maar is ten opzichte van de afgelopen jaren afgenomen. Verdere verdieping op terreinen en gemeentenniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur E.9 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

Noordzeekanaalgebied

Voor de terreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. Op de terreinen liggend in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio IJmond, is in 2020 3 hectare uitgegeven. Hiervan was 1 hectare kade gebonden en 2 hectare haven gerelateerd. Hiermee valt bijna 21% van het aantal uitgegeven hectare in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio IJmond. In totaal is er per 1 januari 2021, 423 hectare uitgegeven. Hiervan is 46 hectare kade gebonden en 199 hectare haven gerelateerd. In totaal is er tot en met 2030 24 hectare hard planaanbod. Hiervan is 8 hectare kade gebonden en 12 hectare haven gerelateerd. Het grootste deel van de terreinen valt in milieucategorie 4.

E.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid is het afgelopen jaar gelijk gebleven in de deelregio IJmond, het aantal vestigingen is toegenomen met 8%.
- Het grootste aantal werkzame personen bevindt zich met name op gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen in de deelregio IJmond. Gemengde werkmilieus hebben het meeste aantal vestigingen in de deelregio ten opzichte van de andere typen.
- Gemengde milieus zijn het afgelopen jaar toegenomen in werkgelegenheidsomvang. Woonwijken zijn nog steeds de grootste verstrekkers van werkgelegenheid ten opzichte van de andere segmenten.
- De deelregio kent geen ontwikkelingen op de formele kantoorlocaties.
- Er is het afgelopen jaar 3 hectare grond uitgegeven op haventerreinen (zowel haven gerelateerd als kade gebonden).
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt sinds 2019 toe en behelst momenteel 13.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen ligt boven het gemiddelde van de MRA.

F Zaanstreek en Waterland

F.1 Samenvattingstabel

Tabel F.1 Ontwikkelingen Zaanstreek en Waterland 2020

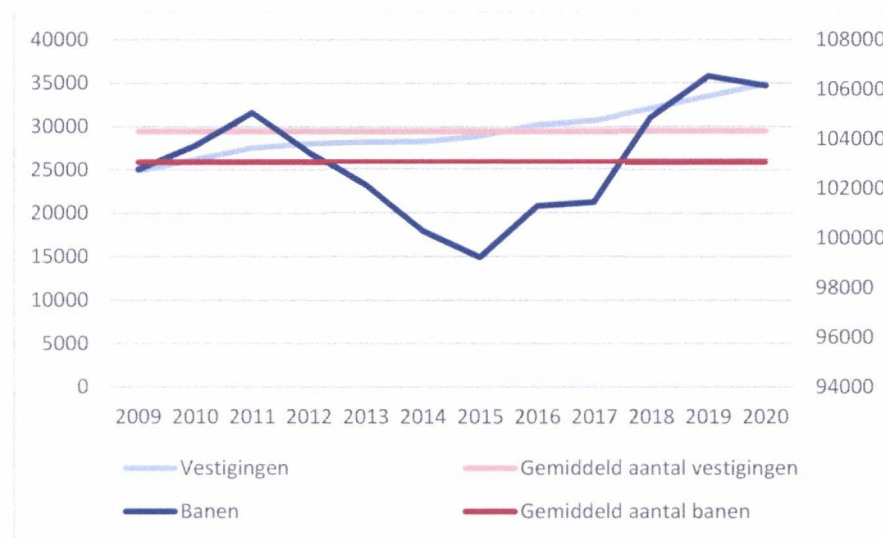
Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	12% Absoluut 12.100 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stijging
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee
Transformatie kantoren	0 ⁴ m ² 11.416 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 104.000 m ² 2% van MRA Waarvan in gebruik: 91.000 m ² 2% van MRA Hard planaanbod: 38.000 m ² 3% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief voldoende aanbod in 0-scenario, maar in hoog scenario een aanbodtekort. Deels door overloop vanuit Amsterdam, die aannemelijk is door sterke economische verweving
Leegstand bedrijventerreinen	2,4%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 42 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	3,2 ha 4% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgeefbaar 74 ha 11% van MRA Hard aanbod tot 2030 112 ha 12% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Voldoende hard (plan)aanbod om in vraag te kunnen voorzien, maar door snel aantrekkende vraag ontstaat al tekorten ⁵ . Deels ook door transformatie van terreinen in Zaanstad.

⁴ Tabel F.1 geeft weer dat er 0 m² transformatie van kantoren op kantoorlocaties heeft plaatsgevonden. Er is echter in 2020 wel 1.275 m² getransformeerd in het gemengd werkmilieu Inverdan Centrum Locatie.

F.2 Economie en werkgelegenheid

Figuur F.1 en tabel F.2 laten de algemene ontwikkeling in het aantal banen en vestigingen zien van de economie in Zaanstreek en Waterland. Hier is geen onderscheid gemaakt in verschillende sectoren.

Figuur F.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2020



N.B. (gemiddeld) aantal vestigingen op linkeras; (gemiddeld) aantal banen op rechteras

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

⁵ Door de deelregio Zaanstreek en Waterland zijn veel bedrijventerreinen in optie uitgegeven, waardoor een tekort dreigt.

Tabel F.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2020

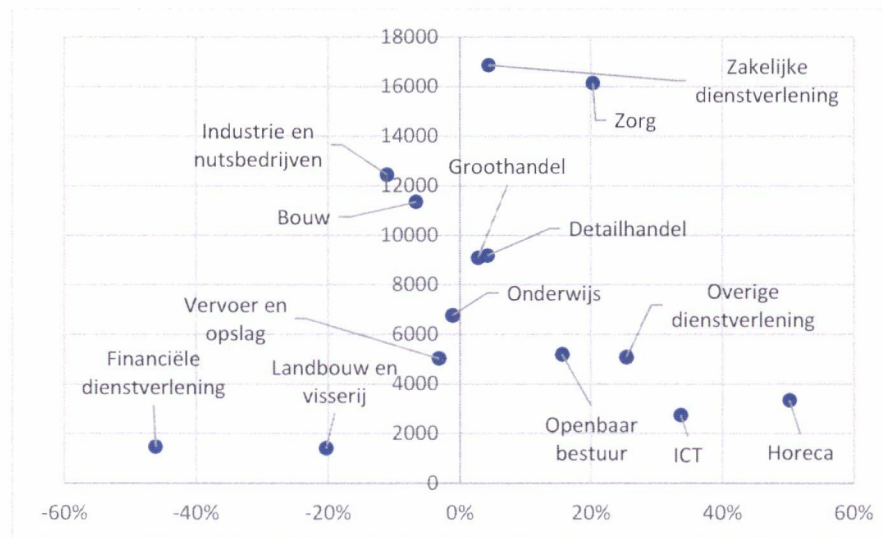
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	3%	-2%	6%
Vestigingen	40%	14%	23%

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

De deelregio Zaanstreek en Waterland huisvest 34.880 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 106.129 banen. Figuur F.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening, zorg en industrie & nutsbedrijven. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren detailhandel, bouw en industrie & nutsbedrijven.

Tussen 2009 en 2020 heeft een groei van 3% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in de horeca, ICT en overige dienstverlening. Het is belangrijk om te vermelden dat relatieve ontwikkelingen niet een totaalbeeld schetsen, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen. Tussen 2019 en 2020 is het aantal banen gelijk gebleven en het aantal vestigingen gestegen (4%).

Figuur F.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020



Horizontale as: totale groei 2009-2020 in %

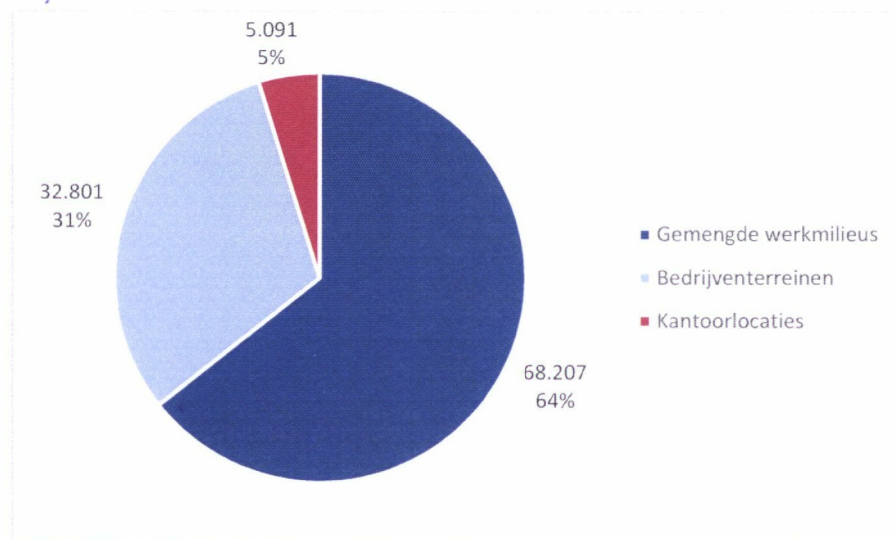
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Ruimtelijke spreiding

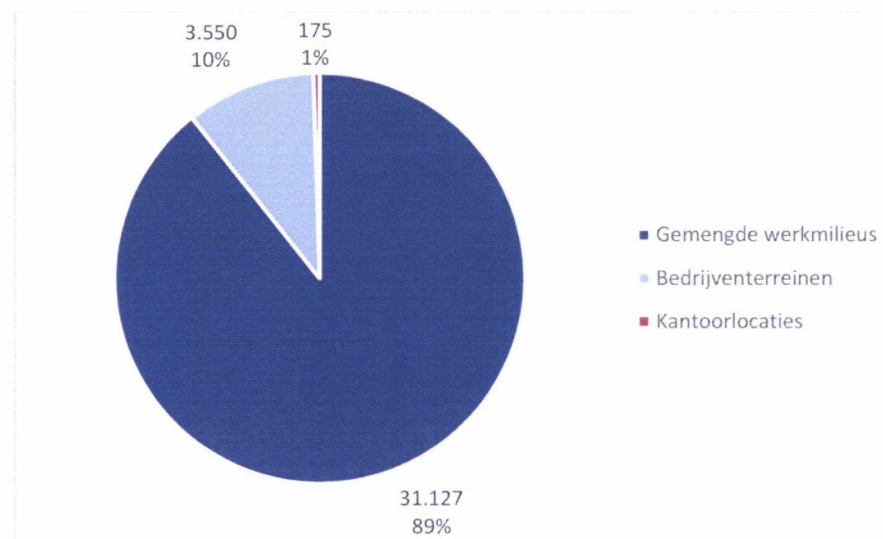
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 91.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 723 hectare. Figuur F.3 en Figuur F.4 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Zaanstreek en Waterland.

Figuur F.3 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur F.4 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2020)

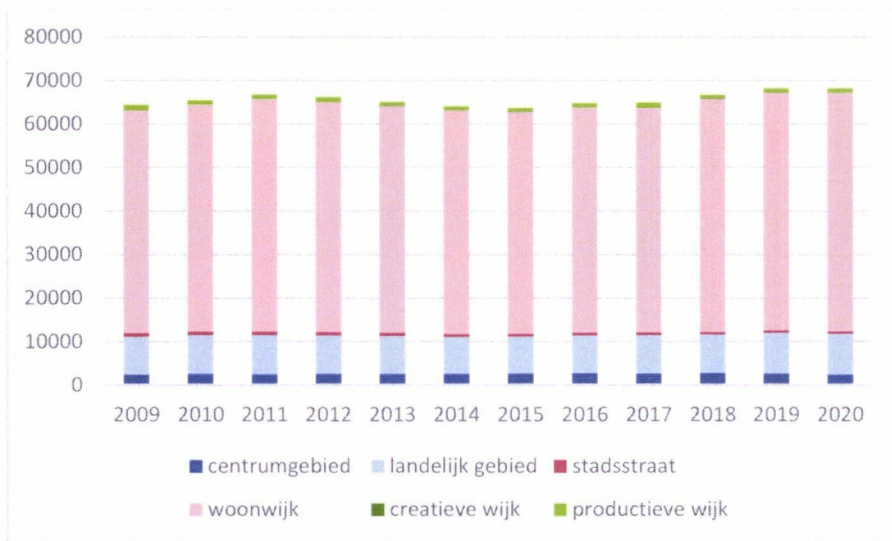


Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

F.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Zaanstreek en Waterland ruimte aan 68.207 banen en huisvesten daardoor 64% van de werkgelegenheid en 89% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gelijk gebleven. Minimale toenames en afnames in verschillende segmenten heffen hier elkaar op. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Zaanstreek en Waterland bedraagt 18.424 m² (8% van de voorraad).

Figuur F.5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Zaanstreek-Waterland, 2009-2020



Creative wijken komt nauwelijks voor, met een maximum van 112 banen in 2019

Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

F.4 Kantorenmarkt

Zaanstreek en Waterland kent 2 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 91.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 104.000 m², hetzelfde als in 2020. Dit is 22% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (29%) en gemengde werkmilieus (49%).

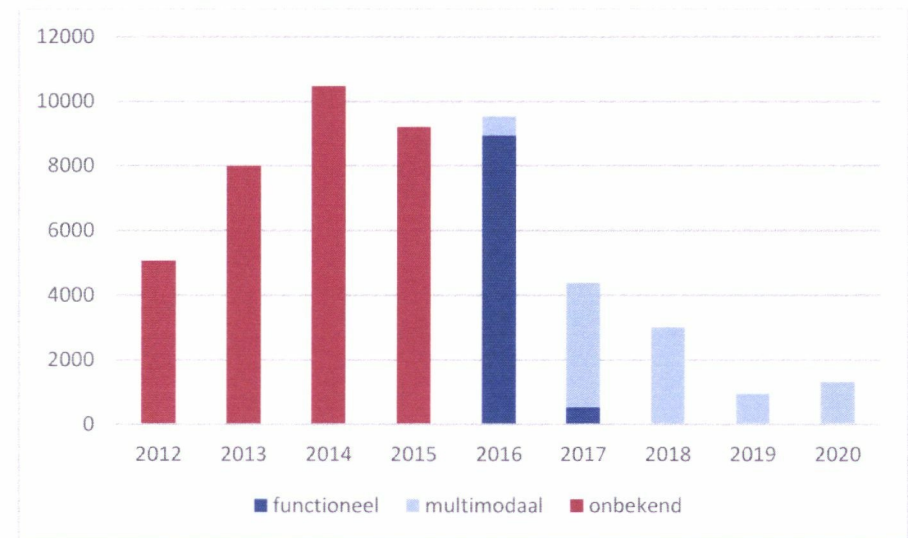
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 5.091 banen en huisvesten daardoor ruim 5% van de werkgelegenheid en 0,5% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Zaanstreek en Waterland.

Ten opzichte van 2019 is het aantal banen op kantoorlocaties licht afgenomen, veroorzaakt door een daling in het multimodale segment.

Kantoometers betrokken en in gebruik

In 2020 zijn er 1.319 vierkante kantoometers betrokken. Dat is een stijging ten opzichte van 2019, toen er 965 m² werd betrokken. De afgelopen jaren zijn er enkel multimodale locaties waarop kantoometers zijn betrokken.

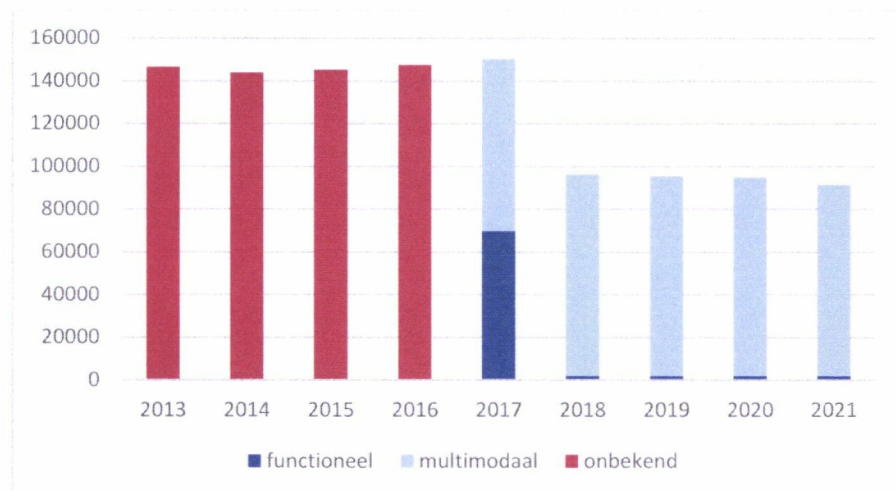
Figuur F.6 Totaal betrokken kantoometers 2012-2020 (m²)



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

Figuur F.7 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Zaanstreek-Waterland van 2013 tot en met 2021. Sinds 2018 is erop zowel functionele als multimodale locaties een redelijk stabiel beeld zichtbaar.

Figuur F.7 Ontwikkeling kantoorgebruik 2017-2021 (m²)



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

In 2018 zijn er voor het laatst vierkante meters kantoorlocaties getransformeerd.

Aanbod en voorraad

Tabel F.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Zaanstreek en Waterland. De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 229.000 m² en 137.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 470.000 m².

Buck Consultants International / Tympaan

Tabel F.3 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Zaanstreek-Waterland per 1-1-2021

	Zaanstreek-Waterland	Aandeel in MRA
Voorraad	104.000	2%
In gebruik	91.000	2%
Hard aanbod tot 2030	38.000	3%
Zacht planaanbod tot 2030	3.000	0,2%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

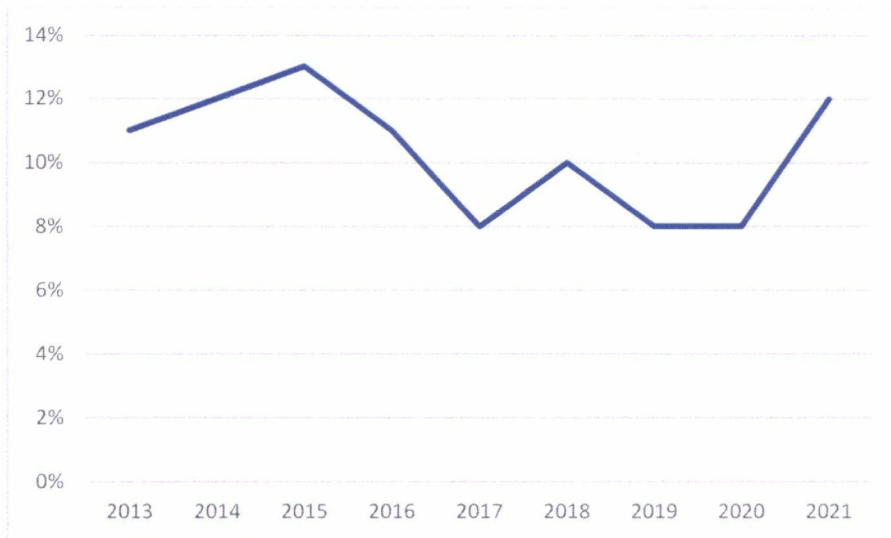
Leegstand

De kantorenleegstand op de formele kantoorlocaties in Zaanstreek-Waterland bedraagt in 2021 ongeveer 12.100 m². Figuur F.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren licht toeneemt, tot 12% in 2021. De stijging is goed te verklaren door de (tijdelijke) leegstand van een groot kantoorpand waar op korte termijn een nieuwe gebruiker intrek neemt. Zonder dit pand zou de leegstand op hetzelfde niveau (8%) zitten.

Zaanstreek-Waterland zit wat betreft leegstand van kantoren onder het gemiddelde van de MRA (13%). In totaliteit kent de deelregio ongeveer 7% incurant leegstand.

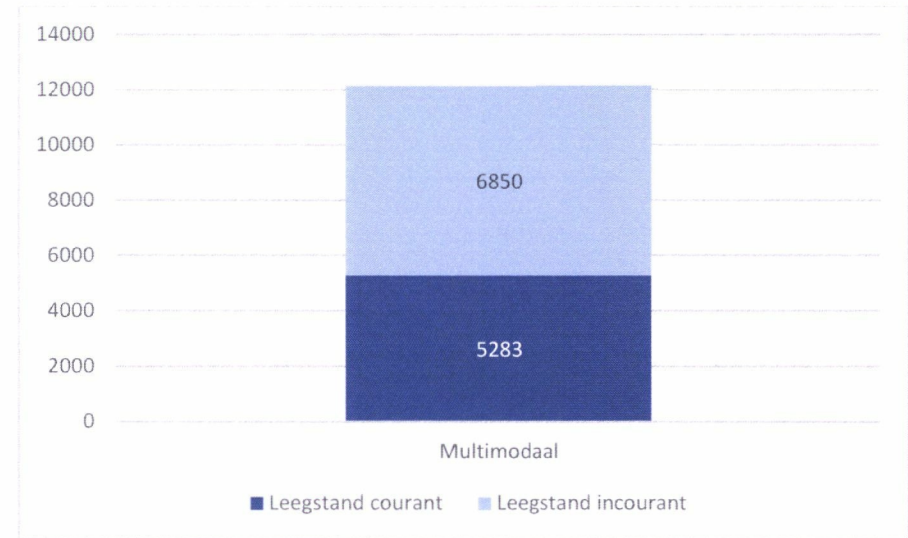
Figuur F.9 laat de verdeling van de leegstand op multimodale locaties zien. De incurante leegstand is afgelopen jaar tot 6.850 m² gestegen.

Figuur F.8 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Zaanstreek-Waterland 1-1-2021



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

Figuur F.9 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2021 in Zaanstreek-Waterland

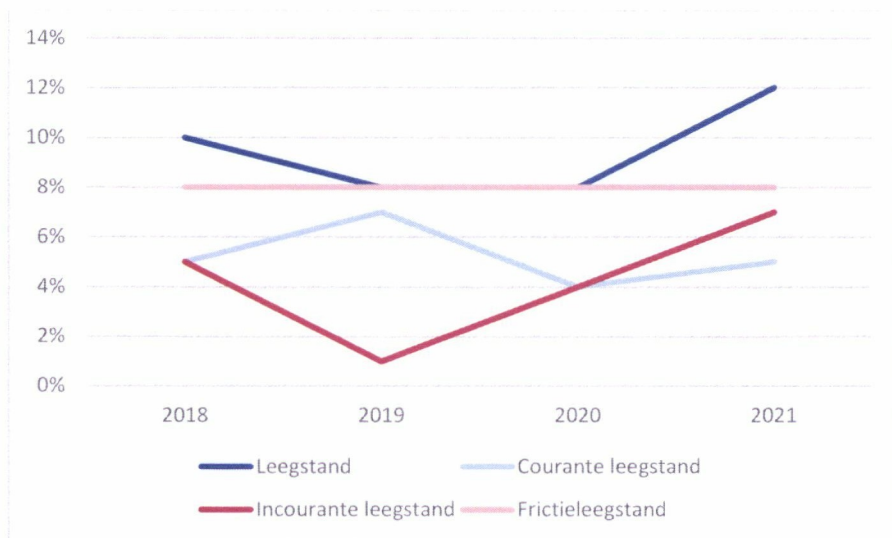


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2021)

Figuur F.10 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 F.10 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2021



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

F.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Zaanstreek en Waterland kent 51 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 5 segmenten die gezamenlijk 946 hectare netto beslaan, daarvan is er 723 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ongeveer 32.800 banen. Daarmee huisvest 31% van de werkgelegenheid en 10% van het aantal bedrijven in Zaanstreek-Waterland op deze locaties.

Tabel F.4 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Zaanstreek-Waterland	Aandeel in MRA
Gemengd	386	17%
Haven gerelateerd	221	28%
Kade gebonden	59	5%
Industrieel	23	3%
Transformatie	34	20%
Totaal	723	12%

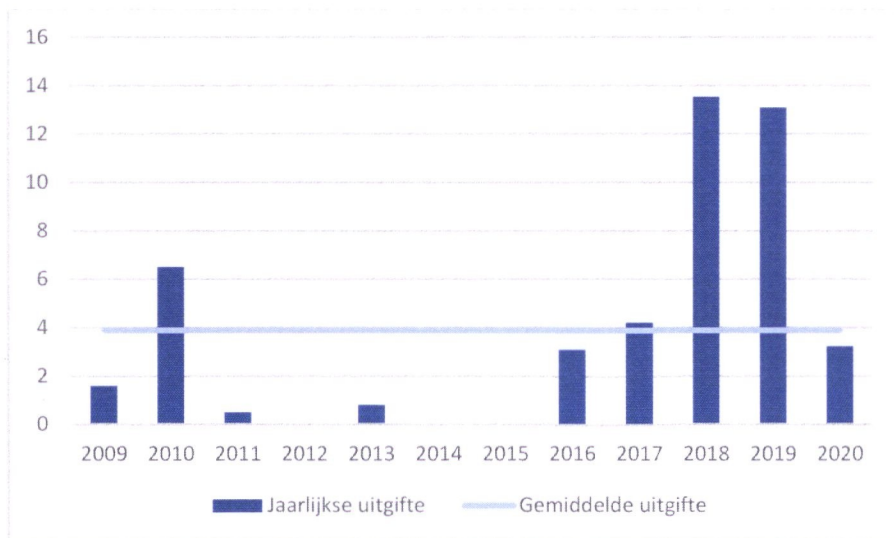
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een daling (-1%). Deze daling is voornamelijk zichtbaar op industriële bedrijventerreinen en transformatiegebieden.

Uitgifte

Figuur F.11 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Zaanstreek en Waterland over de periode 2009-2020 zien. In 2014 en 2015 werd er geen areaal bedrijventerrein uitgegeven. Vanaf 2016 is een behoorlijke stijging waarneembaar, terwijl in 2020 het aantal uitgegeven hectare behoorlijk laag is.

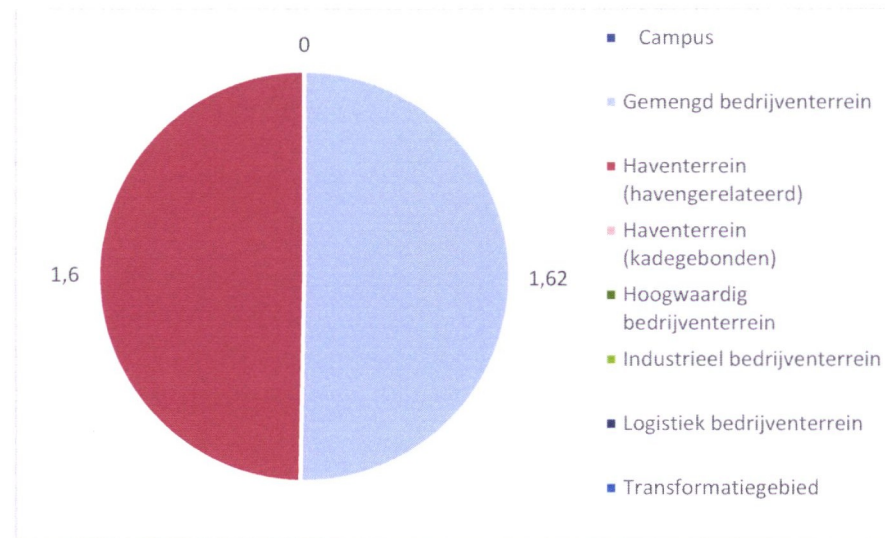
Figuur F.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympaan

In 2020 is 3,2 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland. De deelregio heeft met 4% van de totale gronduitgifte in de MRA een gering aandeel in de uitgifte in de MRA. Met 1,6 hectare aan uitgifte op gemengde bedrijventerreinen en haven gerelateerde haventerreinen, vormen deze in 2020 de belangrijkste segmenten voor de deelregio.

Figuur F.12 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2020 (ha), naar segment



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

Vorraad en aanbod

Tabel F.5 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Zaanstreek-Waterland, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 74 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een behoorlijk aandeel binnen de MRA (11%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Ook het harde planaanbod tot 2030 (112 hectare) en het zachte planaanbod tot 2030 (110 hectare) is aanzienlijk.

Tabel F.5 Planaanbod (ha) Zaanstreek-Waterland per 1-1-2021

Segment	Nu uit-geefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Gemend		48	110	
Haven gerelateerd	50	47		
Kade gebonden	24	17		
Industrieel				
Transformatie	0			
Totaal	74	112	110	0

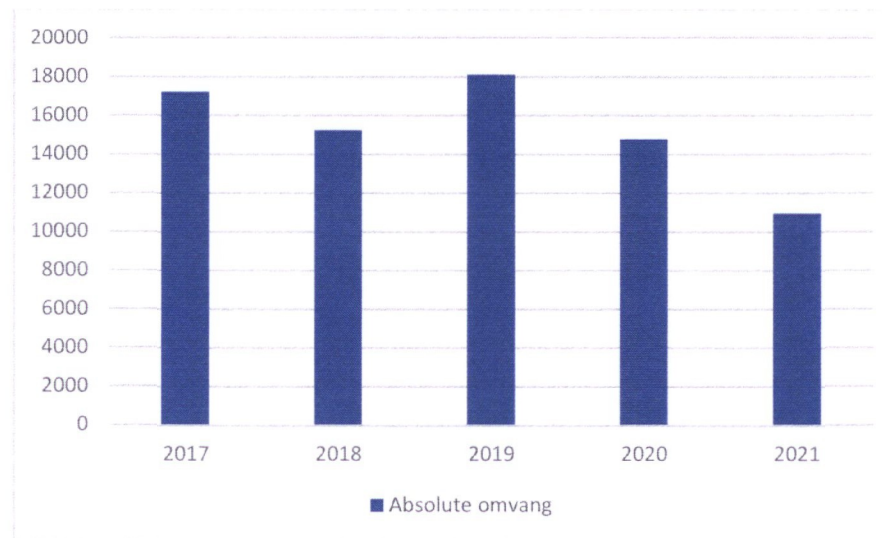
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur F.3 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Zaanstreek en Waterland afneemt sinds 2019, tot 11.000 m² in 2021. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 26% van de totale leegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Zaanstreek en Waterland verantwoordelijk voor 4% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2021.

De grootste kantorenleegstand in termen van absolute vierkante meters is in de deelregio Zaanstreek en Waterland terug te voeren naar de bedrijventerreinen Molletjesveer en Overtuinen.

Figuur F.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)

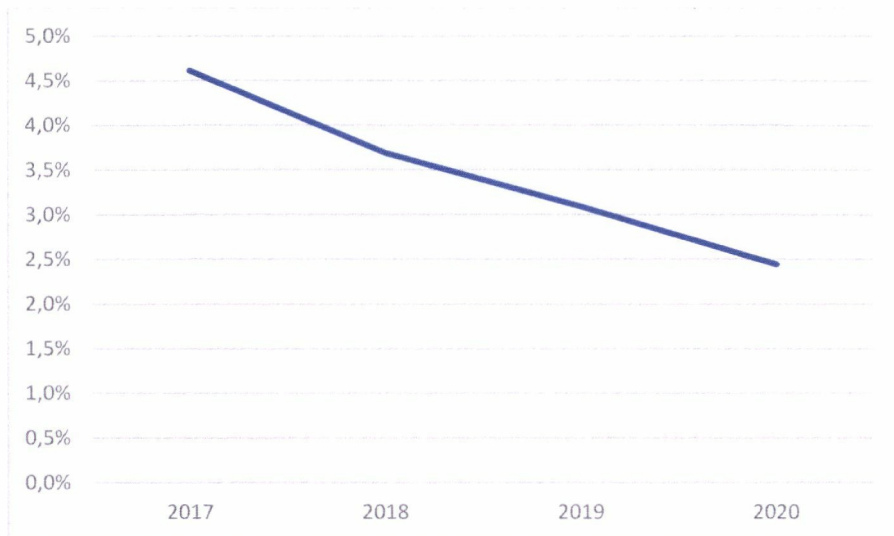


Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur F.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2020. De deelregio ligt in 2020 onder het gemiddelde voor de MRA (3,15%), en is ten opzichte van de afgelopen jaren verder afgenomen. Dit betekent dat de leegstand nog verder onder de frictieleegstand is gekomen. Dit is een ongewenste situatie, omdat hiermee de economische groei- en verplaatsingsdynamiek gefrustreerd kan worden.

Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur F.14 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

Noordzeekanaalgebied

Voor de terreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. Op de terreinen liggend in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland, is in 2020 1,6 hectare uitgegeven. Dit vond plaats op het haven gerelateerde terrein Hoogtij. Hiermee valt bijna 11% van het aantal uitgegeven hectare in het Noordzeekanaalgebied, binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland.

In totaal is er per 1 januari 2021, 333 hectare uitgegeven. Hiervan is 59 hectare kade gebonden en 221 hectare haven gerelateerd. In totaal is er tot en met 2030 64 hectare hard planaanbod. Hiervan is 17 hectare kade gebonden en 47 hectare haven gerelateerd. Het grootste deel van de terreinen valt in milieucategorie 4.

Buck Consultants International / Tympaan

F.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid is het afgelopen jaar gelijk gebleven in de deelregio Waterland en Zaanstreek, het aantal vestigingen is toegenomen met 4%.
- Gemengde milieus zijn het afgelopen jaar gelijk gebleven in werkgelegenheidsomvang. Woonwijken zijn de grootste verstrekkers van werkgelegenheid ten opzichte van de andere segmenten.
- De leegstand op de kantorenmarkt neemt sinds 2019 toe en ligt momenteel op 12%. Het grootste deel is incurant, op multimodale locaties.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- Er is het afgelopen jaar 3,2 hectare grond uitgegeven op haven gerelateerde haventerreinen en gemengde bedrijventerreinen.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt sinds 2019 af en behelst momenteel 11.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen ligt onder het gemiddelde van de MRA.

G Zuid-Kennemerland

G.1 Samenvattingstabel

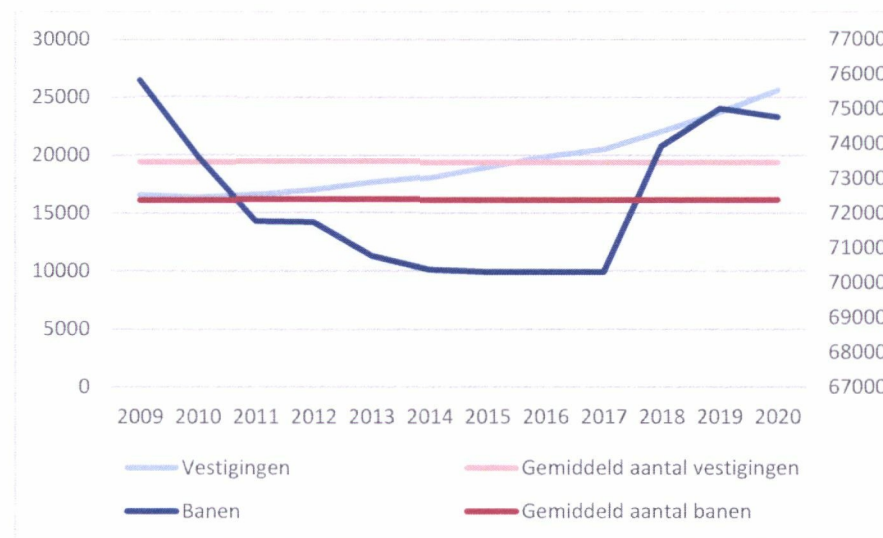
Tabel G.1 Ontwikkelingen Zuid-Kennemerland 2020

Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	11% Absoluut 13.200 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabiel
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee
Transformatie kantoren	0 m ² 9.170 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 122.000 m ² 2% van MRA Waarvan in gebruik: 109.000 m ² 2% van MRA Hard planaanbod 37.000 m ² 3% van MRA
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende kantorenaanbod in het 0-scenario voor de uitbreidingsvraag en overloop uit Amsterdam. In scenario hoog een tekort (N.B. Gebaseerd op marktregio Haarlem, rapport Bureau Buiten, juni 2019).
Leegstand bedrijventerreinen	2,4%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 20,6 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	0 ha 0% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Nu uitgifbaar 3 ha 0,4% van MRA Hard planaanbod tot 2030 = 0 ha 0% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Geen uitbreidingsvraag voorzien in alle scenario's. Er is wel sprake van een vervangingsvraag, waarvoor nog voldoende hard aanbod is (N.B. Gebaseerd op marktregio Haarlem, rapport Bureau Buiten, juni 2019).

G.2 Economie en werkgelegenheid

Figuur G.1 en tabel G.2 laten de algemene ontwikkeling in het aantal banen en vestigingen zien van de economie in Zuid-Kennemerland. Hier is geen onderscheid gemaakt in verschillende sectoren.

Figuur G.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2020



N.B. (gemiddeld) aantal vestigingen op linkeras; (gemiddeld) aantal banen op rechteras

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Tabel G.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2020

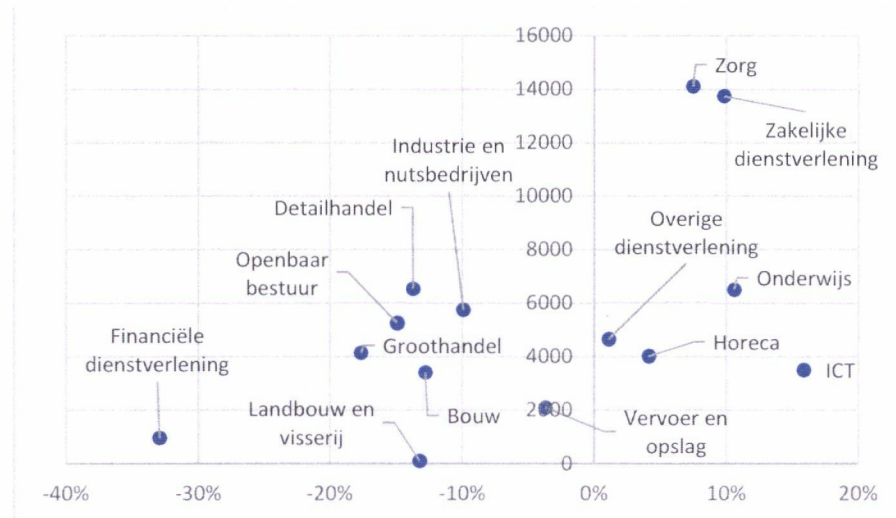
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	-1%	-7%	6%
Vestigingen	54%	9%	42%

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

De deelregio Zuid-Kennemerland huisvest 25.592 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 74.755 banen. Figuur G.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zorg en zakelijke dienstverlening. In verhouding met de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren detailhandel, onderwijs, openbaar bestuur en zorg.

Tussen 2009 en 2020 heeft een afname van 1% van het aantal banen plaatsgevonden. Deze daling is voornamelijk zichtbaar in financiële dienstverlening en groothandel. Het is belangrijk om te vermelden dat relatieve ontwikkelingen niet een totaalbeeld schetsen, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen. Na een jarenlange groei van de werkgelegenheid is tussen 2019 en 2020 het aantal banen gedaald (1%) terwijl het aantal vestigingen is gestegen met 8%.

Figuur G.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020



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

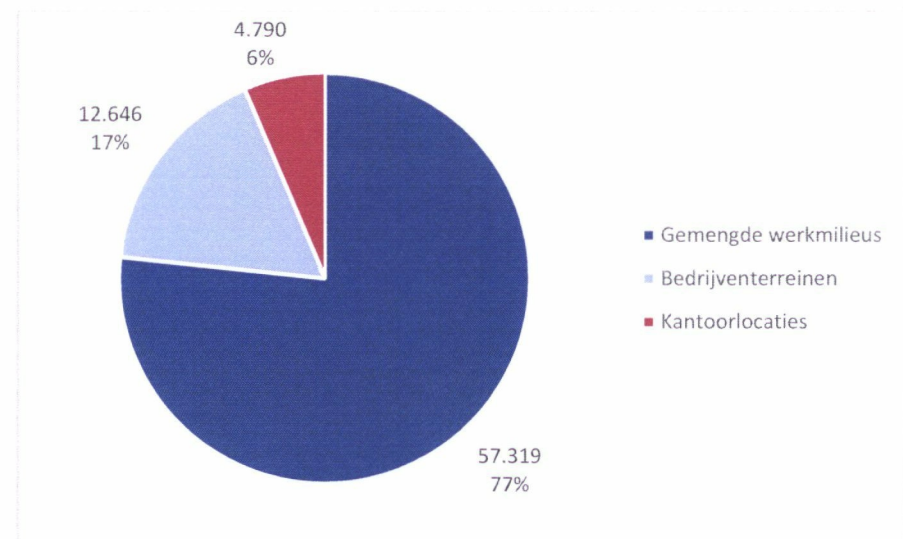
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

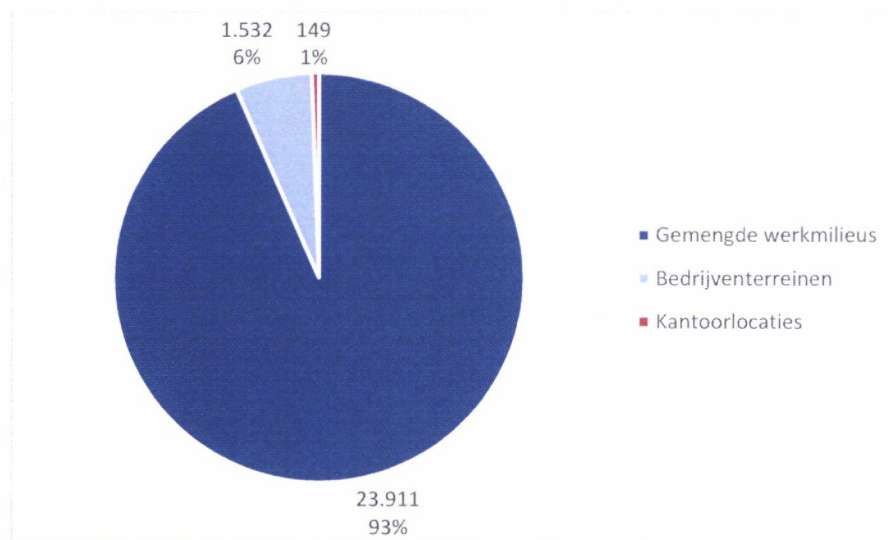
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 109.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 153 hectare. Figuur G.3 en Figuur G.4 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Zuid-Kennemerland.

Figuur G.3 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur G.4 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2020)



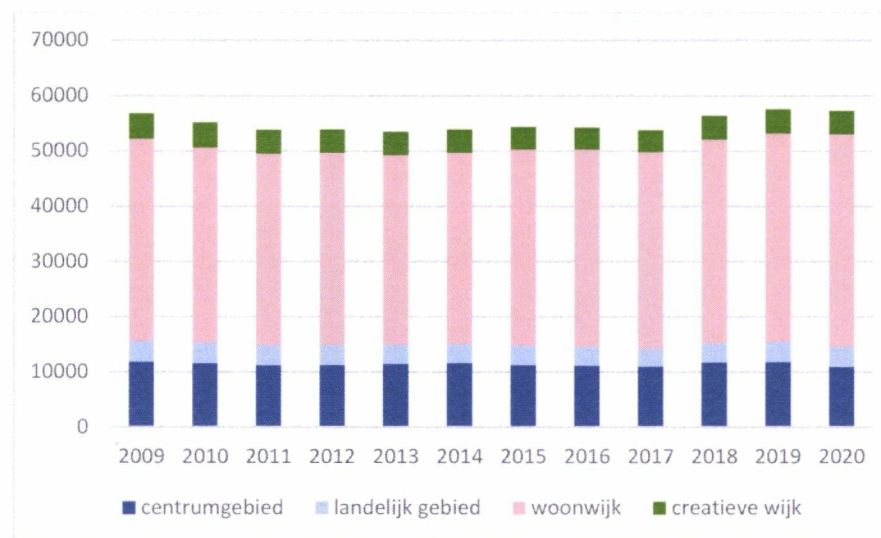
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

G.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Zuid-Kennemerland ruimte aan 57.319 banen en huisvesten daardoor 77% van de werkgelegenheid en 93% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gelijk gebleven. Minimale toenames en afnames in verschillende segmenten heffen elkaar op. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Zuid-Kennemerland bedraagt 20.945 m² (7% van de voorraad).

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur G.5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Zuid-Kennemerland, 2009-2020



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

G.4 Kantorenmarkt

Zuid-Kennemerland kent 9 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 109.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 122.000 m², vergelijkbaar met 2020. Dit is 22% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (28%) en gemengde werkmilieus (50%).

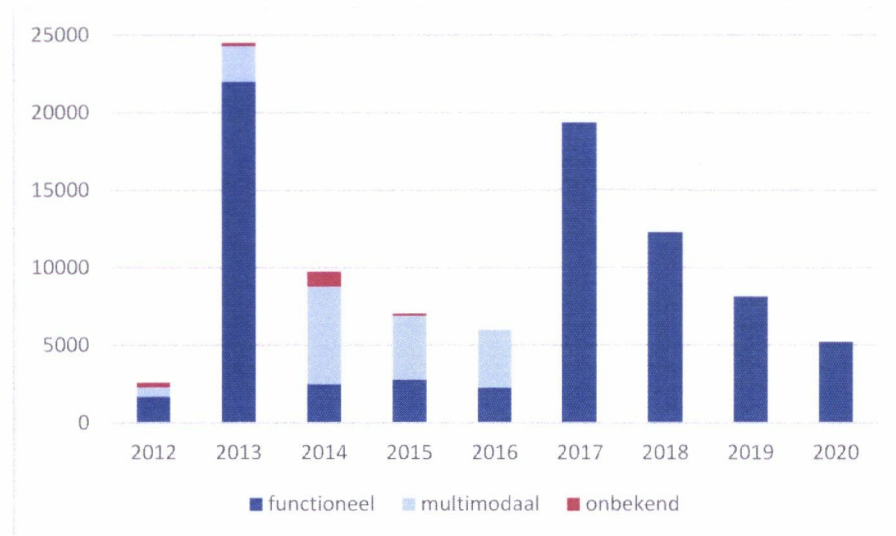
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 4.790 banen en huisvesten daardoor ruim 6% van de werkgelegenheid en ongeveer 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Zuid-Kennemerland.

Ten opzichte van 2019 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen. Deze daling is zichtbaar op functionele locaties.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2020 is 5.239 m² aan kantoren meters betrokken. Dat is een daling ten opzichte van 2019, toen er 8.166 m² werd betrokken. In Zuid-Kennemerland zijn alleen vierkante meters kantoor betrokken op functionele kantoorlocaties.

Figuur G.6 Totaal betrokken kantoren meters 2012-2020 (m²)

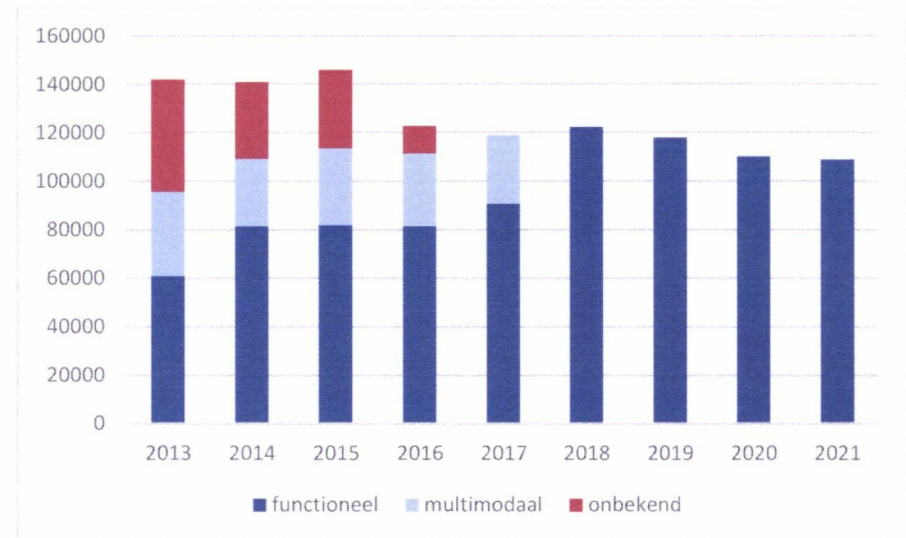


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Figuur G.7 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Zuid-Kennemerland van 2013 tot 2021. Vanaf 2016 is een stijging zichtbaar in kantoorgebruik op functionele locaties, na 2018 is echter een lichte daling zichtbaar.

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur G.7 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2021 (m²)



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

In Zuid-Kennemerland was er in 2020 geen sprake van nieuwbouw, ook zijn er geen vierkante meters getransformeerd (voor het eerst sinds 2017 is dit het geval). Tot 2030 worden kantorenlocaties getransformeerd tot wonen (deels verklaring leegstand). Bovendien wordt er meer aansluiting gezocht met banen voor de beroepsbevolking, wat ervoor pleit om meer in te zetten op stapelbare (kennisintensieve) werklocaties.

Aanbod en voorraad

Tabel G.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Zuid-Kennemerland. De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 279.000 m² en 158.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 559.000 m².

Tabel G.3 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Zuid Kennemerland per 1-1-2021

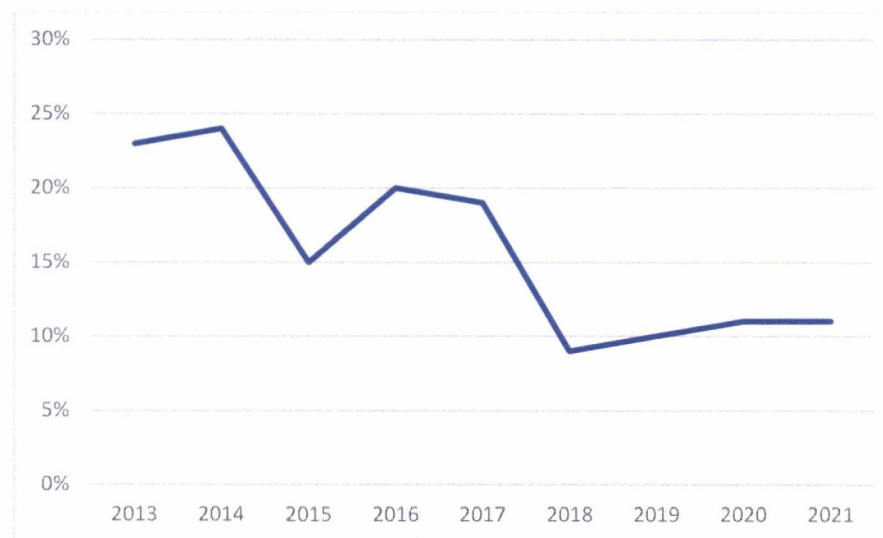
	Zuid-Kennemerland	Aandeel in MRA
Voorraad	122.000	2%
In gebruik	109.000	2%
Hard aanbod tot 2030	37.000	3%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

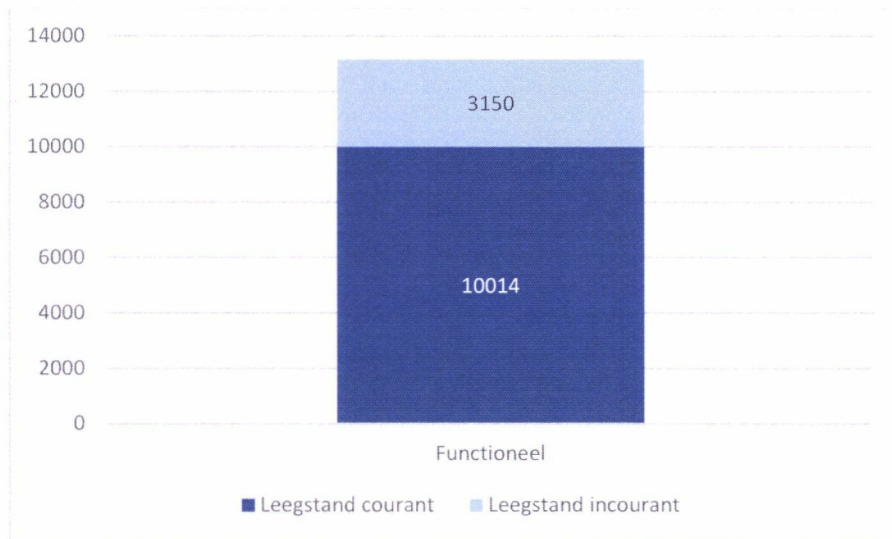
De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Zuid-Kennemerland bedraagt in 2021 ongeveer 13.200 m². Figuur G.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren is gedaald, maar sinds 2018 een lichte stijging kent tot 11% in 2021. Daarmee ligt de deelregio onder het gemiddelde van de MRA (13%). De leegstand kan deels worden verklaard vanwege transformatieplannen van kantoorfunctie naar wonen. In totaliteit kent de deelregio ongeveer 3% incurant leegstand. Figuur G.9 laat de verdeling van leegstand op functionele locaties zien. De incurante leegstand is afgelopen jaar tot 3.150 m² gedaald.

Figuur G.8 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Zuid-Kennemerland 1-1-2021



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

Figuur G.9 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2021 in Zuid-Kennemerland



N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2021)

Figuur G.10 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 G.10 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2021



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

G.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Zuid-Kennemerland kent 6 bedrijventerreinen die gezamenlijk 153 hectare netto beslaan (uitgegeven). Deze bieden ruimte aan ongeveer 12.600 banen. Daarmee huisvesten de bedrijventerreinen 17% van de werkgelegenheid en 6% van het aantal bedrijven in Zuid-Kennemerland.

Tabel G.4 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2020

Segment	Zuid-Kennemerland	Aandeel in MRA
Gemengd	153	7%
Totaal	153	3%

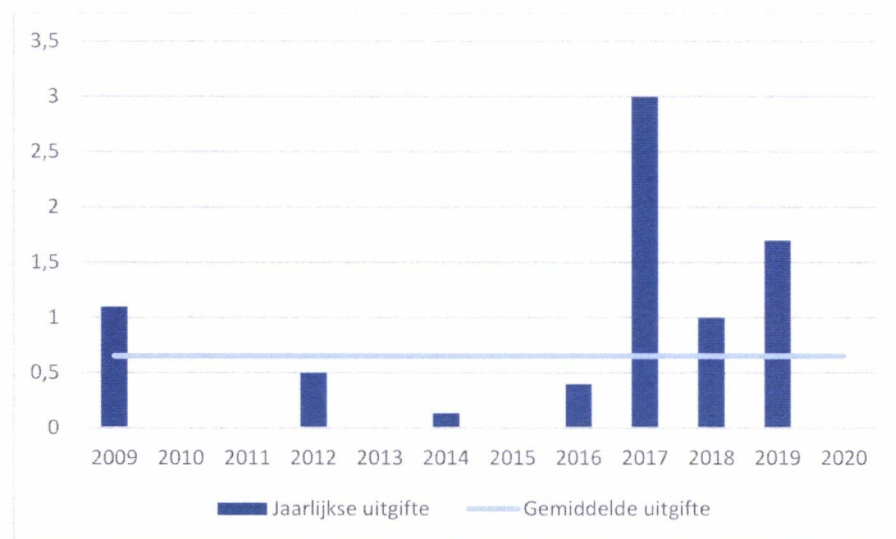
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2019 kent het aantal banen op gemengde bedrijventerreinen een daling (-2%). In 2020 is er geen grond uitgegeven op bedrijventerreinen in de deelregio Zuid-Kennemerland.

Uitgifte

Figuur G.11 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Zuid-Kennemerland over de periode 2009-2020 zien. In 2017 werd het grootste aantal hectare uitgegeven, terwijl er in 2020 geen sprake was van uitgifte.

Figuur G.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympaan

Voorraad en aanbod

Tabel G.4 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Zuid-Kennemerland, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 3 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een klein aandeel binnen de MRA (0,4%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Er is geen planaanbod tot 2030 en daarna.

Tabel G.4 Planaanbod (ha) Zuid-Kennemerland per 1-1-2021

Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Gemend	3	0	0	0
Totaal	3	0	0	0

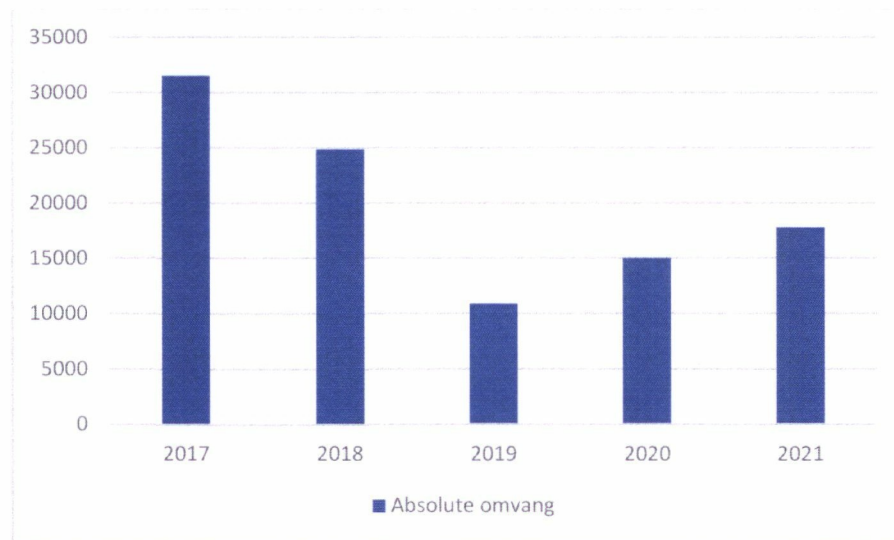
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Leegstand

Figuur G.12 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Zuid-Kennemerland sinds 2019 toeneemt, tot 18.000 m² in 2021. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 34% van de totale leegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Zuid-Kennemerland verantwoordelijk voor 7% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2021.

De grootste kantorenleegstand in termen van absolute vierkante meters is in de deelregio Zuid-Kennemerland terug te voeren naar de bedrijventerreinen Waarderpolder en Richard Holkade. Laatstgenoemde wordt volgend jaar getransformeerd naar een woongebied in verband met het vertrek van ReShift.

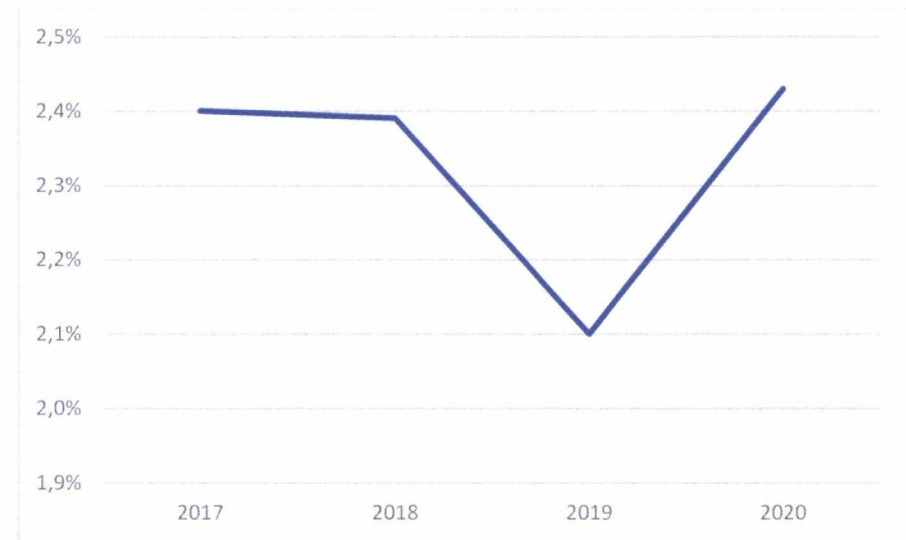
Figuur G.12 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m2)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur G.13 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2020. De deelregio ligt in 2020 onder het gemiddelde voor de MRA (3,15%), en schommelt de afgelopen jaren binnen een bandbreedte van ongeveer 0,3%. Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur G.13 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

G.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid is het afgelopen jaar met 1% gedaald.
- Het grootste aantal werkzame personen en vestigingen bevindt zich op gemengde werkmilieus in de deelregio Zuid-Kennemerland.
- Gemengde milieus zijn het afgelopen jaar niet toe-of afgenomen in werkgelegenheidsomvang. Woonwijken zijn nog steeds de grootste verstrekkers van werkgelegenheid ten opzichte van de andere segmenten.

- De leegstand van kantoren daalde de afgelopen jaren sterk, en is dit jaar gelijk gebleven ten opzichte van het jaar ervoor (11%). Dit ligt onder het gemiddelde van de MRA (13%). Functionele locaties kennen vooral courante leegstand.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- 17% van de werkgelegenheid binnen Zuid-Kennemerland vindt plaats op bedrijventerreinen. Er zijn afgelopen jaar geen bedrijventerreinen uitgegeven.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt sinds 2019 toe en behelst momenteel 18.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen ligt onder het gemiddelde van de MRA.