

Mededelingen

Portefeuillehouder: G. Rebel

Betreft : monitor Plabeka
Aan : Leden van de Commissie Fysiek domein
T.b.v. : Commissie van 26 januari 2022
Van : G. Rebel
Behandelaar : R. Van Noord
E-mail/telefoonnummer : r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518
Datum : 3 december 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Bijlagen

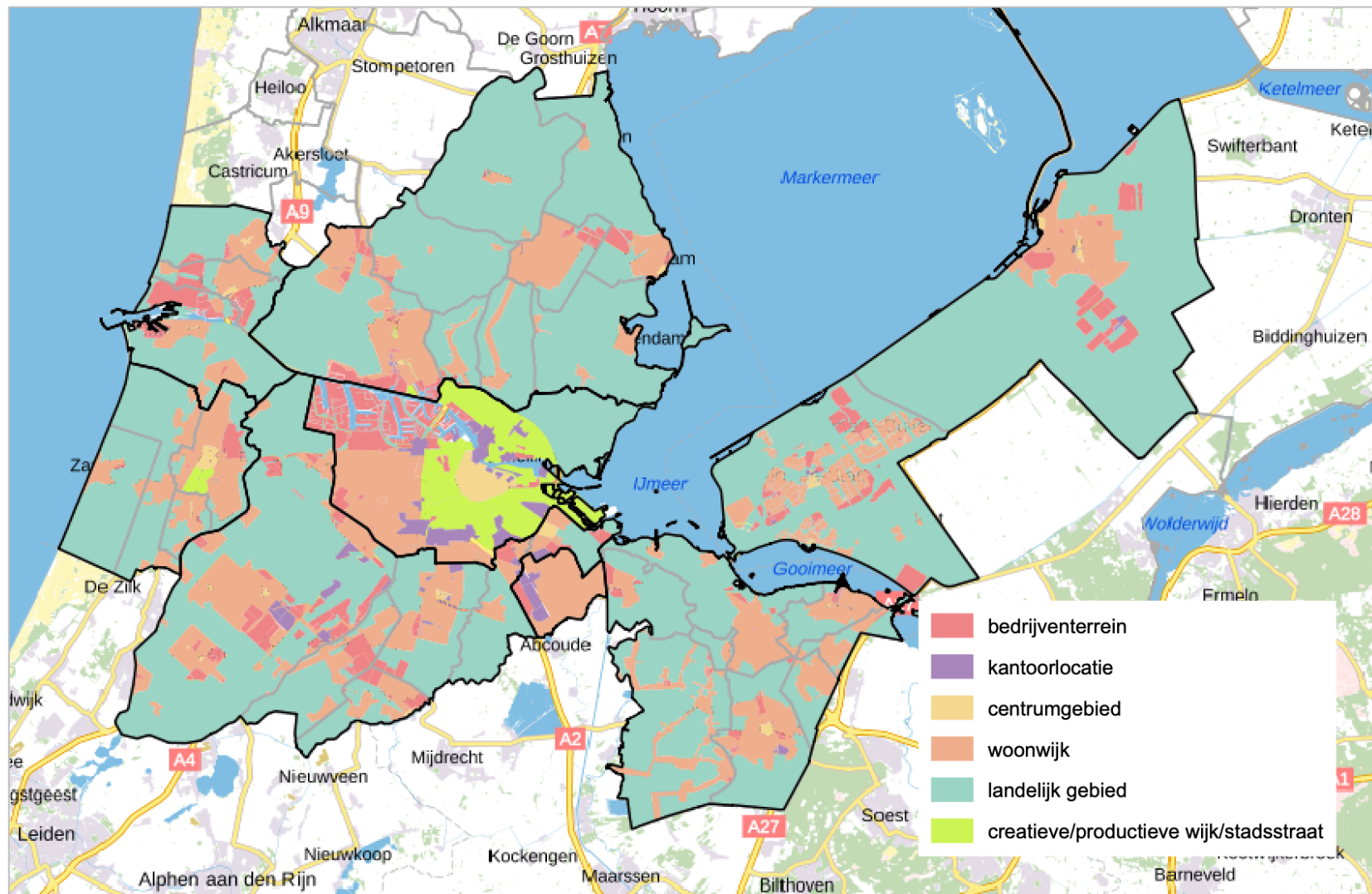
1. de Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021 (hoofdrapport)
2. de Monitor Werklocaties Plabeka, ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's
3. essay bij Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021
4. analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek bureau Ecorys



Uitgevoerd in opdracht van:
Platform Bedrijventerreinen en Kantoren

Nijmegen en Leiden, 5 juli 2021

Figuur 1 Overzicht werklocaties Metropoolregio Amsterdam per 1 januari 2021



Bron: Atlas Plabeka, bewerking Tympan (2021)

Overzicht

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

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

Bedrijventerreinen

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

Voorwoord

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

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

We zijn met Plabeka ooit begonnen in een periode met veel kantorenleegstand en we voelden een duidelijke urgentie: we moeten meer regionaal gaan samenwerken en we moeten duidelijke afspraken met elkaar gaan maken over onze kantoor- en bedrijventerreinen. Dat is gelukt. Nu zien velen Plabeka als één van de successen van de MRA-samenwerking. Juist nu de economie weer gaat aantrekken na de coronacrisis, is het belangrijk om jaarlijks te blijven monitoren om indien nodig tijdig te

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

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

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

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



Ilse Zaal
Bestuurlijk trekker Plabeka



Adam Elzakalai
Bestuurlijk mede-trekker Plabeka

Managementsamenvatting

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

- In de deelregio's vlakt de economische groei sinds 2017 licht af.
- Daar tegenover staat dat alle deelregio's positieve werkgelegenheidsontwikkelingen kennen sinds 2014 of 2015.
- De werkgelegenheid in de deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden groeide afgelopen jaar het sterkst.
- Een deel van de economische groei wordt veroorzaakt door nieuwe vestigingen van buitenlandse ondernemingen. In 2020 is het laagste aantal nieuwe vestigers in de periode 2009-2020 genoteerd: 101. Samen waren deze ondernemingen goed voor 758 nieuwe banen.

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

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

Ruimtelijk-economische ontwikkelingen op de werklocaties in de MRA

Overzicht ruimtelijk-economische ontwikkelingen in 2020:

- Uitgifte bedrijventerreinen daalt, maar ligt nog ruim boven het historische gemiddelde en boven de bandbreedtes van de prognoses.
- De transformatie bij kantoren daalt licht, dit is nog ruim boven de kwantitatief benoemde ambitie in Plabeka US 3.0. Dit is overigens verschillend op de twee type locaties. Op de gemengde werkmilieus neemt de transformatie toe en op kantoorlocaties juist af in 2020 ten opzichte van 2019. De incurante leegstand is op kantorenlocaties gelijk gebleven (was al lager dan voorheen), waardoor transformatie minder voor de hand ligt.
- De totale kantorenmarkt (op alle locaties) is minder in trek, het totaal aantal betrokken vierkante meter is afgenomen.
- Er is 146.047 m² nieuwbouw aan kantoren opgeleverd, dit is een stijging ten opzichte van 2019, van 16%.
- Er is een verschil waarneembaar in totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte. De in gebruik zijnde meters in de gemengde milieus is afgenomen en op kantorenlocaties nagenoeg gelijk gebleven.
- De leegstand binnen alle werkmilieus varieert:
 - Leegstand binnen alle bedrijfsfuncties binnen de gemengde werkmilieus daalt tot 2,8%. Specifiek de kantorenleegstand is in 2020 1% gedaald.
 - Leegstand op de kantorenlocaties is gestegen van 11% naar 13%. De incurante leegstand is gelijk gebleven en licht onder de frictieleegstand.
 - Leegstand op bedrijventerreinen is gemiddeld 3,2% in de MRA. De meeste regio's liggen onder de frictieleegstand.
- Locatievoorkeur van sectoren naar type werkmilieu is niet veel gewijzigd. In 2020 is er wel een daling van de werkgelegenheid binnen gemengde werkmilieus en een lichte stijging binnen kantoorlocaties waarneembaar.

Inhoudsopgave

Overzicht ii

Voorwoord 1

Managementsamenvatting 2

1 **Inleiding 1**

2 **Algemene economische ontwikkelingen 3**

2.1 Ontwikkeling economie 3

2.2 Ruimtelijk-economische DNA 5

2.3 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers 9

3 **Gemengde werkmilieus 13**

3.1 Inleiding 13

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid 14

3.3 Ontwikkeling functiegebruik 16

3.4 Ontwikkeling kantorenvorraad op gemengde werkmilieus 19

3.5 Uitgelichte bevindingen 20

4 **Kantorenlocaties 21**

4.1 Inleiding 21

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte 22

4.3 Leegstand 24

4.4 Transformatie 26

4.5 Overige kenmerken kantoorlocaties 28

4.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken 30

5 **Bedrijventerreinen 32**

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt 32

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod 33

5.3 Leegstand 38

5.4 Herstructurering en transformatie 39

5.5 Kwalitatieve kenmerken bedrijventerreinen en specifieke ruimtevrage 40

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken 43

Bijlage 1 Verhuizingen sectoren (tabel 2.2) 45

1 Inleiding

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

Daarnaast brengt de monitor in beeld wat de voortgang is met de afspraken die in Plabeka worden gemaakt rondom vraag van en aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Hierdoor houden we zicht op een gezonde kantoren- en bedrijventerreinenmarkt. De monitor is daarbij een belangrijk communicatiemiddel van de samenwerkende partijen in de MRA, belanghebbende partijen en geïnteresseerden.

De monitoring bestaat uit de drie onderdelen, die complementair aan elkaar zijn, maar afzonderlijk van elkaar zijn te benutten:

- **Monitor Plabeka 2020-2021.** Dit is het beschreven exemplaar dat voor u ligt. Hierna de Monitor.
- **Dashboards 2020-2021.** Deze bevatten de digitale analyses van de werklocaties. Het bevat ontwikkelingen gevat in figuren en bevat meerdere perspectieven¹. Hierdoor ontstaat er interactie en is voor iedere gebruiker op het juiste schaalniveau de bijbehorende informatie te achterhalen.
 - [Dashboard Gemengde werkmilieus.](#)
 - [Dashboard Kantoorlocaties.](#)
 - [Dashboard Bedrijventerreinen.](#)

¹ Met perspectieven bedoelen we vanuit het perspectief van provincie, MRA, gemeenten of bijvoorbeeld bedrijventerreinen

- [Atlas Plabeka 2020.](#) Deze webapplicatie bevat diverse kaartlagen met verschillende informatie. Binnen de vastgestelde contouren ontsluit de applicatie deze informatie per werklocatie.

De Dashboards en de GIS-applicatie versterken de Monitor in visueel opzicht en geven meer verdieping dan deze Monitor kan bieden. De Dashboards en de Atlas bieden ook veel meer mogelijkheden om te verdiepen per gemeente, maar ook per locatie. Deze beschreven monitor biedt daarvoor niet te ruimte om op dat detailniveau te rapporteren.

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

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

Leeswijzer

Deze Monitor begint met de beschouwing van de ontwikkelingen op het niveau van de gehele Metropoolregio Amsterdam (**deel 1**). Deel 1 start met de ontwikkelingen op het gebied van economie en werkgelegenheid in 2020 (hoofdstuk 2). De ontwikkelingen in werkgelegenheid op gemengde werkmilieus worden beschreven in hoofdstuk 3. De daaropvolgende hoofdstukken gaan in op de ontwikkelingen op de kantorenmarkt (hoofdstuk 4) en op de bedrijventerreinenmarkt (hoofdstuk 5).

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

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

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

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

2 Algemene economische ontwikkelingen

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

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

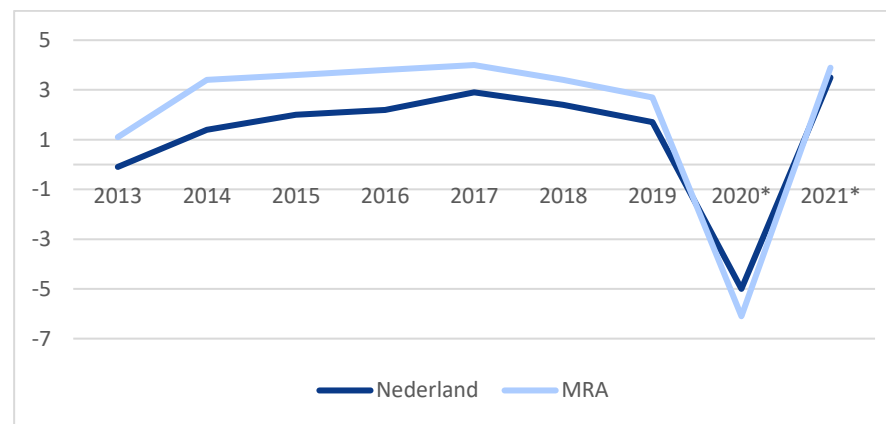
In de paragrafen 2.2 en 2.3 wordt ingegaan op het schaalniveau van de MRA en haar deelregio's zoals afgesproken in Plabeka. We gaan achtereen volgens in op de ruimtelijk-economische DNA van de regio (2.2) en op de interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers (2.3).

² CBS, februari 2021

2.1 Ontwikkeling economie

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

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

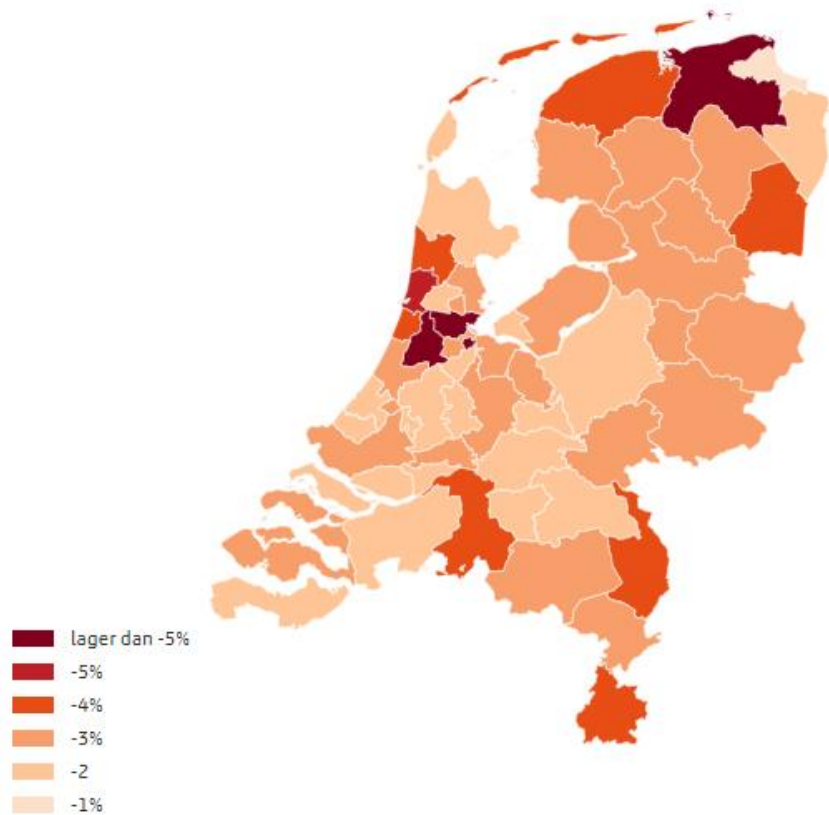


* Voorlopige cijfers

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

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

Figuur 2.2 Economische groei per regio, 2020

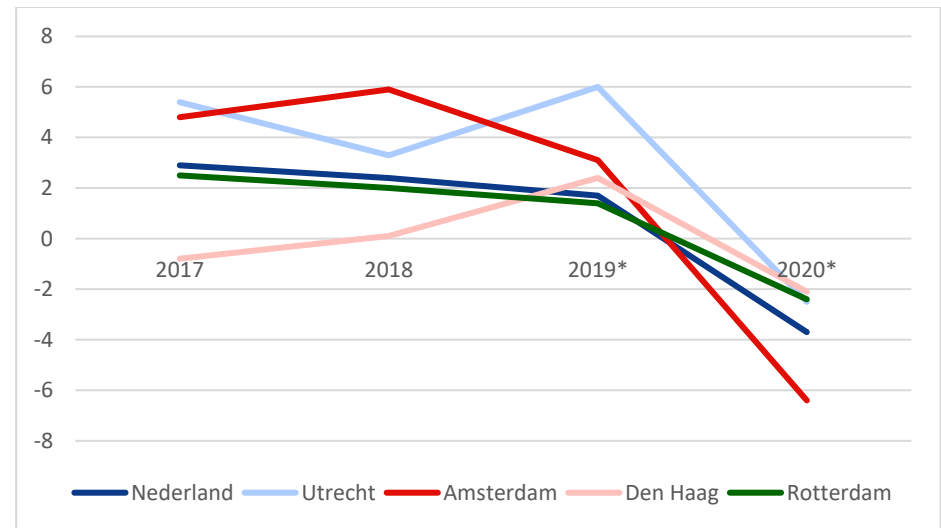


Bron: CBS, februari 2021

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

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

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

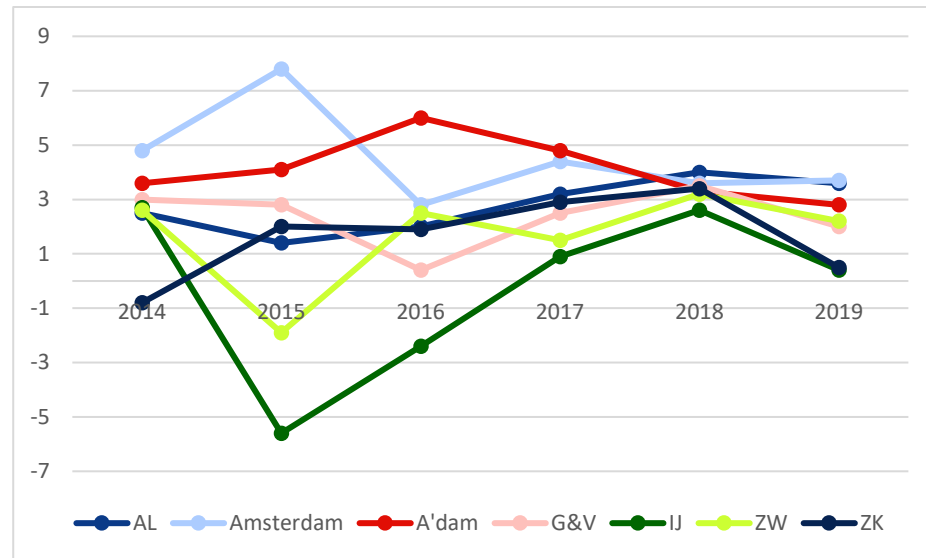


* Voorlopige cijfers

Bron: CBS, april 2021

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

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



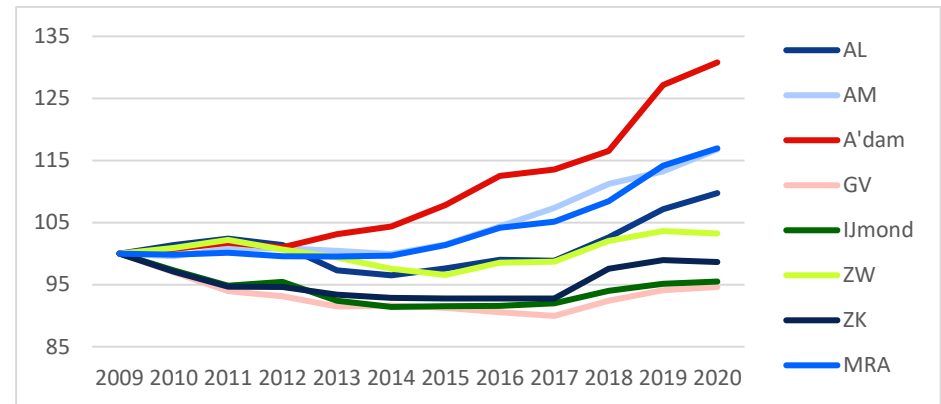
Bron: CBS, bewerking TNO/SEO Economisch Onderzoek 2020, uit Economische Verkenningen MRA 2020

2.2 Ruimtelijk-economische DNA

Ontwikkeling en spreiding van werkgelegenheid

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

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



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

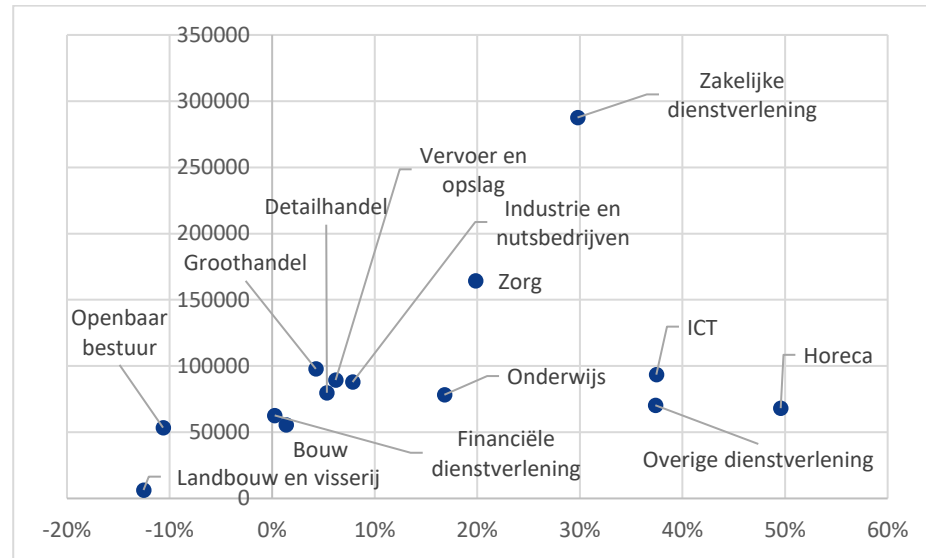
Alle regio's kennen een positieve werkgelegenheidsontwikkeling. De regio's Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland blijven tot 2017 wat achter, maar daarna kennen deze deelregio's net als de andere regio's herstel.

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

Sectorale specialisatie

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

Figuur 2.6 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2020 MRA



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

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

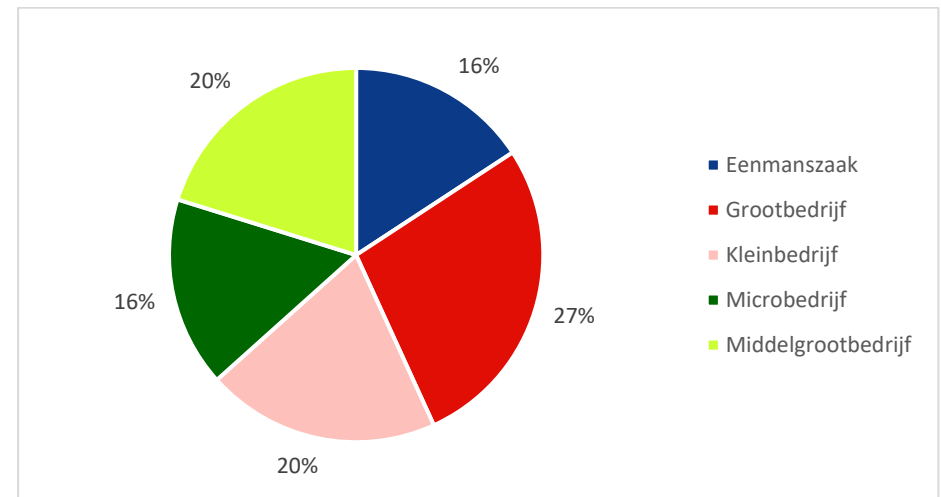
Bedrijfstypen

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

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

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

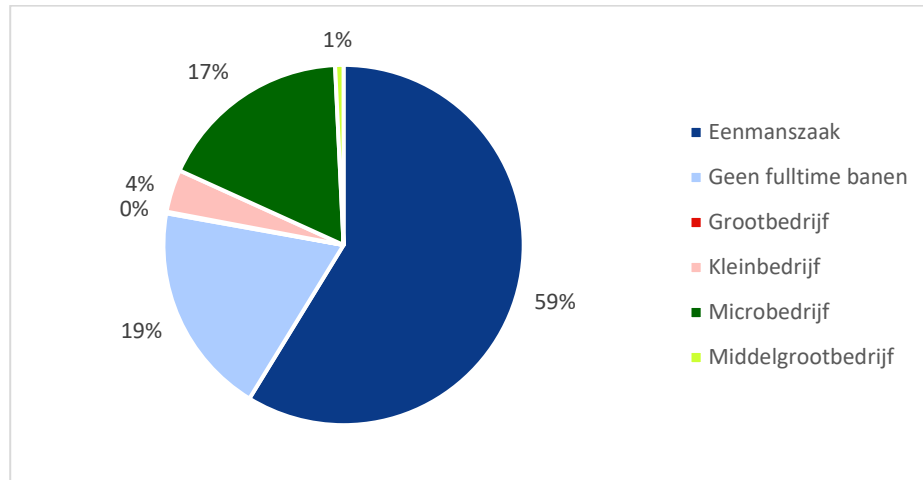
Figuur 2.7 Aandeel in aantal banen naar bedrijfstype (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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

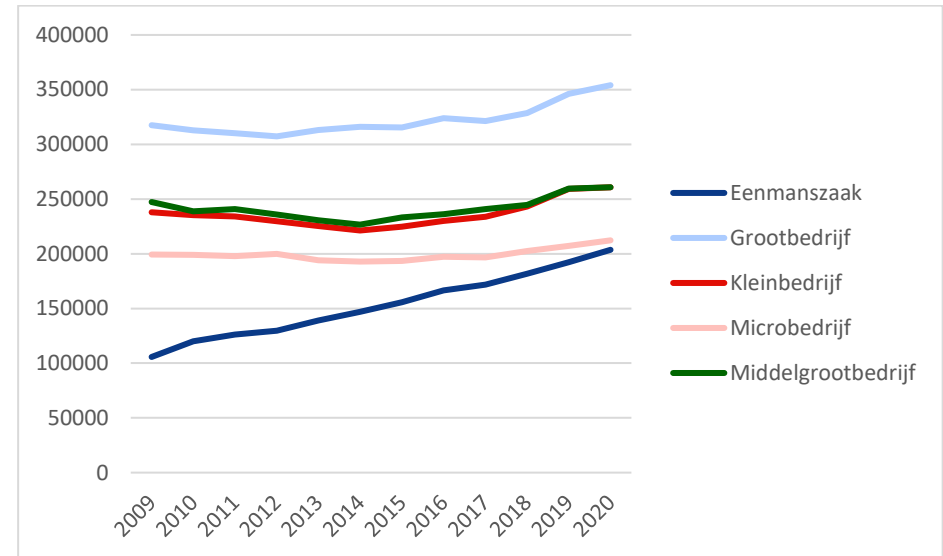
Figuur 2.8 Aandeel in aantal vestigingen naar bedrijfstype (2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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

Figuur 2.9 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfstype (2009-2020)

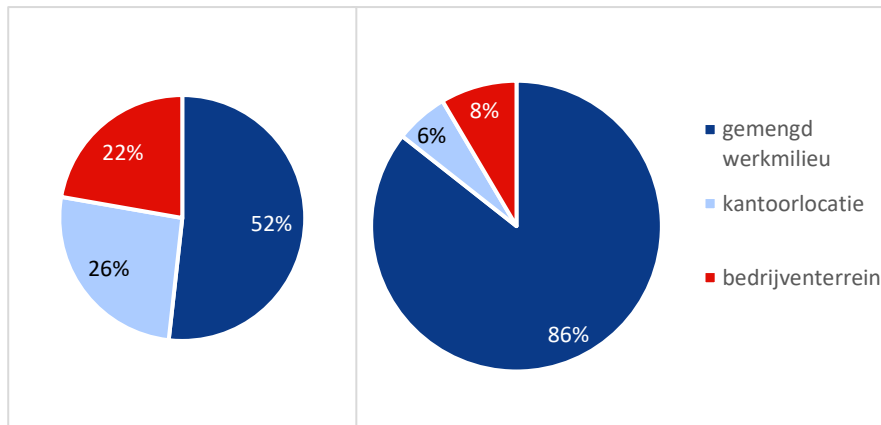


Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Werkmilieus

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid getoond, onderverdeeld naar de drie type werkmilieus die in Plabeka-verband worden onderscheiden. Figuur 2.10 toont dat meer dan de helft van de werkgelegenheid geregistreerd is binnen de gemengde werkmilieus. Hiermee zijn de gemengde werkmilieus de grootste werkgever van de MRA. De kantorenlocaties (26%) en bedrijventerreinen (22%) bieden plek aan het overige deel van de werkgelegenheid.

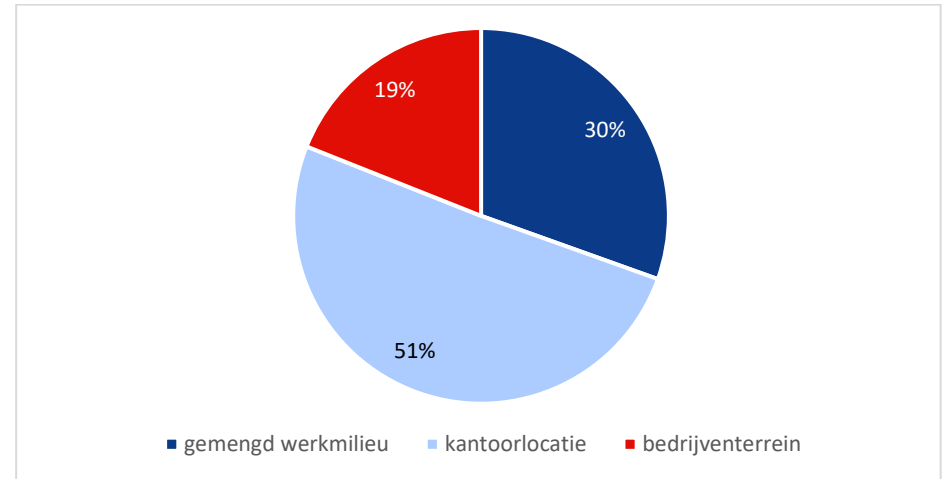
Figuur 2.10 Werkgelegenheid (links) en vestigingen (rechts) en de ruimtelijke spreiding naar type werkmilieu (2020)



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

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

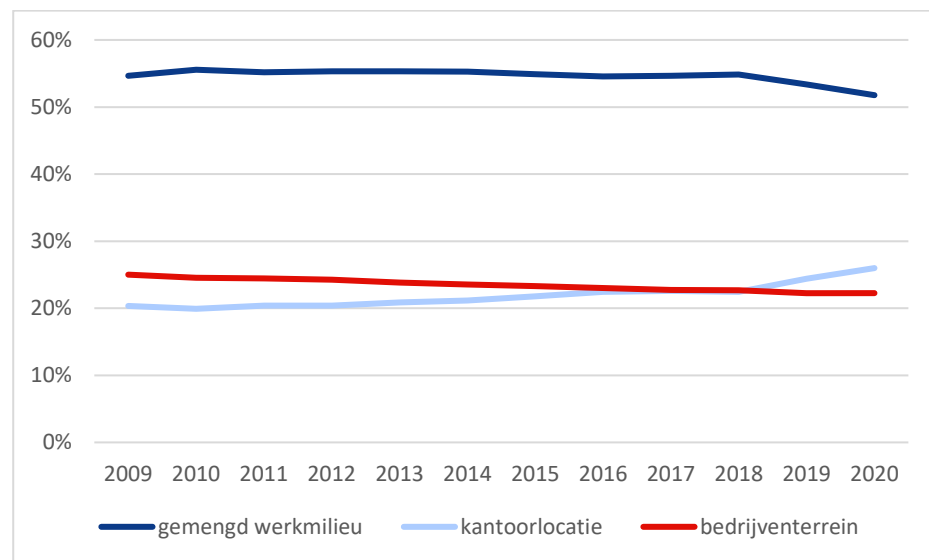
Figuur 2.11 Aandeel (%) leegstaande kantoorruimte op de verschillende werkmilieus



Bron: Kantorenmonitor BV 2021

Door de jaren heen is de locatievoorkeur van vestigingen niet substantieel gewijzigd. De verhouding tussen de drie verschillende vestigingslocaties is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. De voorkeur voor bedrijventerreinen is sinds 2013 iets gedaald, waar die van kantoorlocaties juist gestegen is. Het laatste jaar is een verdere daling van het aantal banen op gemengde werkmilieus waarneembaar, terwijl het aantal banen op kantoorlocaties nog steeds toeneemt, zie Figuur 2.12.

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



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

2.3 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers

Interregionale verhuizingen

Binnen de regio vinden er verhuizingen van bedrijfsvestigingen plaats. Door de hoge woningbouwdruk en de druk van andere ruimteclaims in Amsterdam is er al enkele jaren een negatief verhuissaldo zichtbaar voor de deelregio Amsterdam. Ook dit jaar zijn er meer verhuizende bedrijven die uit Amsterdam vertrekken, dan dat er bedrijven naar Amsterdam toekomen, zie Figuur 2.12. De bedrijven verhuizen vanuit

Buck Consultants International / Tympaan

Amsterdam voornamelijk naar Amstelland Meerlanden en Zaanstreek-Waterland. Dit komt overeen met de observaties uit de vorige editie van de Plabeka Monitor. Omgekeerd zijn Amstelland Meerlanden en Zaanstreek-Waterland ook de regio's vanwaar bedrijven naar Amsterdam verhuizen. Gezien de structuur van de MRA-economie en het grote aandeel eenmanszaken is in de hiernavolgende figuren alleen het aantal verhuisde bedrijven weergegeven met meer dan 1 werkzame persoon. Wanneer de eenmansbedrijven worden meegenomen, wordt het beeld voornamelijk bepaald door 'gewone' verhuizingen van huishoudens.

Figuur 2.13 Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2019 en 1 april 2020

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

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympaan

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

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

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

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

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympaan

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

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

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

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympan

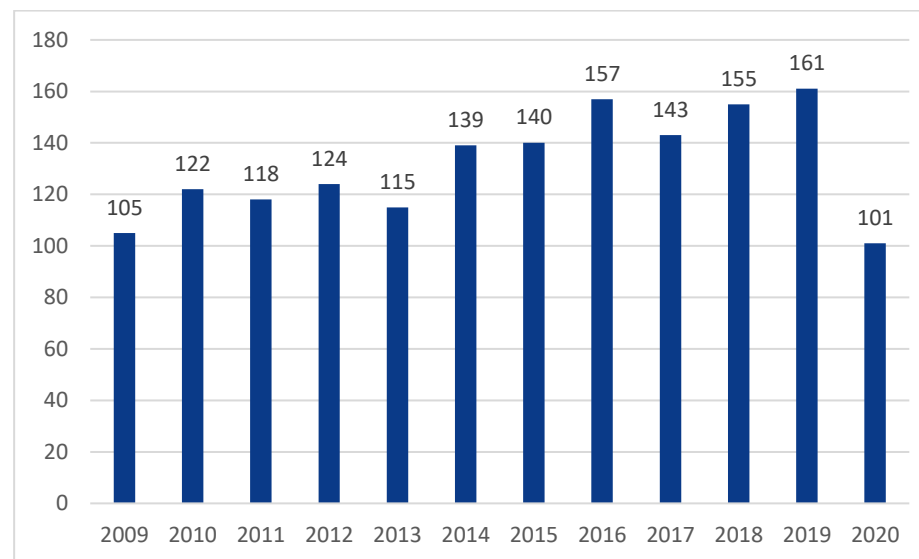
Buitenlandse vestigers

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

De top 3 van herkomstlanden is als volgt:

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

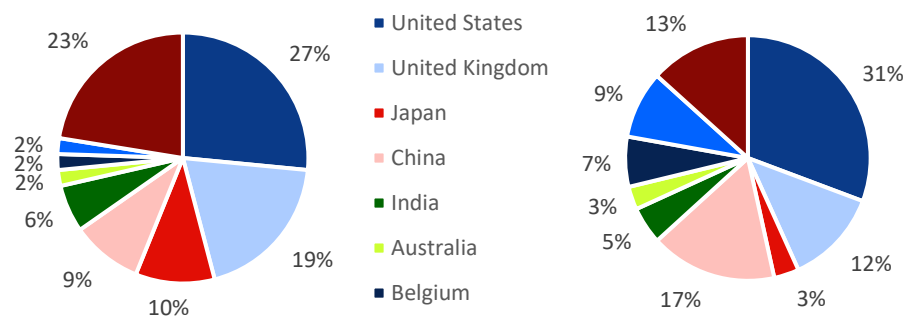
Figuur 2.14 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2009-2020



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

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

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



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

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

Tabel 2.3 Buitenlandse vestigers per gemeente in 2020 en gerelateerde werkgelegenheid

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

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

Brexit

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

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

Tabel 2.4 Brexit gerelateerde buitenlandse vestigers in 2020

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

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

3 Gemengde werkmilieus

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

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

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

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

⁴ De indeling naar de zes segmenten binnen de gemengde werkmilieus is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympana overgenomen.

duidelijk op gemeentelijk en zelfs locatieniveau zichtbaar. Er wordt in dit hoofdstuk op hoofdlijnen bij stilgestaan.

3.1 Inleiding

Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. In het kader van de Monitor zijn er zes soorten gemengde werkmilieus in de MRA aangewezen, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka⁴:

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

aan informeel stedelijk werkmilieu. Onder andere bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.

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

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid

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

Tabel 3.1 Gemengde werkmilieus banen per segment (2020)

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

Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

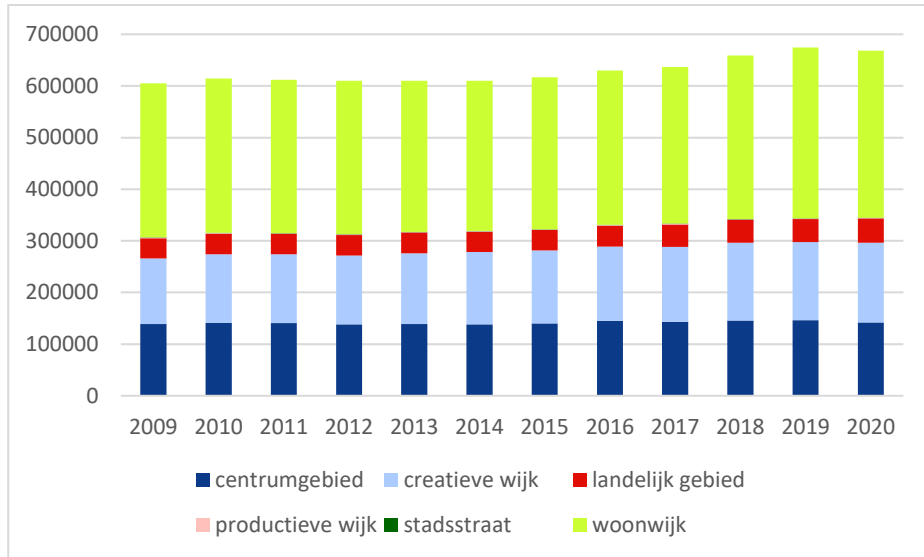
De daling van de werkgelegenheid is voornamelijk zichtbaar in centrumgebieden (3%). Daarentegen nam de werkgelegenheid in creatieve wijken juist toe met 2%.

Voornamelijk eenmanszaken en microbedrijven

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

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

Figuur 3.1 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2009-2020)



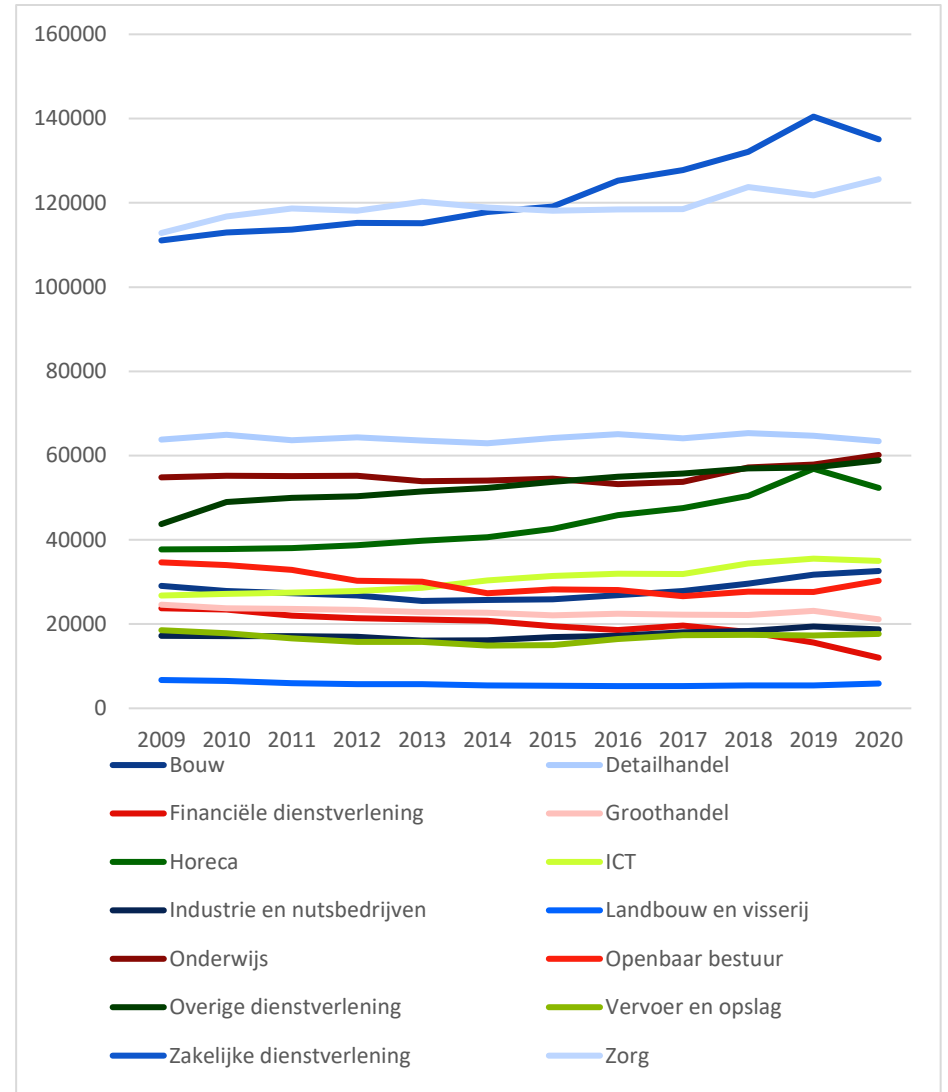
Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

Zakelijke dienstverlening en zorg groot

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

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

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



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

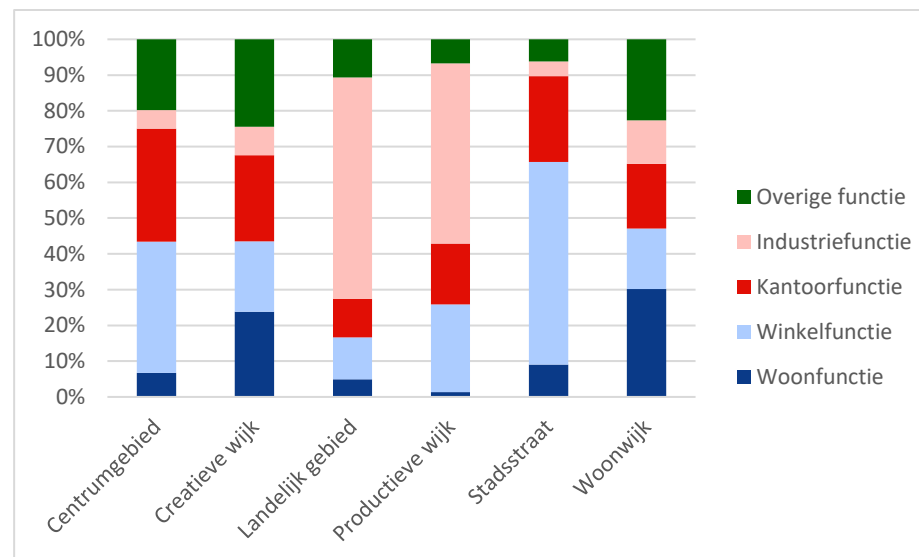
Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is de afgelopen jaren flink gestegen, vooral sinds 2014. Tussen 2019 en 2020 heeft er echter een afname van meer dan 5.000 banen plaatsgevonden. Het aantal banen in de zorg is na een lichte afname juist weer gestegen, waardoor het ongeveer op het niveau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

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

3.3 Ontwikkeling functiegebruik

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

Figuur 3.3 Verdeling van gebruiksfunctie over gemengde werkmilieus (per 1 januari 2021)

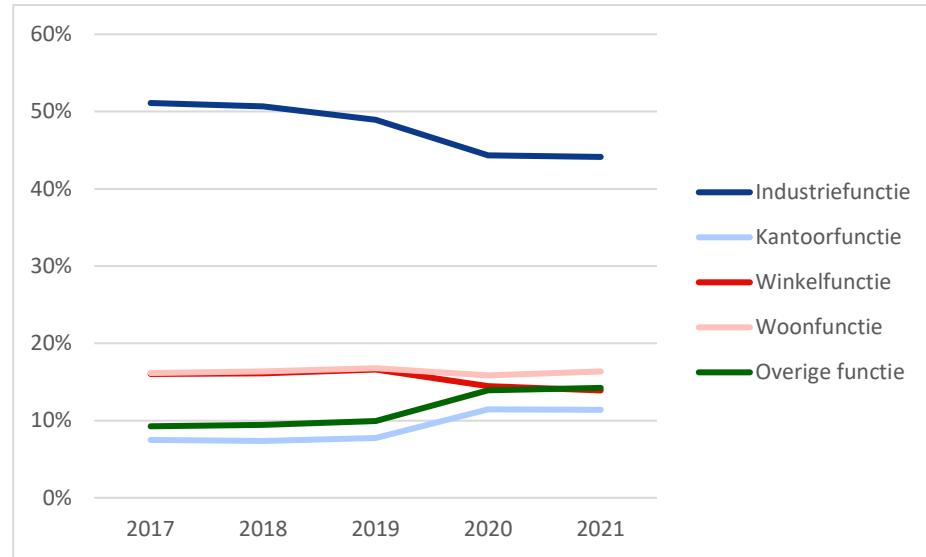


Bron: BAG, bewerking BCI en Tympaan

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

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

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



Bron: BAG (1 januari 2021)

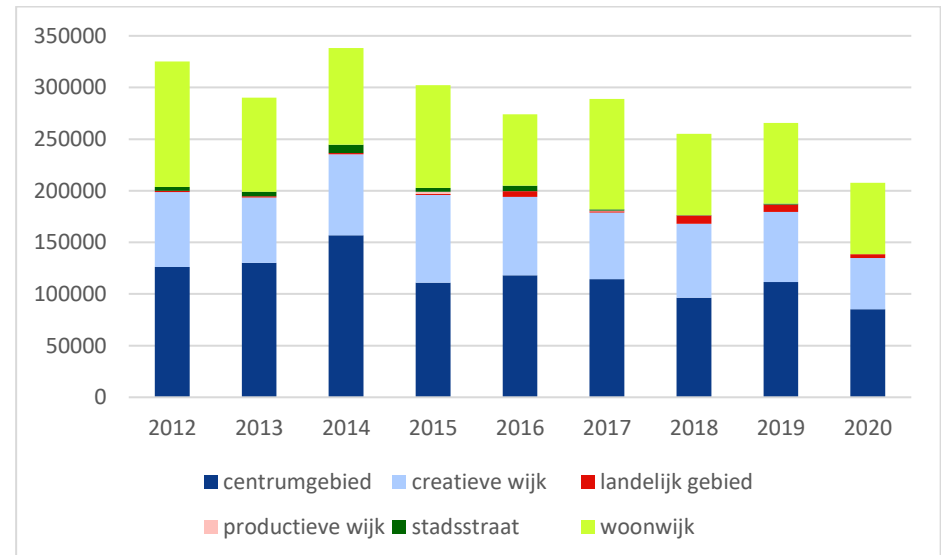
De woonfunctie kent na de industriefunctie het grootste aandeel in productieve wijken (16%). Tussen 2017 en 2021 is de mix aan bedrijfsfuncties veranderd in de productieve wijk. Het aandeel industrie- en winkelfuncties is afgenomen, het aandeel woonfuncties is gelijk gebleven, het aandeel kantoor- en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

Kantoren

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

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

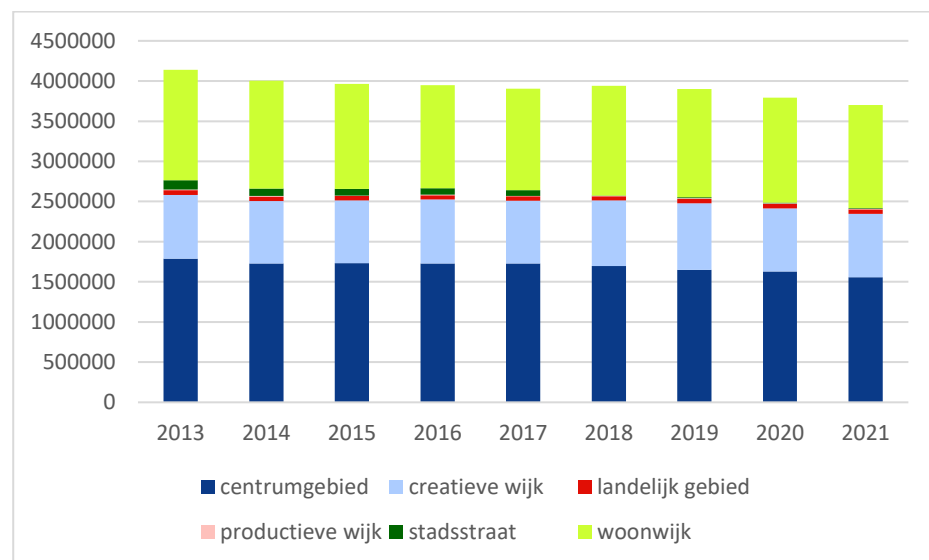
Figuur 3.5 Aantal betrokken kantorenvorraad m² op gemengde werkmilieus (2012-2020)



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

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

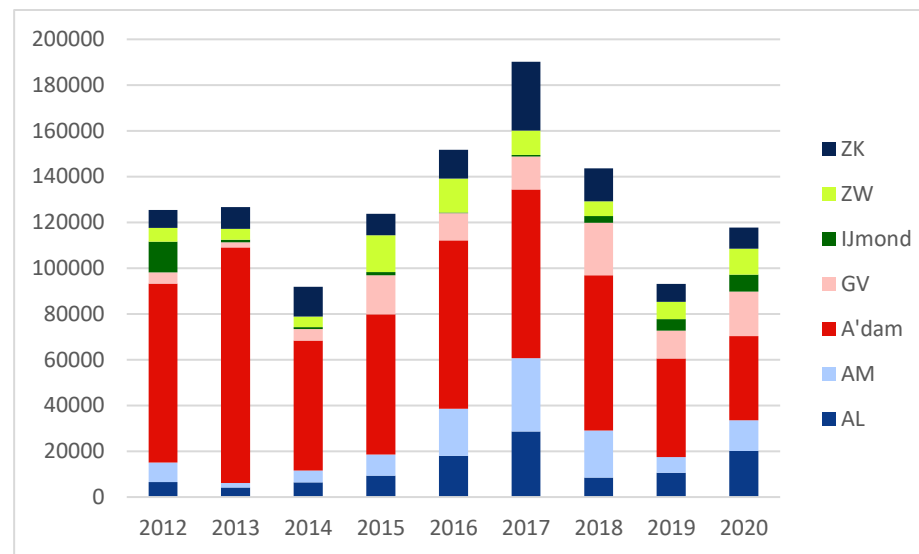
Figuur 3.6 Kantorenvoorraad in gebruik in gemengde werkmilieus (m²)



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

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

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



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

3.4 Ontwikkeling kantorenvorraad op gemengde werkmilieus

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

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

Bron: Kantorenmonitor BV 2021

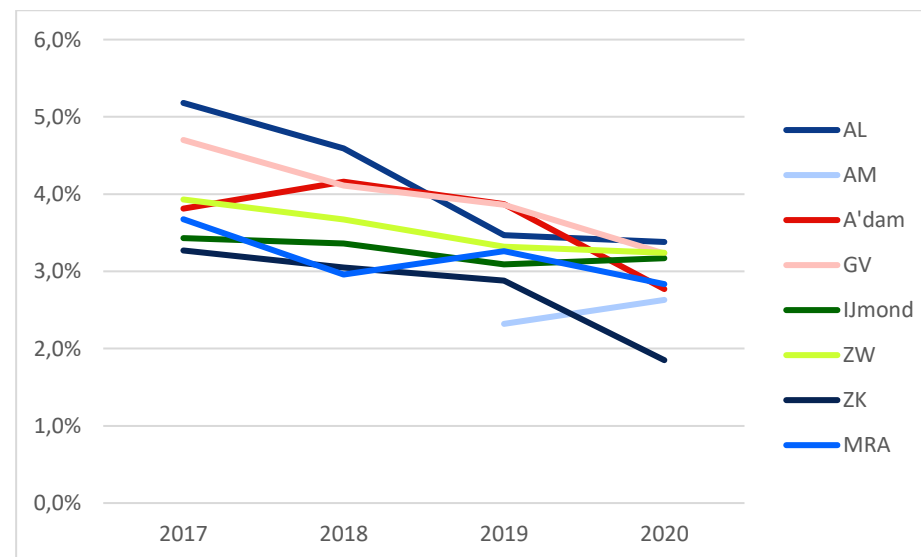
Er is sprake van transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus. In 2018 bedroeg de transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus 143.626 m². In 2019 nam dit af tot 93.162 m². In 2020 is de transformatie weer toegenomen, en wel tot 117.743 m². Tabel 3.2 zet het aantal getransformeerde vierkante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

Leegstaand vastgoed gemengde werkmilieus

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

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

Figuur 3.8 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op gemengde werkmilieus (%)



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

3.5 Uitgelichte bevindingen

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

- Gemengde werkmilieus zijn de thuisbasis voor zzp'ers in de regio en de woning is het vestigingsadres. Een groot deel van de werkzaamheden wordt in de praktijk op formele werklocaties uitgevoerd.
 - Er is grote verscheidenheid tussen de verschillende gemengde werkmilieus. Zo zijn de creatieve wijken een grote bron van werkgelegenheid en bevatten productieve wijken en stadsstraten nauwelijks werkgelegenheid in gemengde werkmilieus.
 - In de creatieve wijken is het overgrote deel van de gebruikersfunctie toe te schrijven aan de woonfunctie. En in de productieve wijken juist aan de industriefunctie. In de productieve wijken neemt de werkgelegenheid af en lijkt er sprake van effecten van voorgenomen transformatie (speculatie daarop).
 - De gemengde werkmilieus kennen sectoren met een logische vestigingsvoorkeur voor gemengde werklocaties, zoals de zorg en de horeca. De zakelijke dienstverlening is de grootste werkgever in deze werkmilieus.
 - Sinds 2014 stijgt de sector horeca sterk, dit is geheel te verklaren door de groei van de horeca in de MRA breed. Opvallend is dat sinds vorig jaar het aantal banen in de horeca flink is afgenomen, terwijl de peildatum nog aan het begin van de Corona-maatregelen was.
 - De woonwijk tekent zich op dit moment af als dé woon-werklocatie. De mix aan wonen en werken is divers. Ongeveer 50% wonen en de rest is verdeeld over de overige (werk) functies.
- Binnen de gemengde werkmilieus is 1/3 van het in gebruik zijnde vierkante meters kantoorruimte te vinden. De leegstand binnen de kantoorruimte is ongeveer gelijk gebleven (30% van de totale leegstand kantoren is te vinden in gemengde werkmilieus). De transformatie van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus is gestegen.

4 Kantorenlocaties

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

4.1 Inleiding

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

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

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

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

Tabel 4.1 Definities indicatoren van toepassing kantorenmarkt op kantorenlocaties

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

Oppervlakte in gebruik en aantal banen

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

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

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

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

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

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

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte

Voorraad en aanbod

Tabel 4.3 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in de MRA. Amsterdam kent het grootste aantal vierkante meters in gebruik en eveneens de grootste omvang in hard en zacht aanbod.

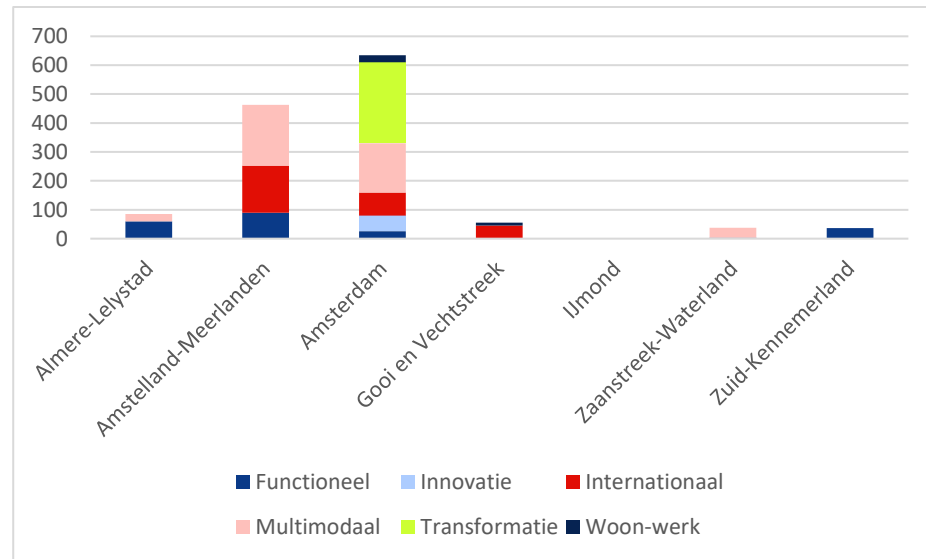
Tabel 4.3 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties (x 1.000 m²) (per 1-1-2021)

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

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

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

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



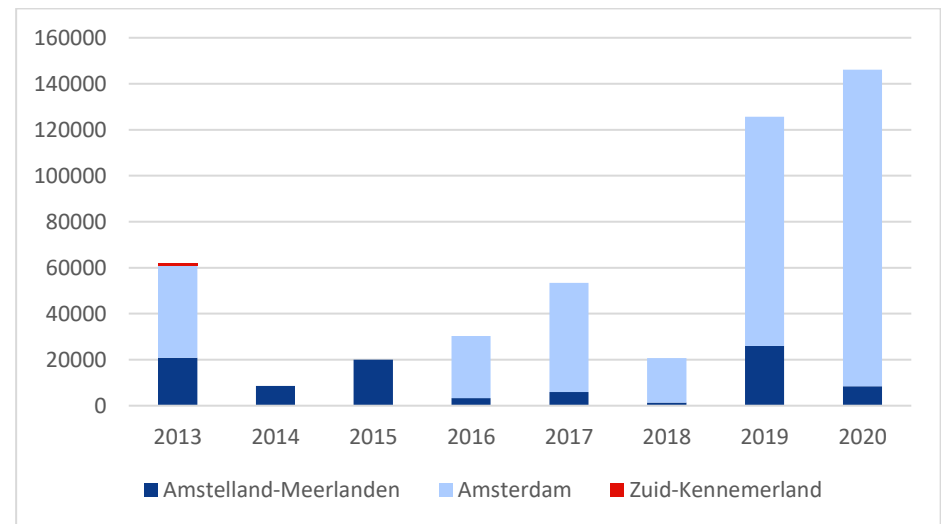
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympan

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

Nieuwbouw

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

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

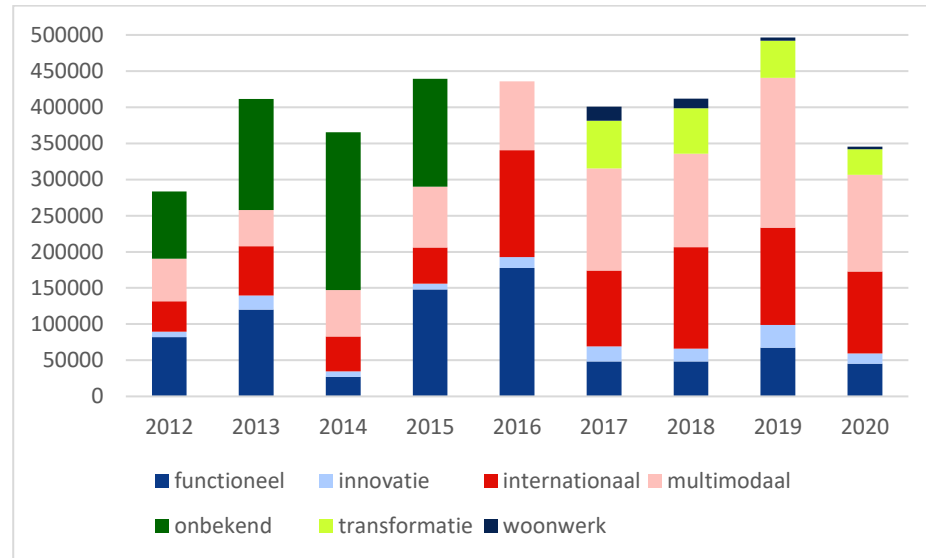


Bron: Kantorenmonitor BV, 2021

Kantoormeters betrokken en in gebruik

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

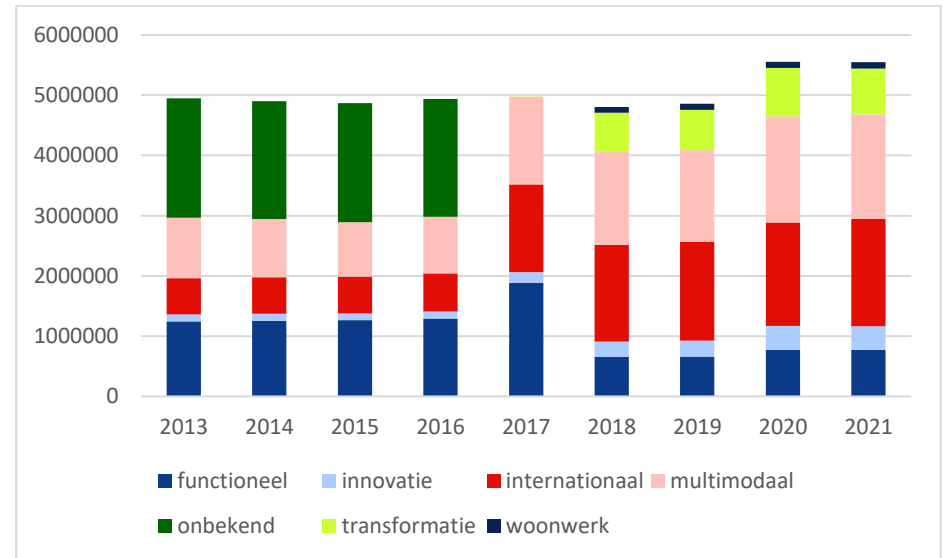
Figuur 4.3 Ontwikkeling in totaal betrokken vierkante meters kantoren (m²)



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

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

Figuur 4.4 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2021 (m²)



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

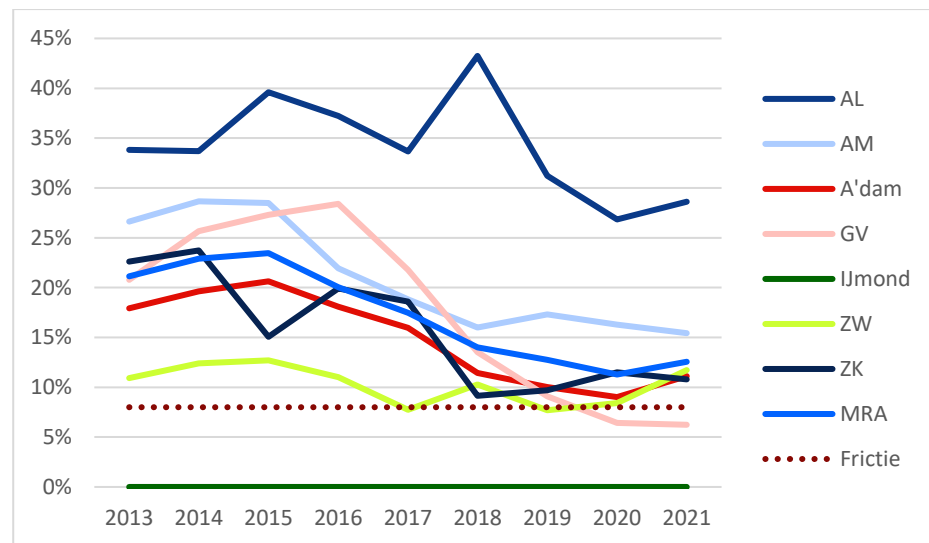
De ontwikkeling in kantoorgebruik en in totaal in gebruik zijnde vierkante meters kantoren komt voornamelijk voor rekening van de multimodale en internationale segmenten. In deze segmenten wordt tot 2030 ook het meeste harde planaanbod voorzien.

4.3 Leegstand

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

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

Figuur 4.5 Ontwikkelingen leegstand kantoren (%) op kantorenlocaties



Bron: Kantorenmonitor BV per 1 januari 2021

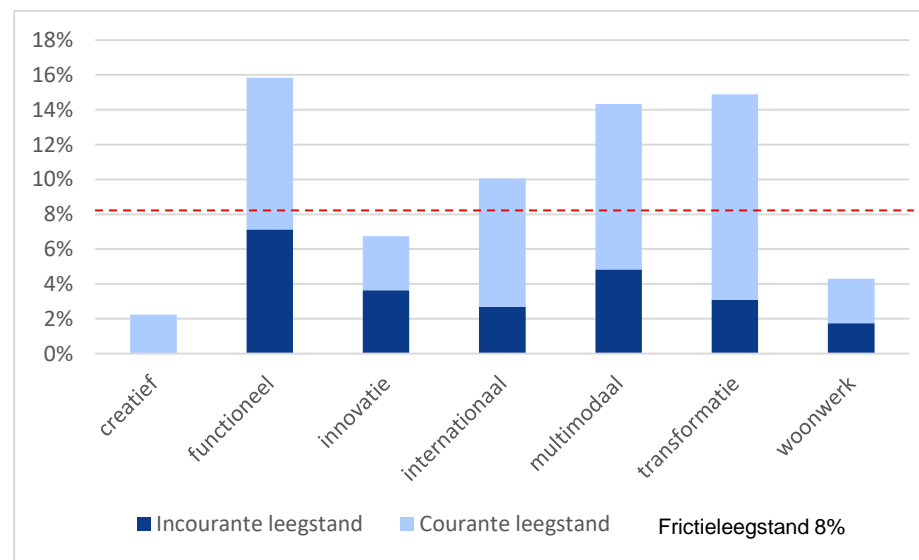
Een kantorenleegstand van lager dan 8% op basis van Kantorenmonitor BV, wordt als een krappe kantorenmarkt gezien. De afspraak is dat de deelregio's waar dit voor geldt zich inspinnen om bij transformatie van courante vierkante meters kantoorruimte, elders in de deelregio nieuwe kantoorruimte op de markt te brengen. Op dit moment is er in Amsterdam sprake van 11% leegstand, en 3% incurant. In Zaanstreek-Waterland is er sprake van 12% leegstand, waarvan 4% incurant.

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

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

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

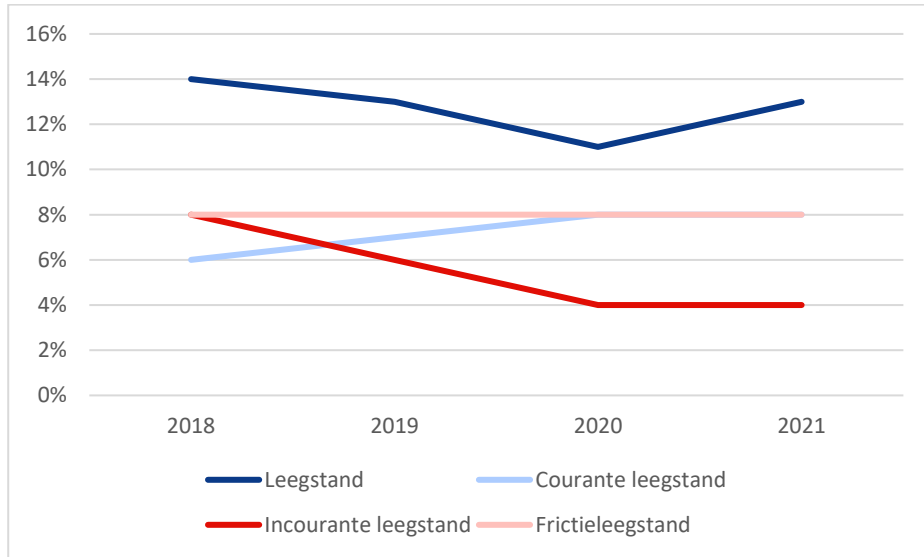
Figuur 4.6 Percentage (incurante) leegstand op 1-1-2021



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

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

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

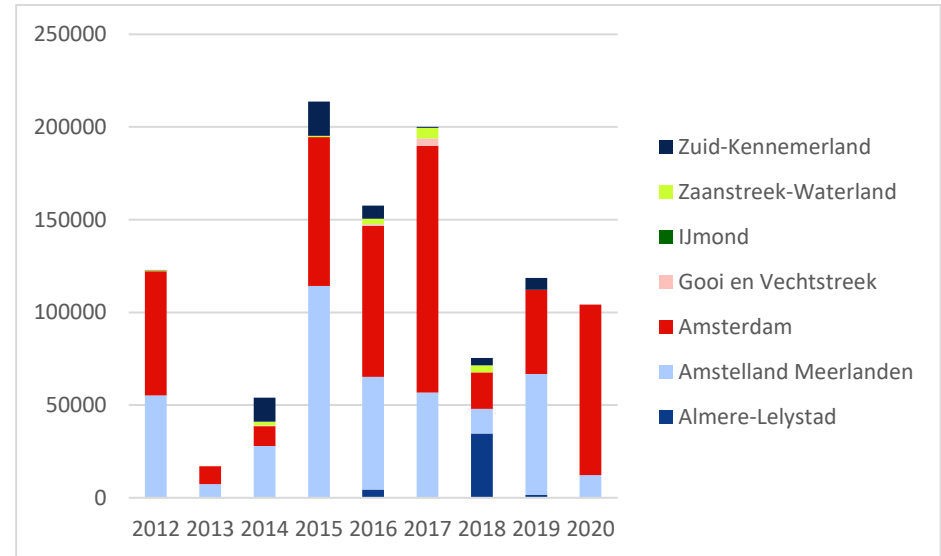


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

4.4 Transformatie

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

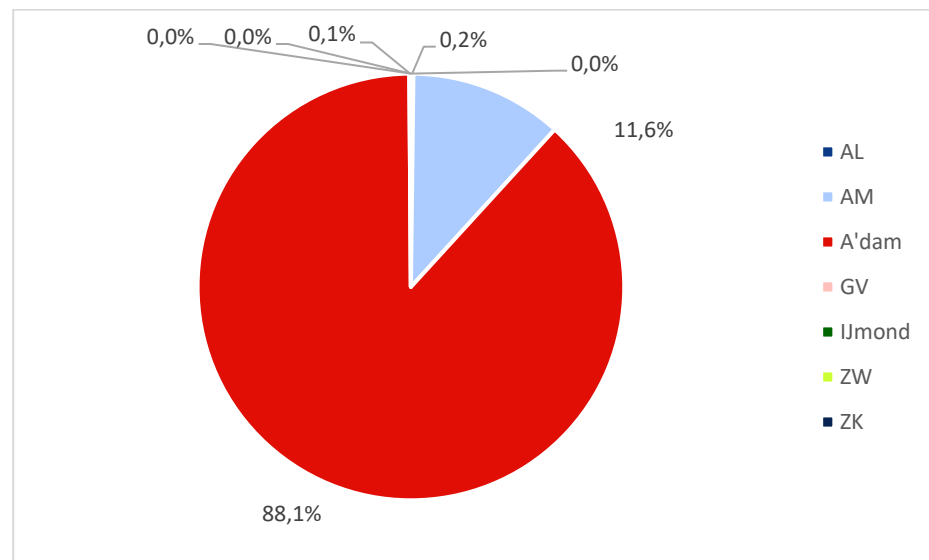
Figuur 4.8 Saldo onttrekkingen kantoren op kantoorlocaties per deelregio in de periode 2012-2020 (m²)



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

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

Figuur 4.9 Aandeel getransformeerde kantoorruimte op kantoorlocaties in 2020



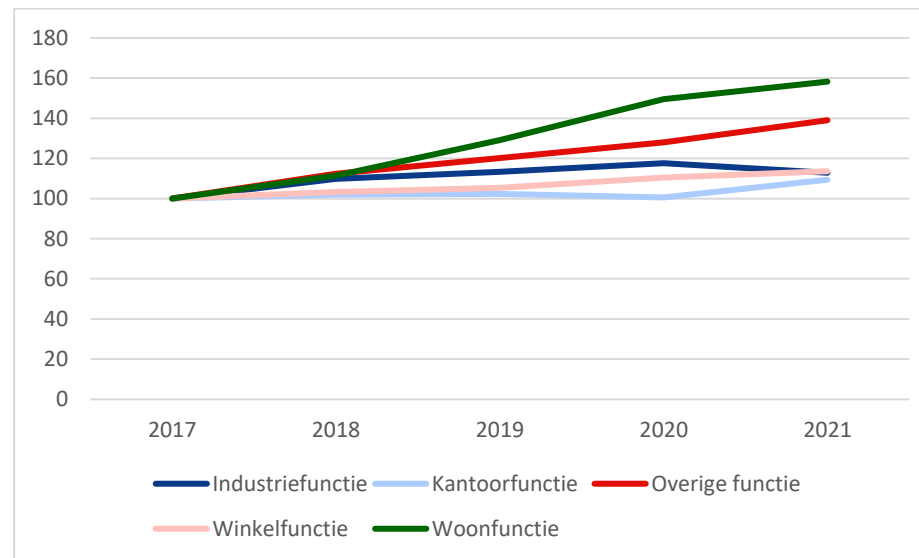
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI en Tympaan

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

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

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

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

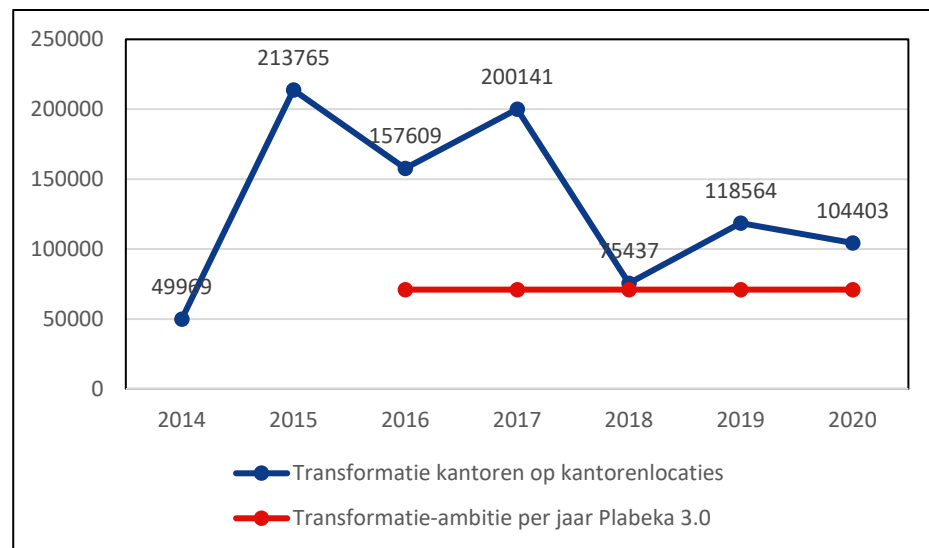


Bron: BAG per 1 januari 2021, bewerking Tympaan

Transformatieopgave

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

Figuur 4.11 Aantal getransformeerde vierkante meters kantoorruimte op kantoorlocaties MRA



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

De transformatieambities opgenomen in Plabeka 3.0 gelden alleen voor de transformatie op kantoorlocaties. Alleen op die locaties is de ambitie gekwantificeerd. Begin 2019 zijn de Plabeka afspraken gewijzigd, in ieder geval de strekking van de afspraken. In de US Plabeka 3.1 is opgenomen dat de kwantitatieve ambitie niet meer leidend is. Gezien de hoge aantallen getransformeerde meters in de deelregio's waar de marktvraag in dezelfde jaren ook is toegenomen, dreigt de kantorenmarkt in sommige deelregio's krap(per) te worden.

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

Buck Consultants International / Tympaan

Tabel 4.4 Opgave te transformeren locaties en oppervlakte (m²)

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

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

4.5 Overige kenmerken kantoorlocaties

Ruimtegebruik

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

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

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

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

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

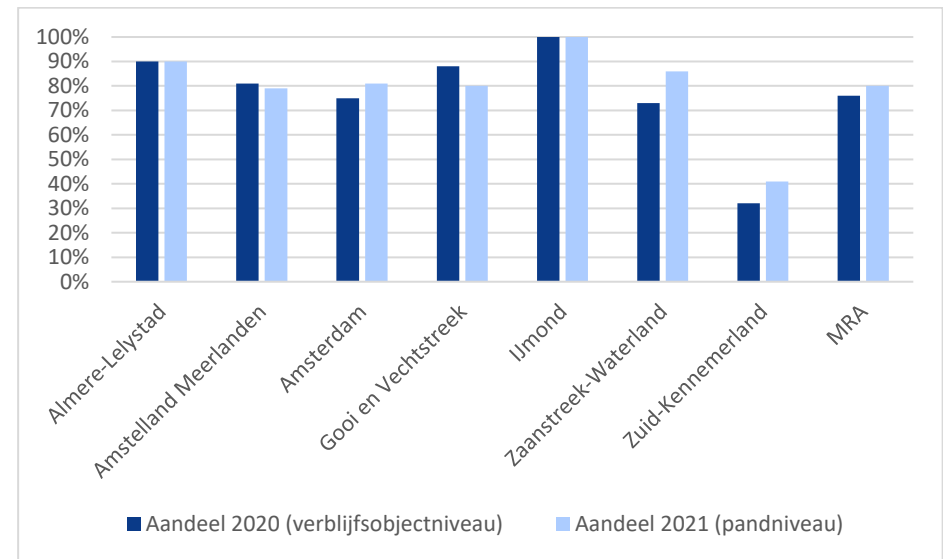
Duurzame kantoorpanden

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het kantoorpand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012⁶. Daarom is in Figuur 4.12 weergegeven hoe de ontwikkeling in energie labels van C en hoger is voor alleen de panden op kantoorlocaties. In 2020 werden energie labels op verblijfsobject niveau geregistreerd. In 2021 vond de registratie van energie labels plaats op pandniveau. Hierdoor kunnen de aantallen uit beide jaren niet tegen elkaar worden afgezet. Wat wel mogelijk is, is om voor 2020 en 2021 het aandeel A++++ t/m C labels van het totaal aantal labels per deelregio in beeld te brengen.

⁶ RVO.nl

Het label zegt niet veel over de staat van het verduurzamen van kantoorpanden. Alleen door het beschikbare label op de locatie door de tijd te volgen kan er in beeld worden gebracht of het pand ook daadwerkelijk verder verduurzaamt. Het energielabel C zegt in ieder geval iets over de mate van duurzaamheid en dat het kantoorpand courant is in termen van duurzaamheid en voor de komende periode verhuurbaar blijft.

Figuur 4.12 Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal aantal labels van panden op kantoorlocaties



Bron: RVO (2021), bewerking BCI en Tympaan

4.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

- In vergelijking tot de ambities op gemengde werkmilieus zijn de opgaven voor kantorenlocaties kwantificeerbaar. De opgaven hebben betrekking op transformatie en vraag en aanbod kantoorruimte in evenwicht houden.
- In 2020 is er ruim 104.000 m² kantoorruimte getransformeerd op kantorenlocaties.
- In de Plabeka afspraken 3.1 is de ambitie met betrekking tot transformatie kwalitatief opgesteld en moet er rekening worden gehouden met eventuele krapte op de kantorenmarkt. Krapte die kan ontstaan wanneer de transformatie van kantoren fors doorzet. De krapte op de kantorenmarkt wordt afgemeten ten opzichte van de frictieleegstand die voor de kantorenmarkt op 8% wordt gesteld. De kantoren leegstand op kantorenlocaties is in 2020 gestegen tot 13% (in 2019 11%). In de deelregio Amsterdam komt de frictieleegstand nabij. De leegstand bedraagt hier 11%, waarvan 3% incurant.
- De incurante leegstand is in de MRA gelijk gebleven (wederom 4%).
- De totale kantorenmarkt (op alle locaties) is minder in trek en het aantal betrokken meters is afgenomen. Met name het aantal vierkante betrokken kantoren meters op multimodale locaties is afgenomen. Hoewel het aantal betrokken meters is afgenomen, is er meer nieuwbouw gerealiseerd dan in 2019. Er is in 2020 sprake van 146.079 m² aan nieuwbouw. Dit is binnen de bandbreedte van de vraagprognose van Plabeka 3.1.
- Er is een stabiel beeld waarneembaar in de totale in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- De transformatie van kantoren draagt bij aan diverse doelstellingen. Een gezondere kantorenmarkt (leegstand richting frictieleegstand)

en een toename van woningen, waarmee de opgave naar verstedelijking verder invulling krijgt.

- Courant vastgoed op de kantorenmarkt is mede afhankelijk van het toepassen van verduurzamingsmaatregelen. De kantoren moeten minimaal een C-label bezitten om op termijn verhuurbaar te blijven. Of de kantoren ook daadwerkelijk verduurzamen tot het C-label of de toename in het aantal C-labels op dit moment vooral een administratieve toename betreft, valt uit de gegevens niet op te maken. Er heeft wel een wijziging plaatsgevonden in de registratie van energie labels van bedrijfspanden. In 2020 gebeurde dit op verblijfsobjectniveau, in 2021 op pandniveau. Op een aantal locaties zijn in 2021 dus minder labels dan in 2020. Om toch te kunnen vergelijken is er gekeken naar percentages (aandeel A t/m C labels van het totaal) in plaats van absolute aantallen. Dat percentage ligt voor de hele MRA op de 80%

Tabel 4.6 Vraag-aanbodconfrontatie

	Ruimtevrage 2017-2030	Leegstand op 1-1-2021 op kantoorlocaties (m2 bvo)	Planaanbod t/m 2030	Saldo t/m 2030
Scenario 'Hoog'	1.578.261 m ²	796.072 m ²	1.313.000 m ²	- 329.336
	Ruimtevrage p/j 143.478 m ²	Incurant 260.147 m ²		

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

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

- Er is 535.925 m² leegstand en 1.312.000 m² planaanbod beschikbaar voor 1.578.261 m² vraag tot 2030: het overschot is daarmee 329.336 m² tot 2030.

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

5 Bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden de bedrijventerreinen beschouwd. Samen representeren deze bedrijventerreinen 22% van de banen. Dit hoofdstuk wordt verder verdiept in het [Dashboard Bedrijventerreinen](#).

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt

De MRA kent 278 **bedrijven- en zeehaventerreinen** (hierna bedrijventerreinen) die zijn ingedeeld in **7 segmenten**:

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

- **Zeehaventerreinen**, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kade gebonden (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en haven gerelateerd (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).
- **Transformatie** bedrijventerrein kenmerken zich door een functieverandering die ingezet is en op termijn moet leiden tot een gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk.

Tabel 5.1 Definities van toepassing op het monitoren van bedrijventerreinen

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

Oppervlakte in gebruik en aantal banen

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

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

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

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

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

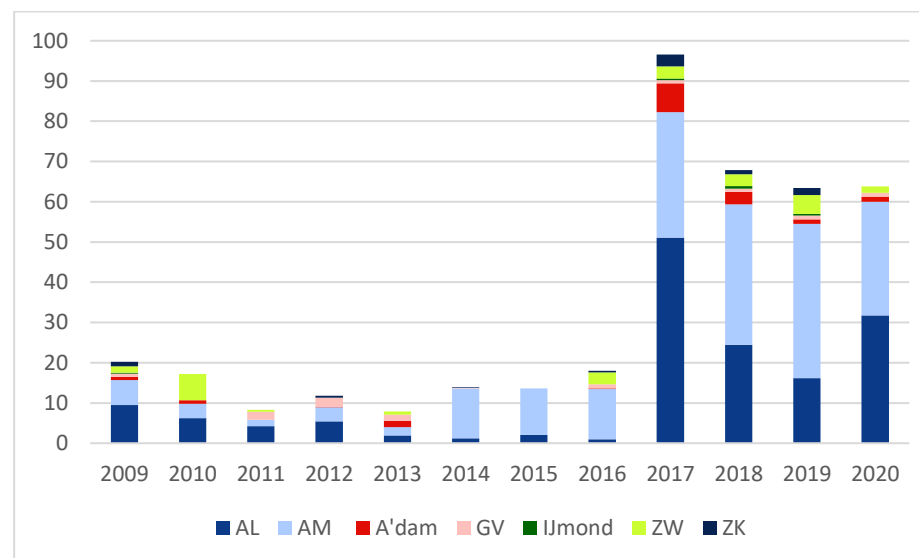
Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor bijvoorbeeld groothandel, bouw, industrie en nutsbedrijven en vervoer en opslag. De werkgelegenheid in sectoren als zakelijke dienstverlening en ICT zijn voor ongeveer 1/5^e deel gevestigd op deze locaties.

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod

Uitgifte

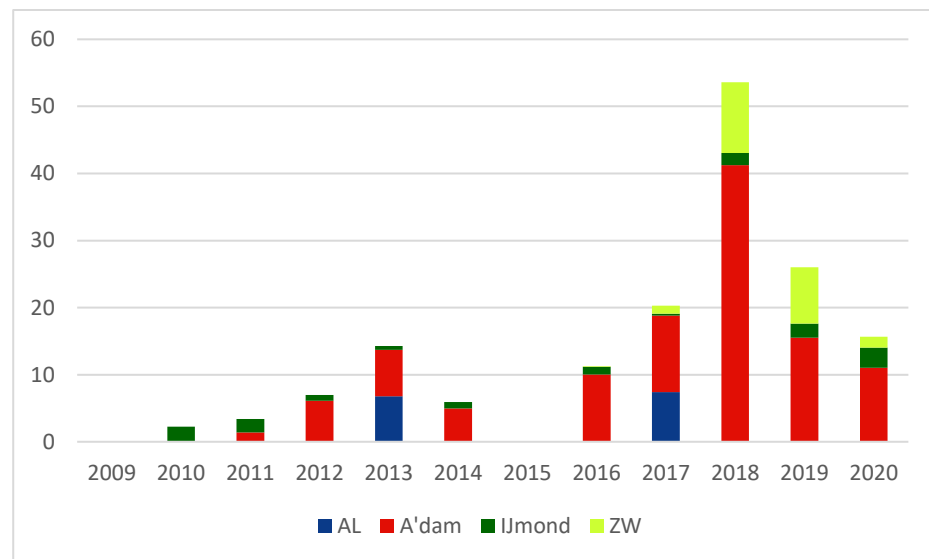
Figuur 5.1 geeft de uitgifte op bedrijventerreinen weer, terwijl figuur 5.2 de uitgifte op haventerreinen weergeeft (haven gerelateerd en kade gebonden terreinen). Deze figuren maken inzichtelijk hoe de uitgifte van bedrijventerreinen zich verhoudt ten opzichte van haventerreinen per deelregio. Ook wordt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

Figuur 5.1 Uitgifte bedrijventerreinen per deelregio 2009-2020



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

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



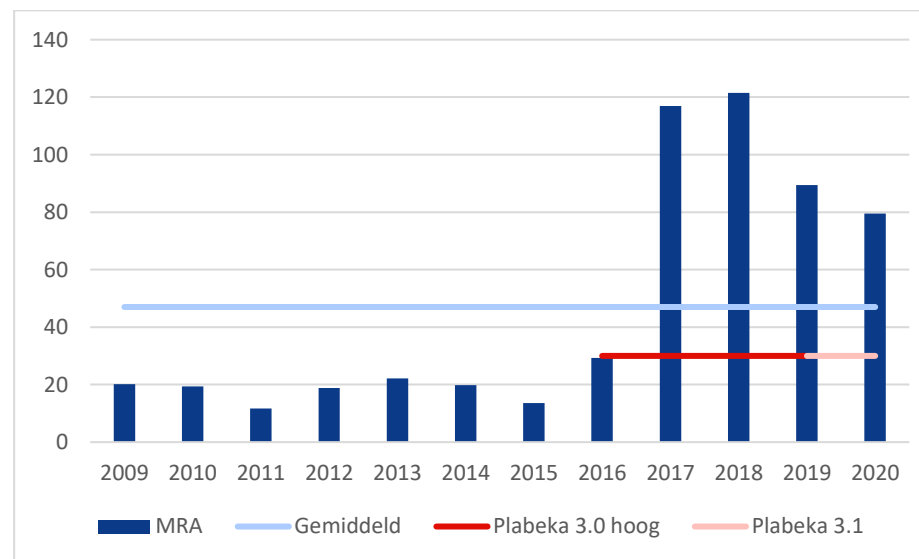
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking BCI & Tympaan

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

Afgezet tegen de verschillende prognoses die in Plabeka verband zijn vastgesteld, ligt de uitgifte van bedrijventerreinen al een paar jaar op een hoger gemiddelde dan de prognoses uit Plabeka 3.0. Kanttekening is wel dat er tot 2017 sprake was van lagere gemiddelde uitgifte ten opzichte van de gehanteerde prognoses. Vanaf 2017 is er sprake van het

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

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

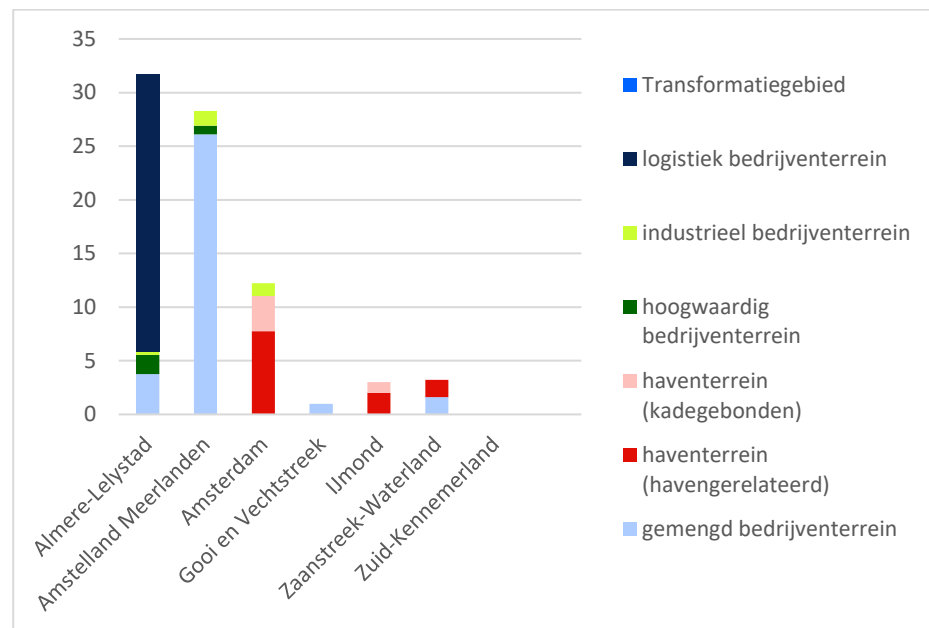


Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, prognoses Ecorys (2016) en Bureau Buiten (2019), bewerking BCI & Tympaan (per 1-1-2021)

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

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

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



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

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

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

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

Voorraad en aanbod

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

Het harde planaanbod t/m 2030 bedraagt 965 hectare, verspreid over de deelregio's. Figuur 5.5 laat de verdeling van het harde planaanbod naar segment zien. Daaruit blijkt dat tot en met 2030 in alle segmenten nog aanbod beschikbaar is. Het grootste gedeelte van het aanbod is beschikbaar in het gemengde segment (38%).

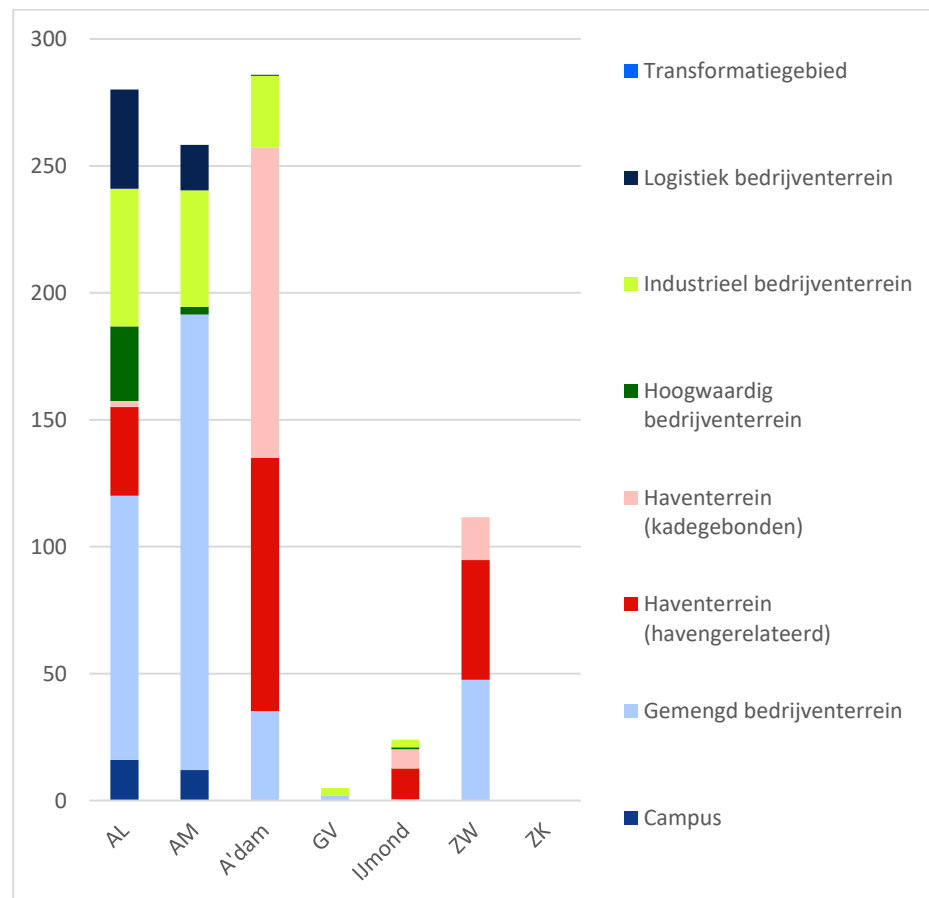
Het zachte planaanbod tot en met 2030, en na 2030, laat een minder gespreid beeld over de deelregio's zien. Dit aanbod concentreert zich met name in de deelregio Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden.

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

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

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

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



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

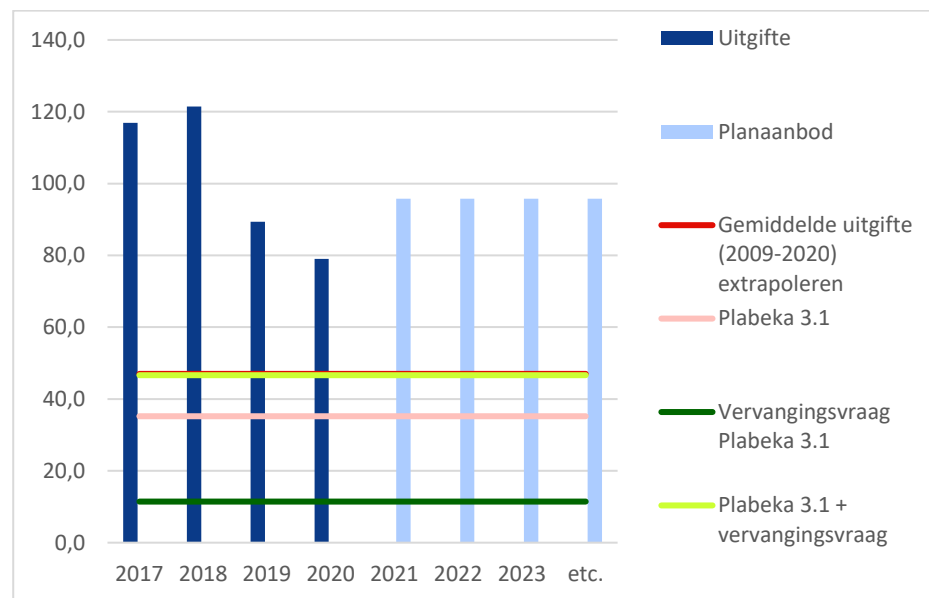
De prognoses die onderdeel vormen van de Plabeka 3.1 afspraken maken geen onderscheid per segment bedrijventerreinen. Daarom kunnen de prognoses niet 1-op-1 gerelateerd worden aan het planaanbod tot 2030. In de figuur op de volgende pagina wordt het totale planaanbod van de MRA gerelateerd aan de uitgifte van de afgelopen paar jaren. Daarnaast wordt een doorkijk geboden of het planaanbod voldoende is voor de te verwachten ontwikkeling van bedrijventerreinen. Door het totale planaanbod tot 2030 gelijkmatig te spreiden over de toekomstige jaren en af te zetten tegen de gemiddelde prognose per jaar, kan worden ingeschat of het aanbod voldoende aanwezig is voor de komende jaren.

Er is volgens de meest recente behoefteraming van bedrijventerreinen, 27 ha per jaar (662 ha tot 2040) aan bedrijventerreinen nodig en daarnaast 8,2 ha per jaar aan zeehaventerreinen (189 ha tot 2040). Verder wordt er bijna 11,5 ha aan vervangingsvraag geraamd tot 2040⁷.

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

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

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



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

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

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

Zeehaventerreinen

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

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

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

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

Noordzeekanaalgebied

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

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

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

Tabel 5.6 Vraagraming haventerreinen NZKG t/m 2040

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

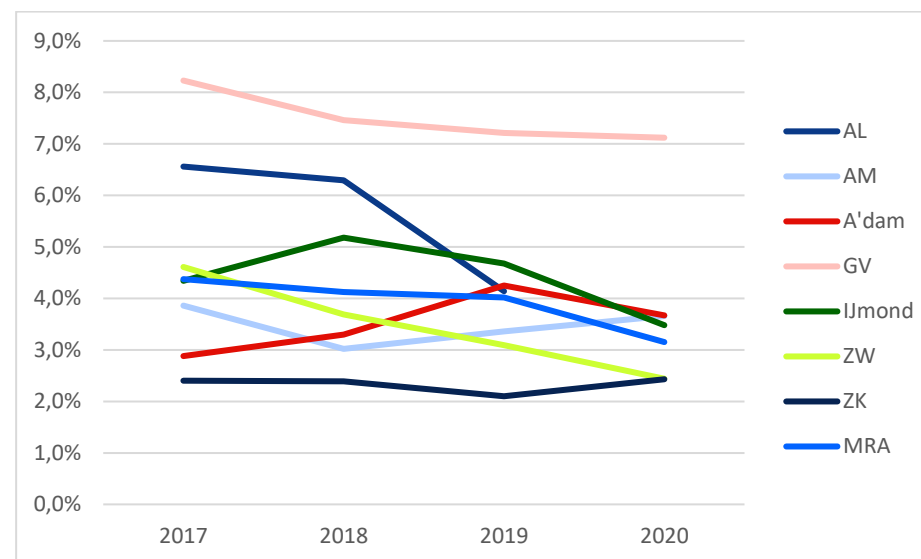
Bron: Bureau Buiten 2019

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

5.3 Leegstand

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

Figuur 5.7 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



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

5.4 Herstructurering en transformatie

Herstructurering

Door de Provincie Noord-Holland wordt subsidie beschikbaar gesteld om de herstructurering op bedrijventerreinen financieel te stimuleren, de zogeheten HIRB-subsidies (Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). Deze kunnen ingezet worden voor fysieke maatregelen en kunnen door gemeentes worden aangevraagd. Er zijn 8 aanvragen ingediend, waarvan er 6 geheel en 1 deels zijn gehonoreerd in de MRA. De aanvragen hebben voornamelijk betrekking op (duurzame) revitalisering, herinrichting en herstructurering van bedrijventerreinen, zie de volgende tabel voor het overzicht.

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

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

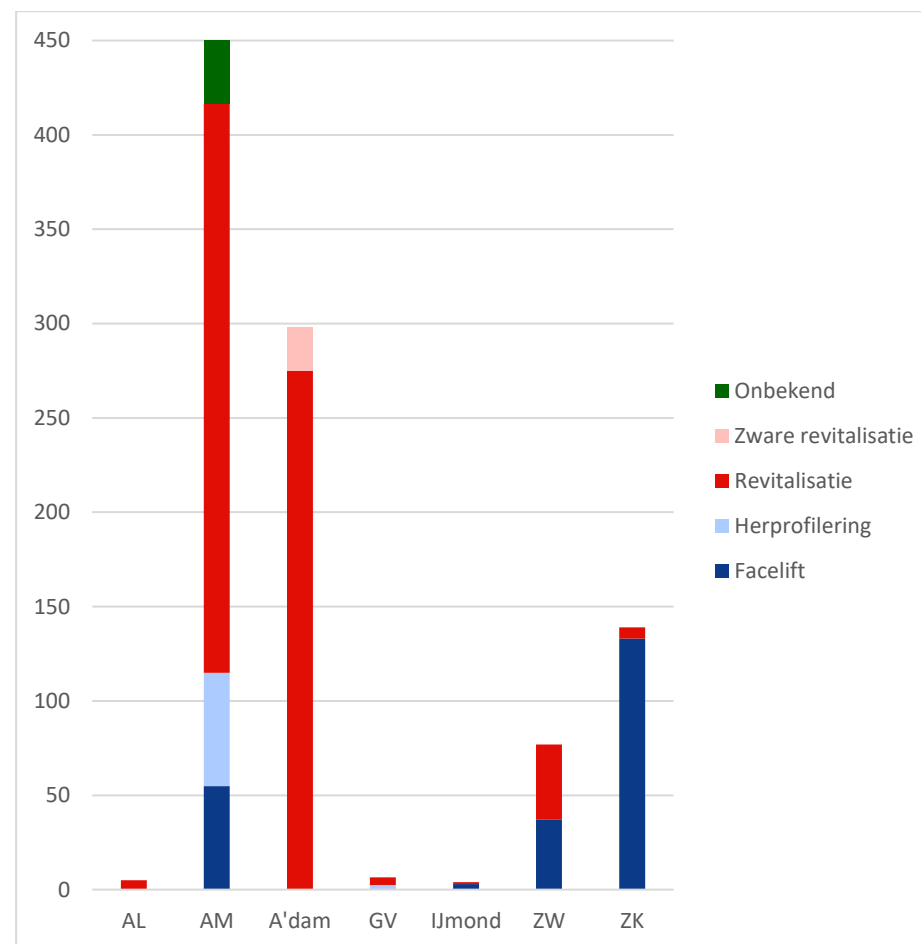
Bron: Provincie Noord-Holland

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

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

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

Figuur 5.8 Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering.



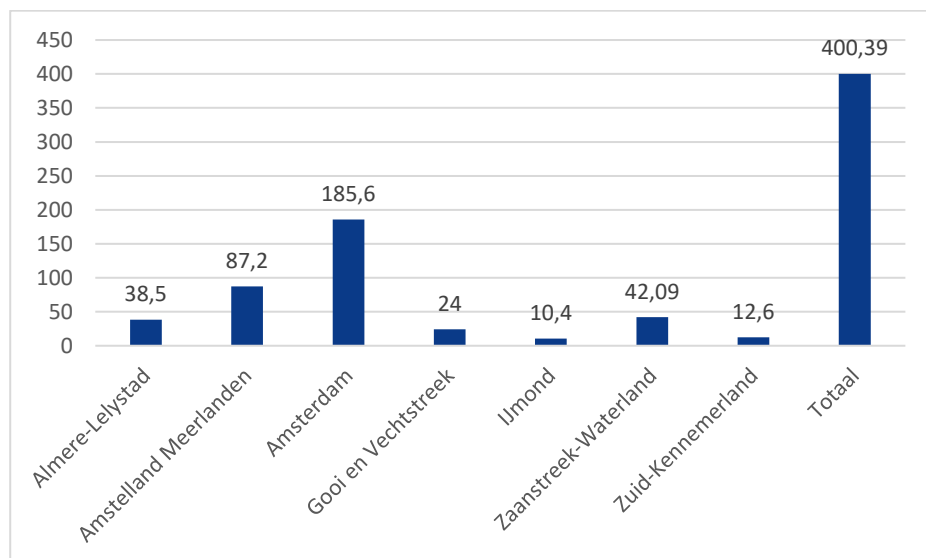
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

Transformatie

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

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

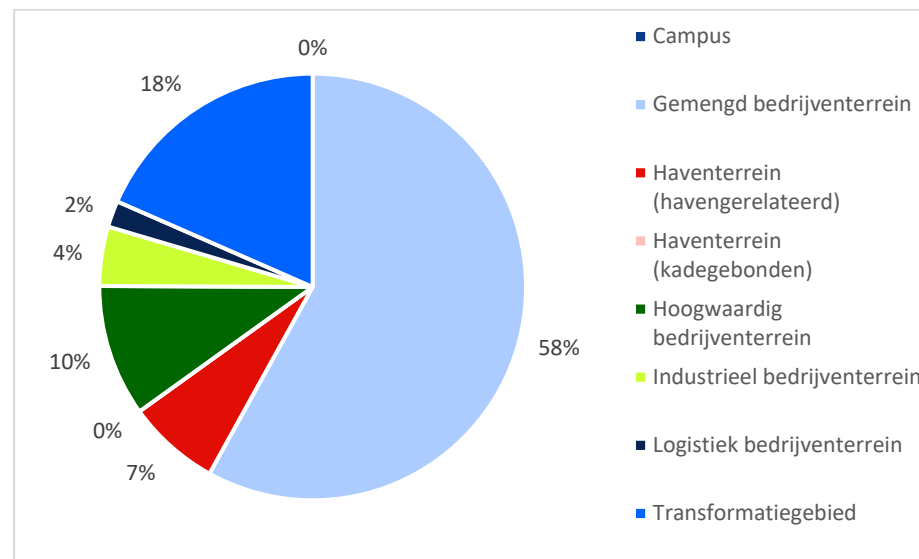
Figuur 5.9 Geschatte transformatievolume t/m 2030 (in netto ha.) per deelregio



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

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

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



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

5.5 Kwalitatieve kenmerken bedrijventerreinen en specifieke ruimtevraag

Organisatiegraad

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

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

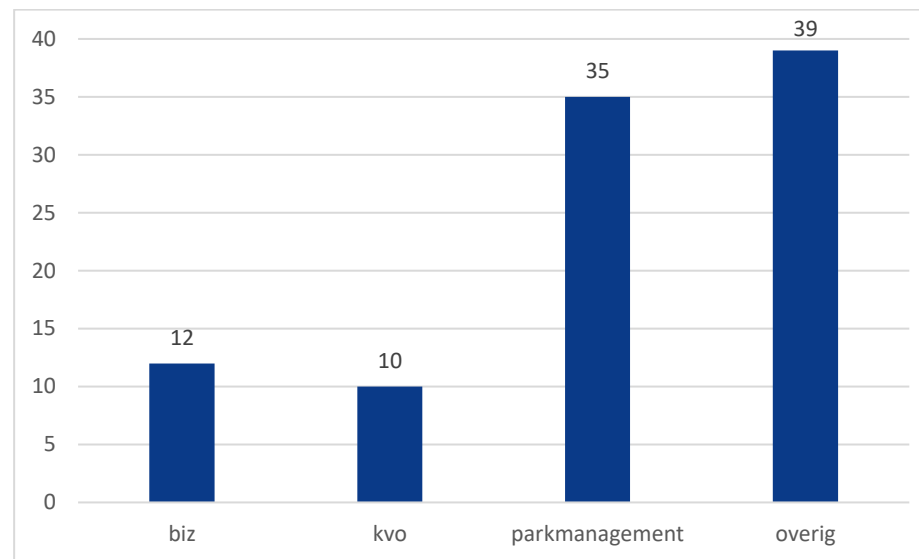
Tabel 5.8 Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio

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

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

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

Figuur 5.11 Verdeling van de organisatievormen op terreinen met organisatie



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

Ruimtegebruik

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

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

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

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

Energie en verduurzamen

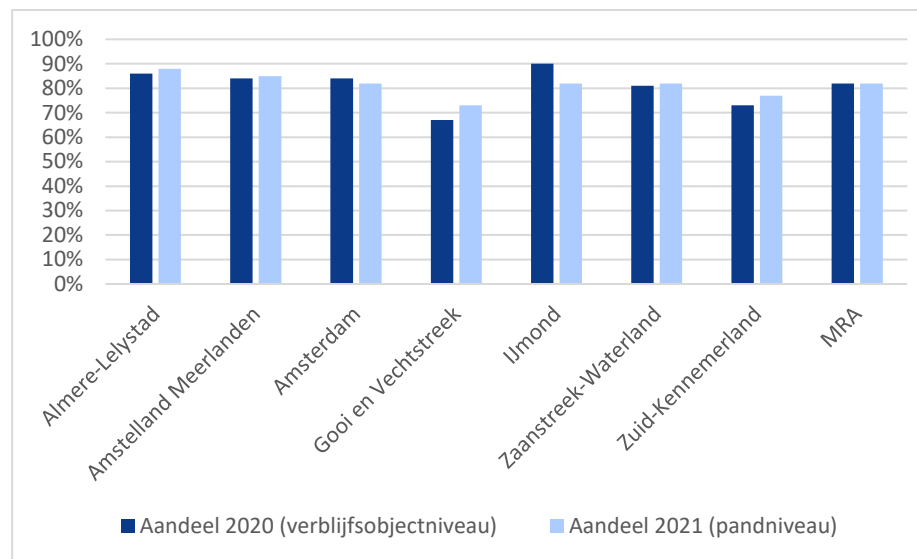
In 2020 werden energie labels op verblijfsobjectniveau geregistreerd. In 2021 vond de registratie van energie labels plaats op pandniveau. Hierdoor kunnen de aantallen uit beide jaren niet tegen elkaar worden afgezet. Zie Figuur 5.12 voor het aandeel van energie labels A++++ t/m C van het totaal aantal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

Het aandeel van labels zegt nog niet alles over het verduurzamen van de bedrijfspanden op bedrijventerreinen, in die zin dat het verkrijgen van het label gebaseerd is op de huidige situatie en niet op de maatregelen die genomen gaan worden. Op dit moment kan er niet gemonitord worden hoeveel van de C-labels naar een hoger label zijn gegaan.

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

Buck Consultants International / Tympan

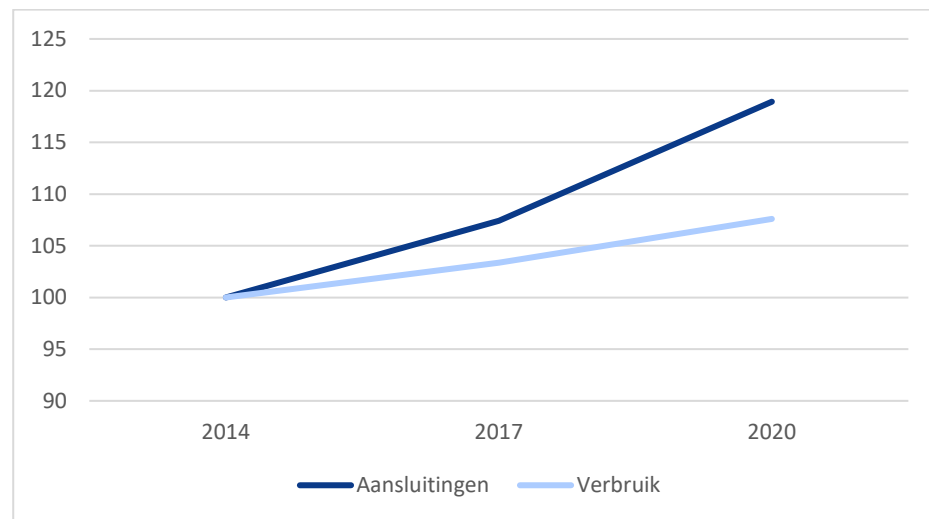
Figuur 5.12 Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal aantal labels op bedrijventerreinen



Bron: RVO (2021), bewerking BCI en Tympan

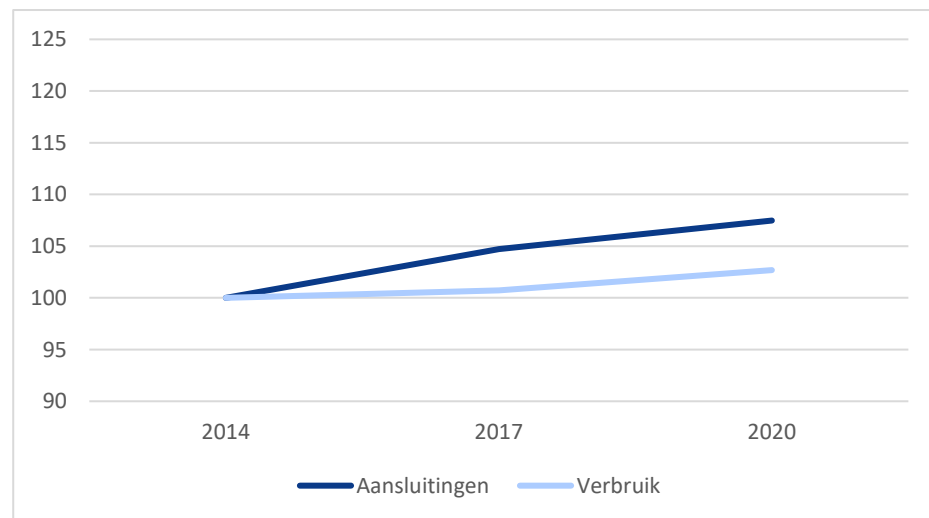
Naast energie labels geeft het verbruik van gas en elektriciteit een beeld van het energiegebruik in de MRA. Figuur 5.13 geeft het totaal aantal aansluitingen en het verbruik van elektriciteit op bedrijventerreinen weer. Figuur 5.14 geeft gasaansluitingen en bijbehorend gebruik weer. Het is belangrijk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

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



Bron: Liander (2021), bewerking BCI en Tympaan

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



Bron: Liander (2021), bewerking BCI en Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

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

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

- De werkgelegenheid is op de bedrijventerreinen gedaald met 1%. De gemengde werklocaties bieden voor ruim 50% ruimte aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Het is tevens ook het segment met het grootst areaal uitgegeven terrein.
- De bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor de groothandel, bouw, industrie, nutsbedrijven en vervoer en opslag en zijn daarmee dienend aan stadsverzorgende functies.
- De uitgifte aan bedrijventerreinen is lager dan vorige paar jaren maar ligt nog ruim boven het meerjarig gemiddelde. Deze uitgifte ligt hoger dan de bandbreedte van de opgestelde vraagraming, vastgesteld in Plabeka 3.1.
- De gemengde en logistieke terreinen zijn in 2020 het meest in trek geweest. 56% van de uitgifte was op gemengde terreinen en is vergeleken met 2019 een forse toename. Logistieke terreinen kennen 24% van de totale uitgifte en zijn al jaren een populair segment. De uitgifte aan kade gebonden haventerreinen is juist afgenomen. In 2020 is 4% van de uitgifte aan dit segment.
- In 2020 is er ook op de terreinen vallend onder het Noordzeekanaalgebied bedrijventerrein uitgegeven aan een hogere milieucategorie. 72% van de uitgifte op die terreinen is uitgegeven aan een categorie 4 of hoger.

- In 2020 is er 4,15 ha bedrijventerrein getransformeerd. Dit is lager dan in 2019 (11,2 ha). Transformeren van bedrijventerreinen is een lastige opgaven en bedrijven hebben niet altijd een goed alternatief om te verhuizen bij transformatieplannen, m.n. in termen van kwaliteit en vestigingsvoorkeuren van het individuele bedrijf.
- Zorgvuldig omgaan met transformatie of functiemenging op de gemeente bedrijventerreinen is ook in relatie tot de werkgelegenheid van de regio van belang.

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

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

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

- Scenario hoog is het afgesproken scenario in US Plabeka 3.1. Dit is tot en met 2040 622 ha, wat neer komt op 27 ha per jaar.
- Vervangingsvraag is overgenomen uit de prognoses van Bureau Buiten uit 2019 en komt neer op 11,5 ha per jaar. Tot 2030 komt dit overeen met 126,5 ha.
- Op basis van de transformatie-opgaven uit de IBIS enquête komt hier een opgave van 400 ha uit. Nemen we aan dat 30% van de te transformeren hectares zich manifesteert in vervangingsvraag, tot 2030, dan komt de vervangingsvraag uit op 120 ha tot 2030.
- Het harde planaanbod tot 2030 is 965 ha en is direct en niet-direct uitgeefbaar.
- Daarnaast is er een jaarlijkse vraag van 8,2 ha aan zeehaventerreinen geraamd (189 ha tot 2040). Dit komt tot 2030 neer op 90,4 ha, waarvoor 356,33 ha beschikbaar is, verdeeld over de deelregio's.

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

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

Bijlage 1 Verhuizingen sectoren (tabel 2.2)

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

20201286

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.

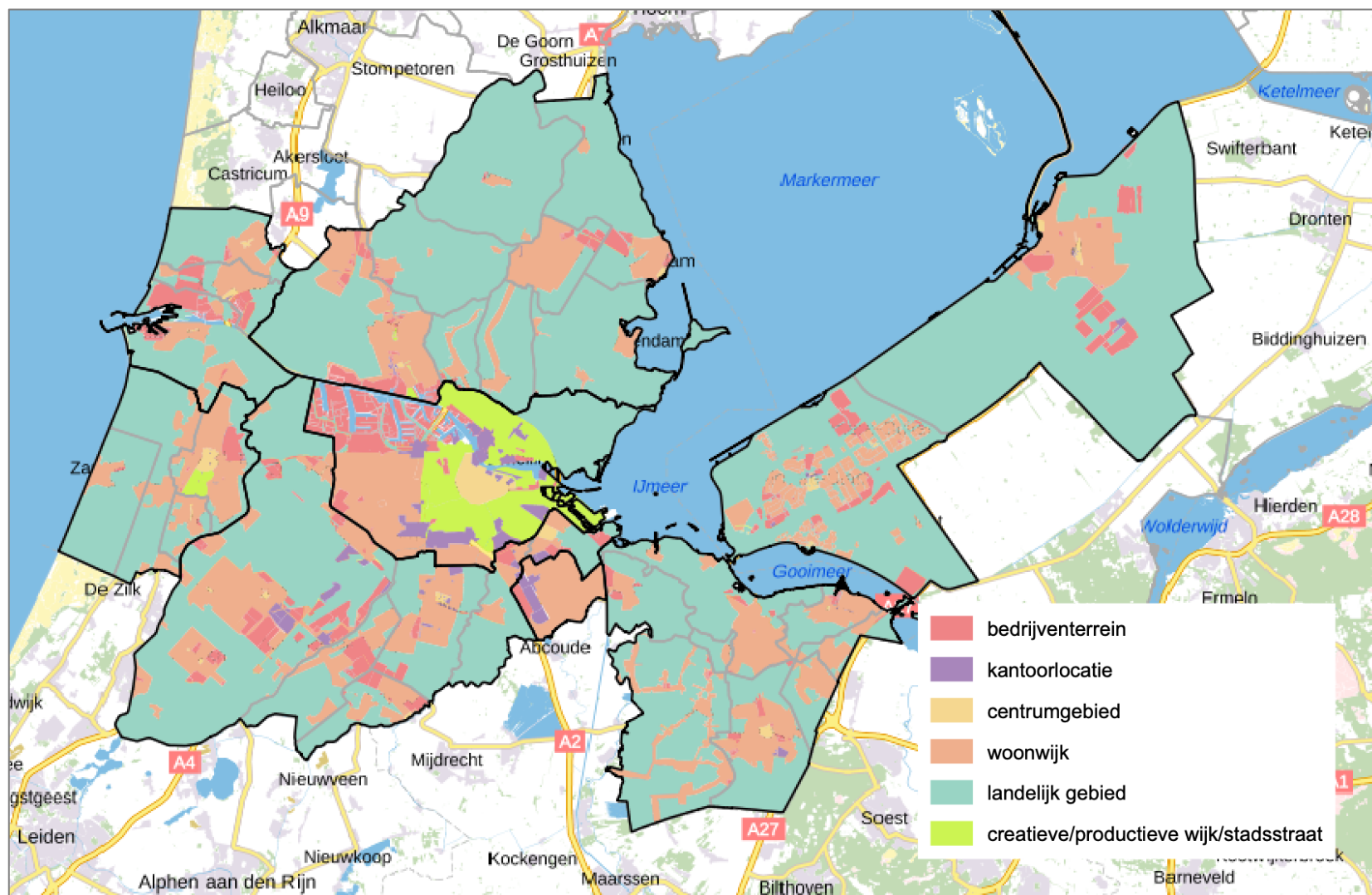
De ontwikkelingen en de huidige situatie per bedrijventerrein wordt geografisch zichtbaar gemaakt in de [Atlas Plabeka](#). Deze digitale tool is een nieuwe toevoeging aan de monitor werklocaties.

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

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

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

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:

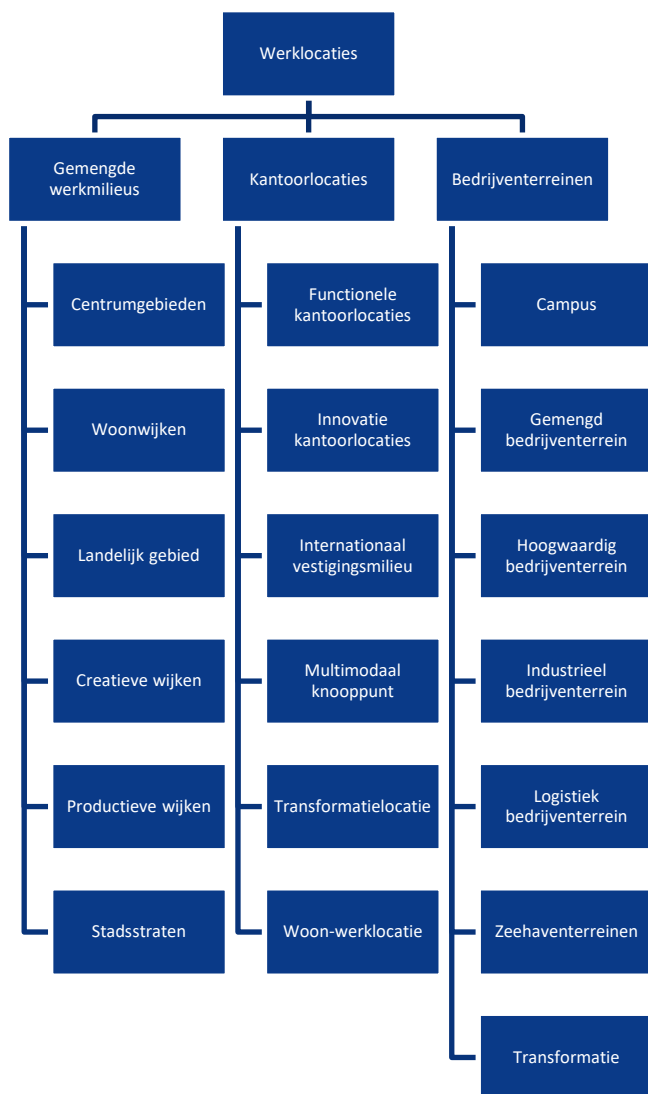
- A Almere-Lelystad
- B Amstelland-Meerlanden
- C Amsterdam
- D Gooi en Vechtstreek
- E IJmond
- F Zaanstreek en Waterland
- G Zuid-Kennemerland

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 vraagraming MRA, Bureau Buiten (6 juni 2019)	
Leegstand bedrijventerreinen	%	Volgens leegstandcijfers 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 vraagraming 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 bannen >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/Tympanaan 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.
Informele 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

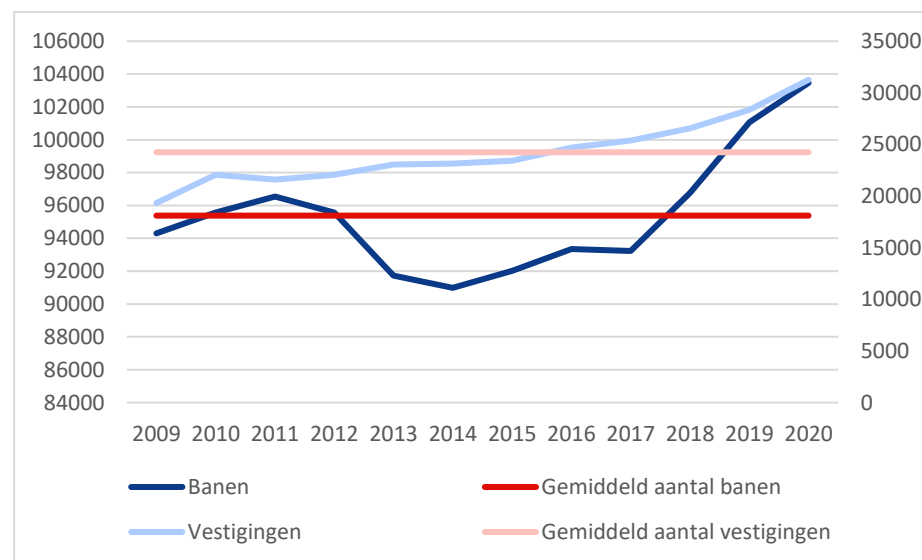
Tabel A.1 Ontwikkelingen Almere-Lelystad 2020

	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

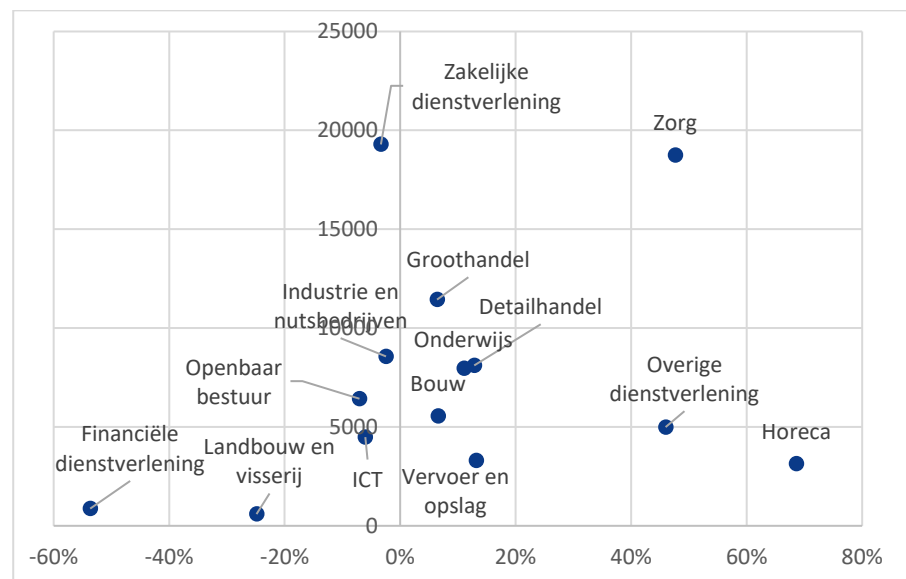
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	10%	-4%	14%
Vestigingen	62%	20%	35%

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 %

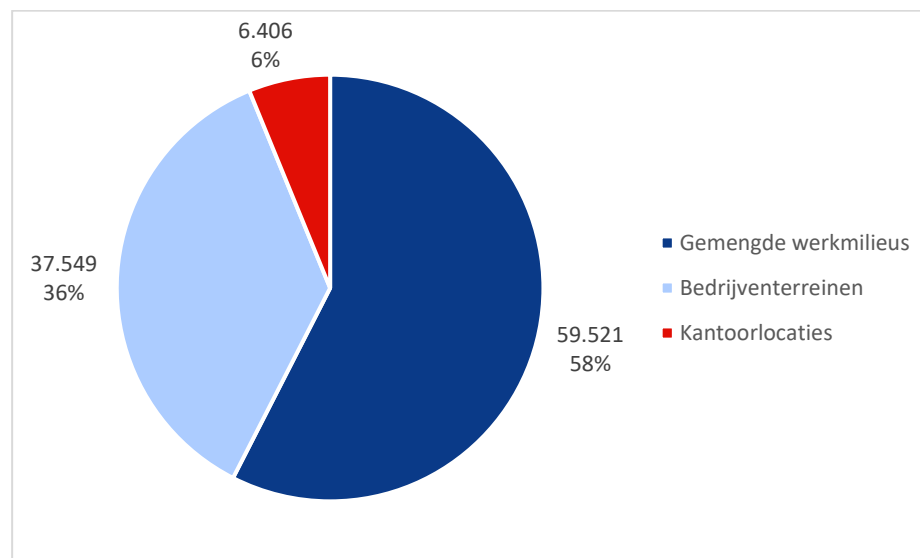
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Ruimtelijke spreiding

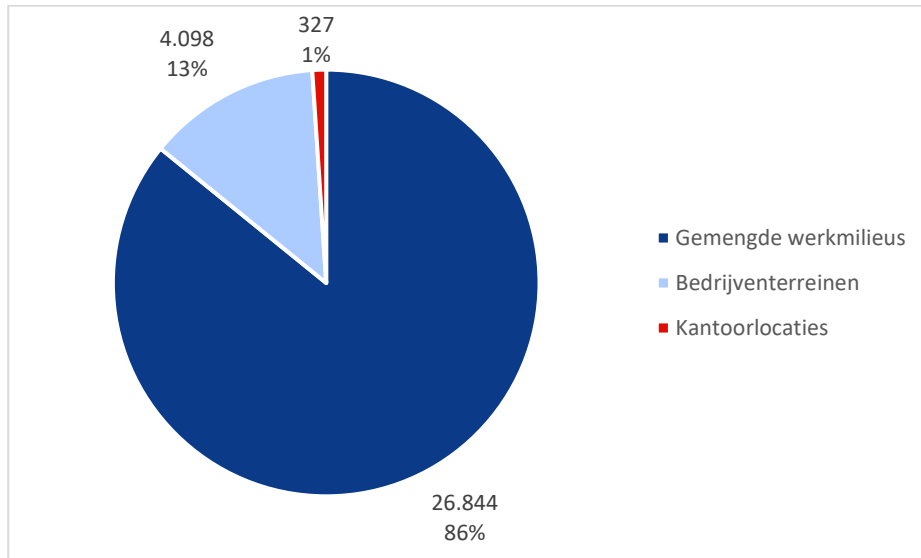
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 156.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 922 hectare. Figuur A.3 en Figuur A.4 laten zien dat het grootste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



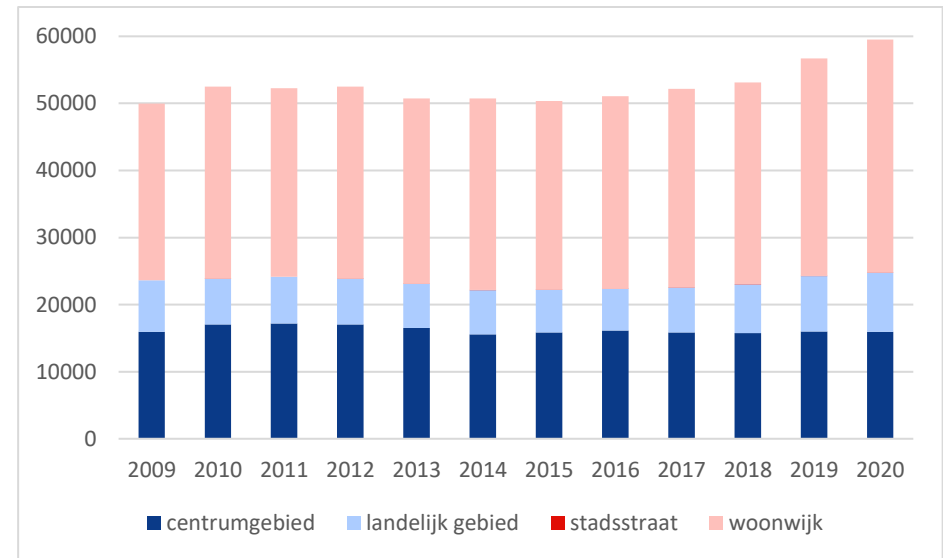
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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%).

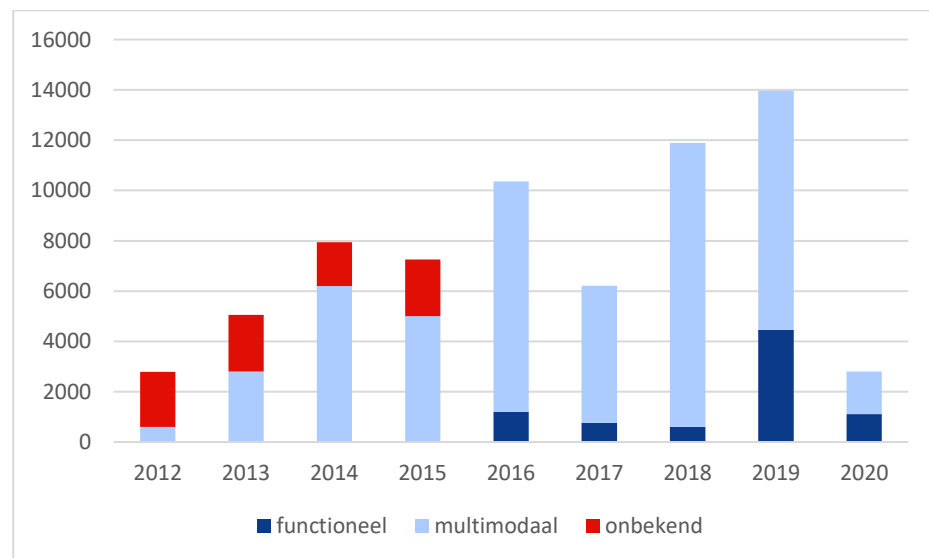
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 6.406 banen en huisvesten daardoor ruim 6% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Almere-Lelystad.

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 kantoreneters 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.

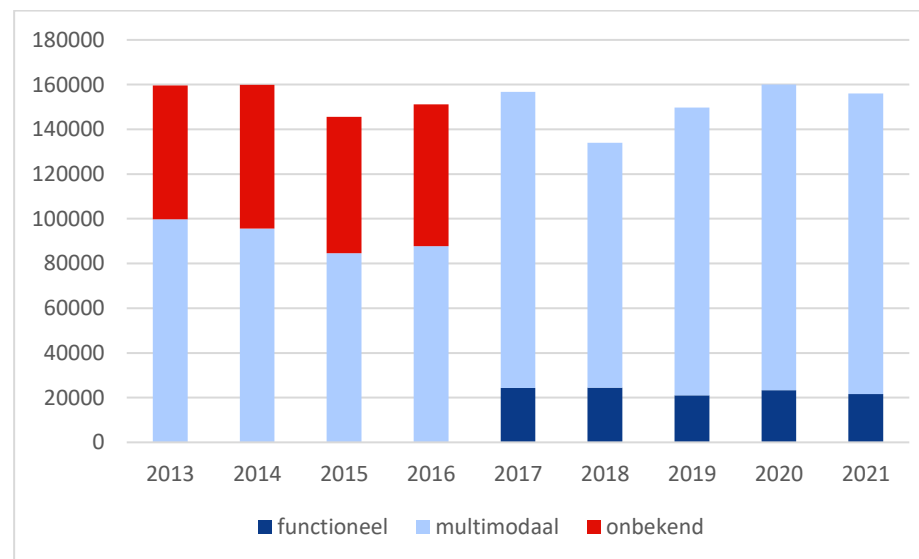
Figuur A.6 Totaal betrokken kantoreneters 2012-2020 (m²)



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%

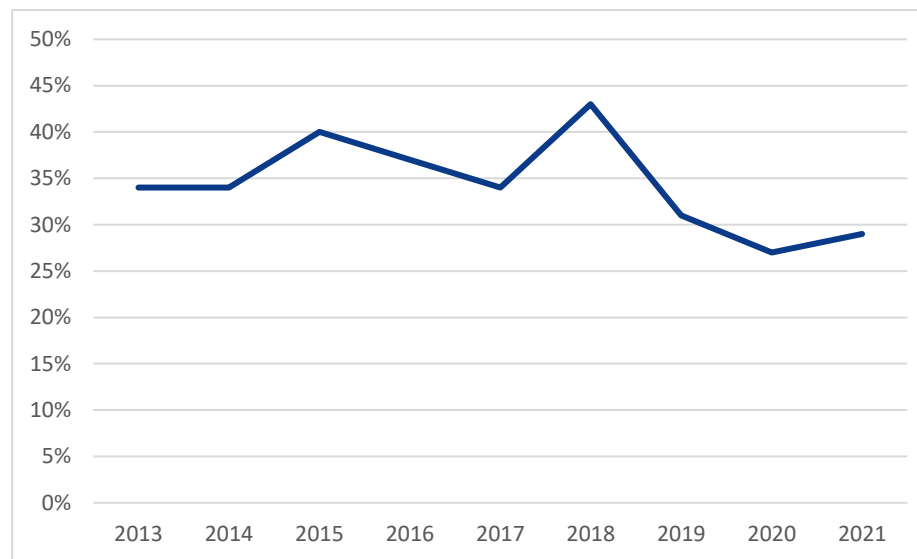
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympaan

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.

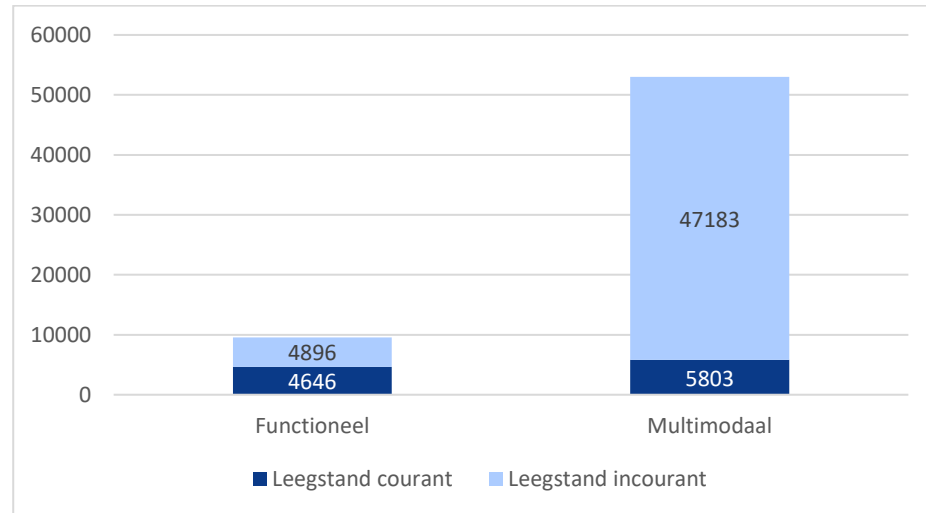
Buck Consultants International / Tympaan

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

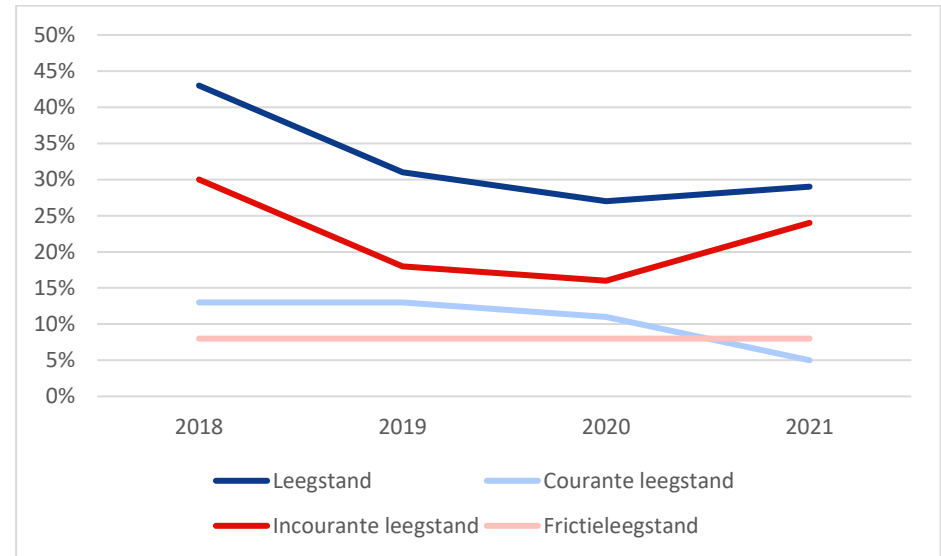


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incourant, af te lezen op de verticale as.

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 incourante leegstand.

Figuur A.10 Courante-, incourante- 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%

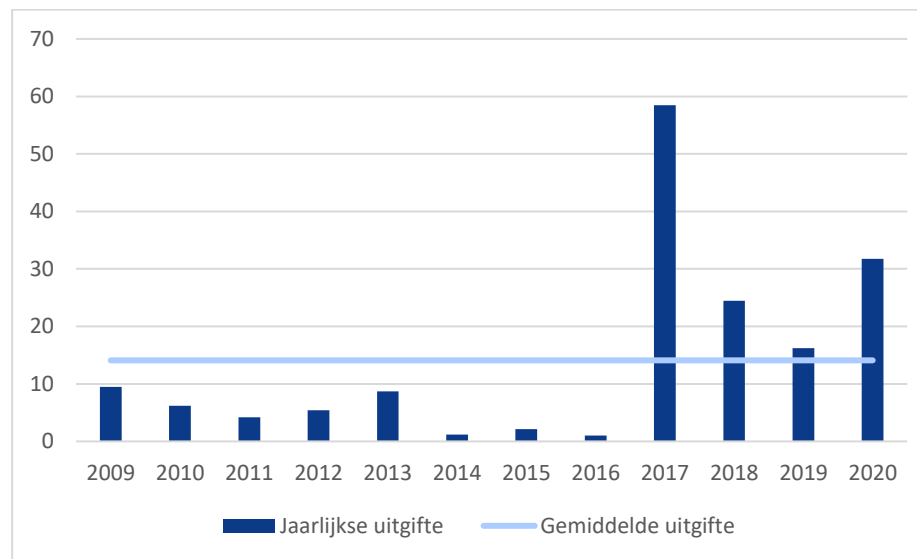
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

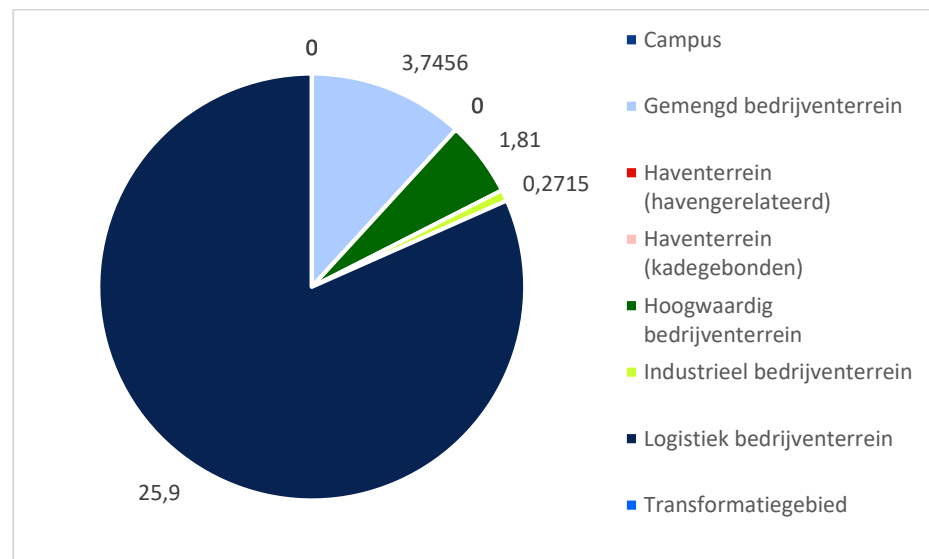
Figuur A.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



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

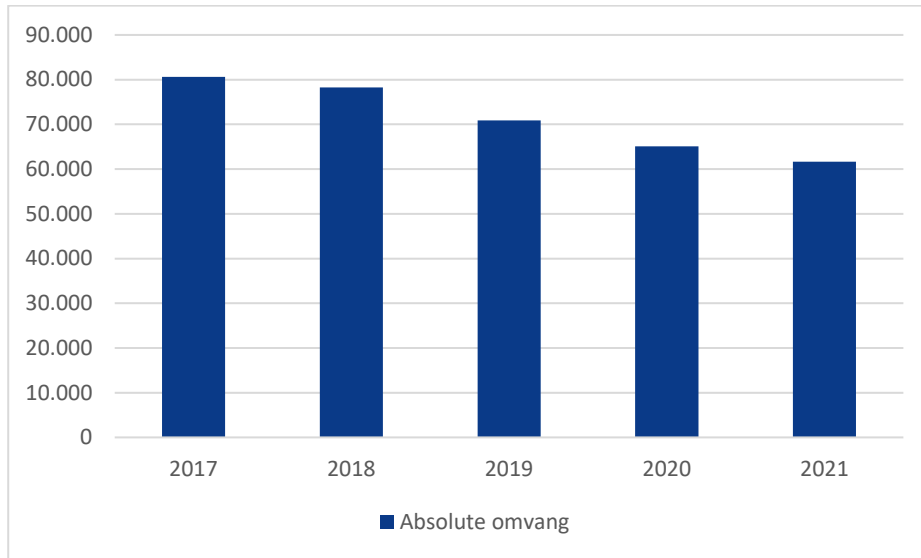
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

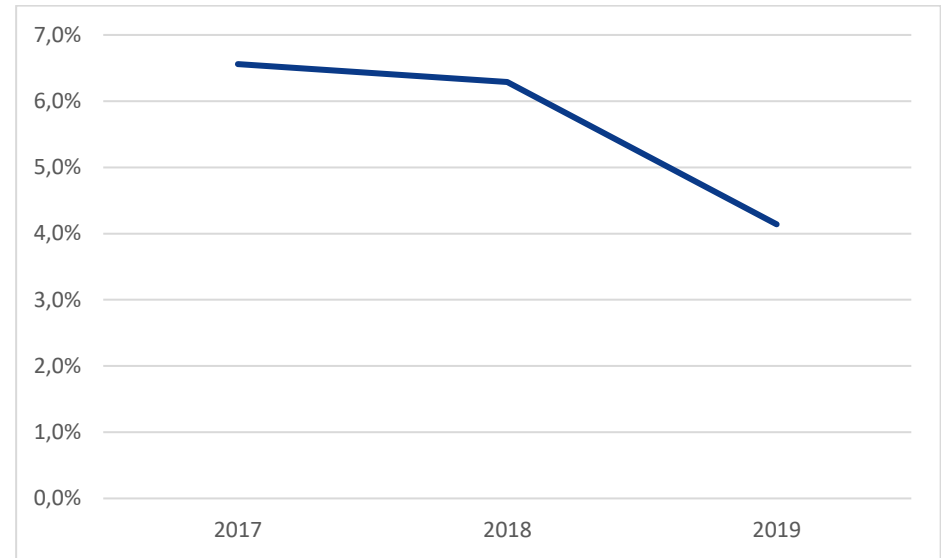
Figuur A.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



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

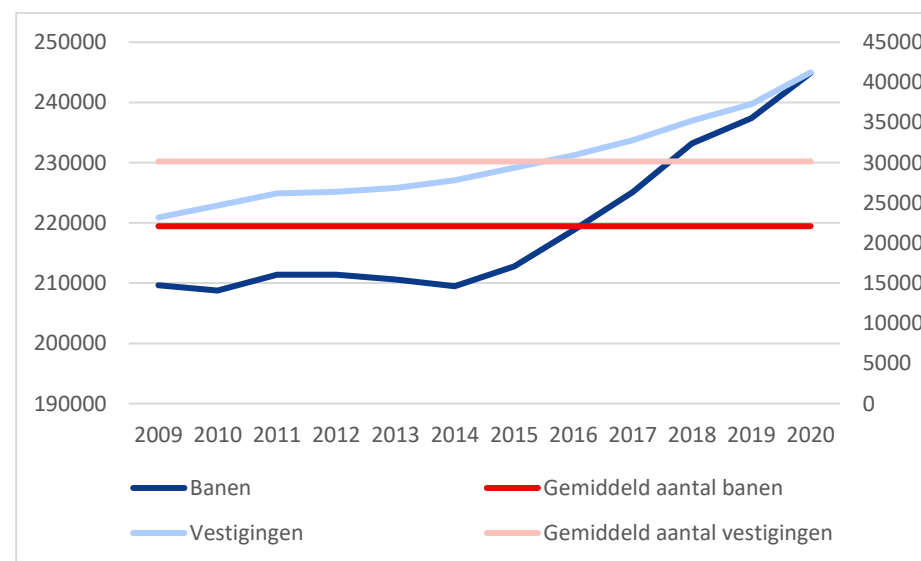
Tabel B.1 Ontwikkelingen Amstelland-Meerlanden 2020

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 Waarvan in gebruik: 1.215.000 m ² Hard planaanbod: 463.000 m ² 23% van MRA 22% van MRA 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 uitgeefbaar 117 ha Hard aanbod toto 2030 258 ha 17% van MRA 27% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Hard (plan)aanbod is onvoldoende om de geraamde ruimtevraag 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

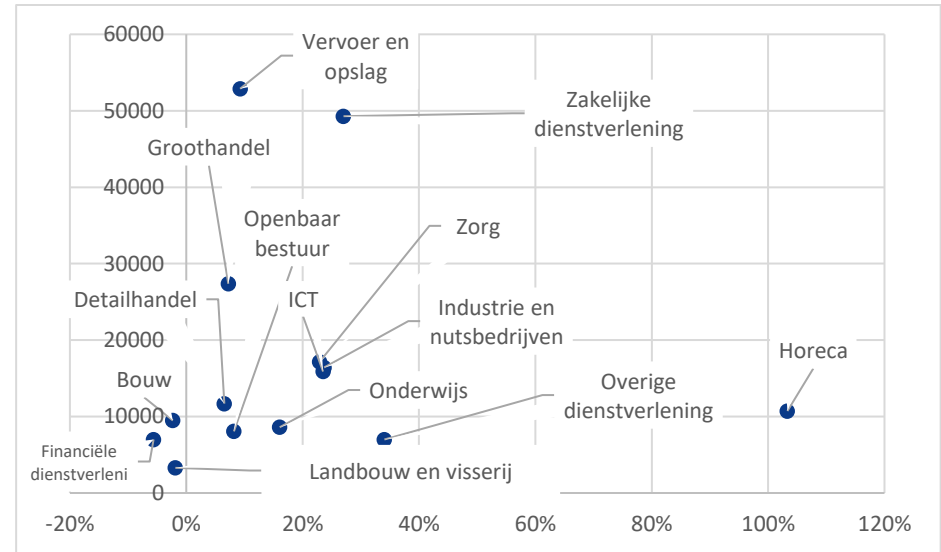
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	16%	0%	17%
Vestigingen	78%	20%	48%

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 %

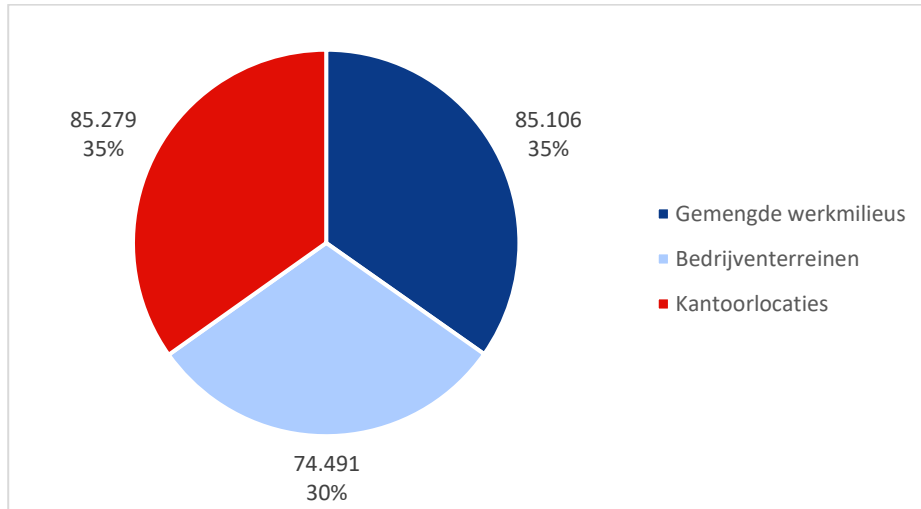
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Ruimtelijke spreiding

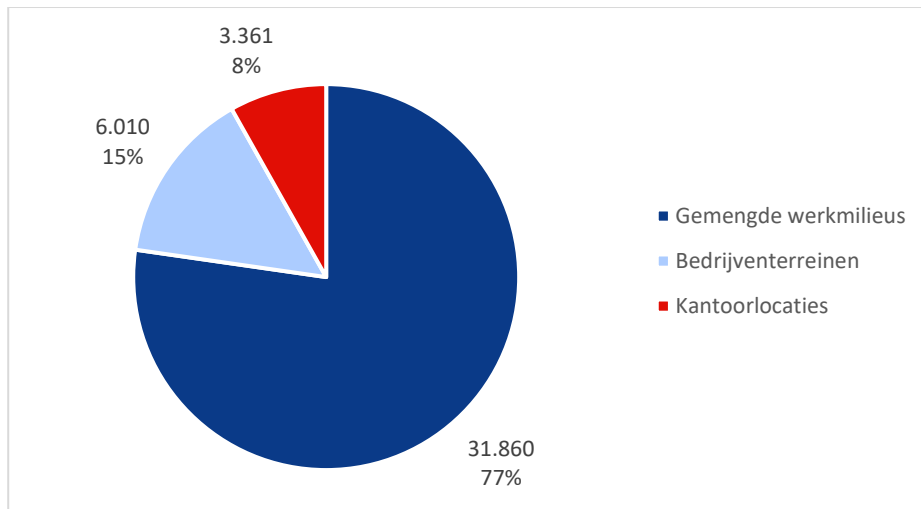
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 1.215.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 1.497 hectare. Figuur B.3 en Figuur B.4 laten zien dat het 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)



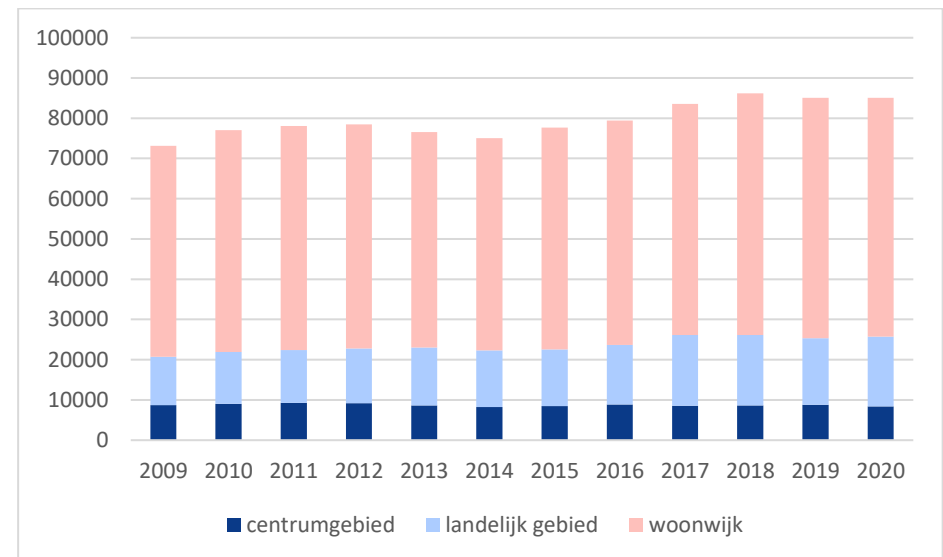
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

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

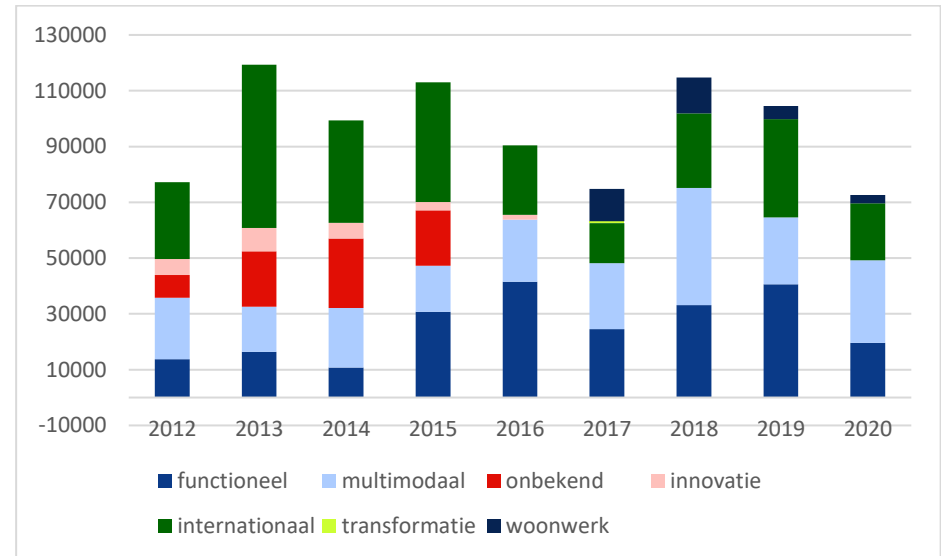
Amstelland-Meerlanden kent 25 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 1.215.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 1,4 miljoen m². Dit is 67% van de totale kantorenvorraad in de deelregio. De overige 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.

Kantormeters betrokken en in gebruik

In 2020 is ruim 72.000 m² aan kantormeters 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.

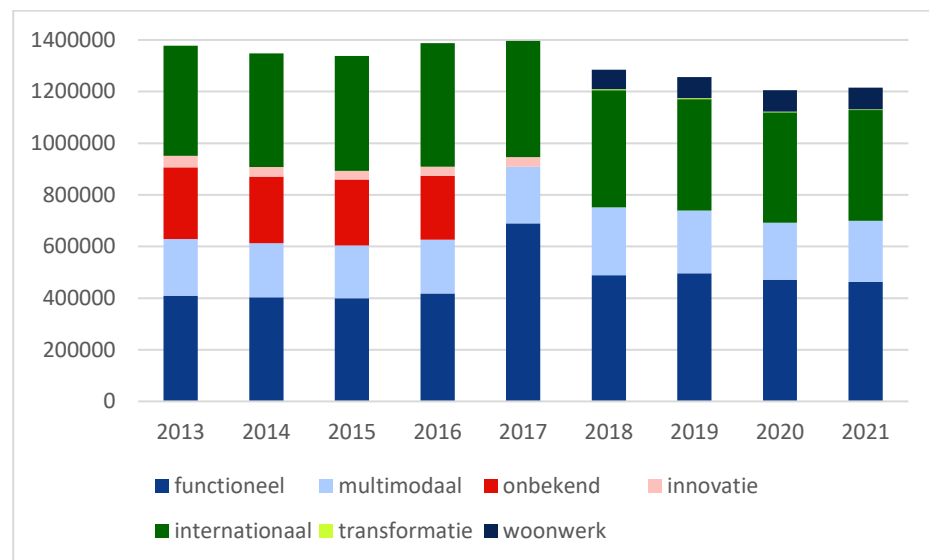
Figuur B.6 Totaal betrokken kantormeters 2014-2020 (m²)



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%

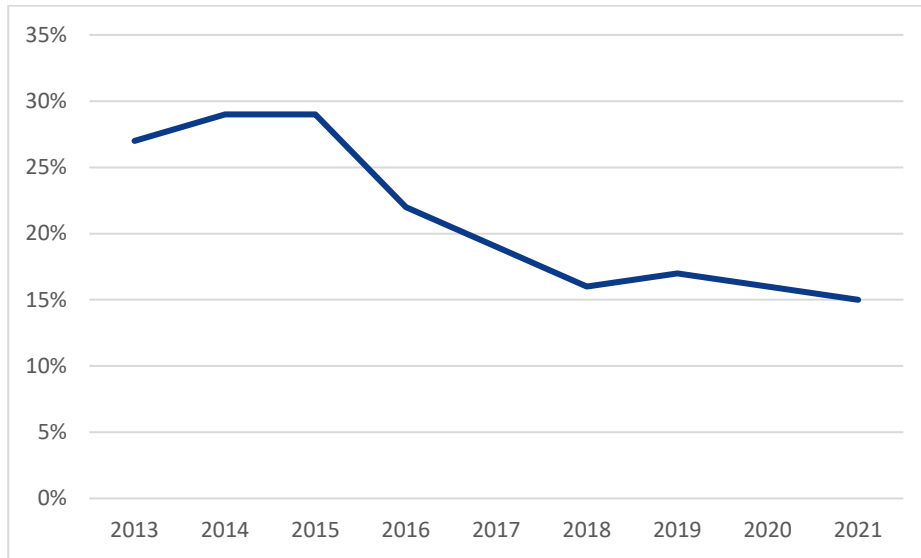
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympaan

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.

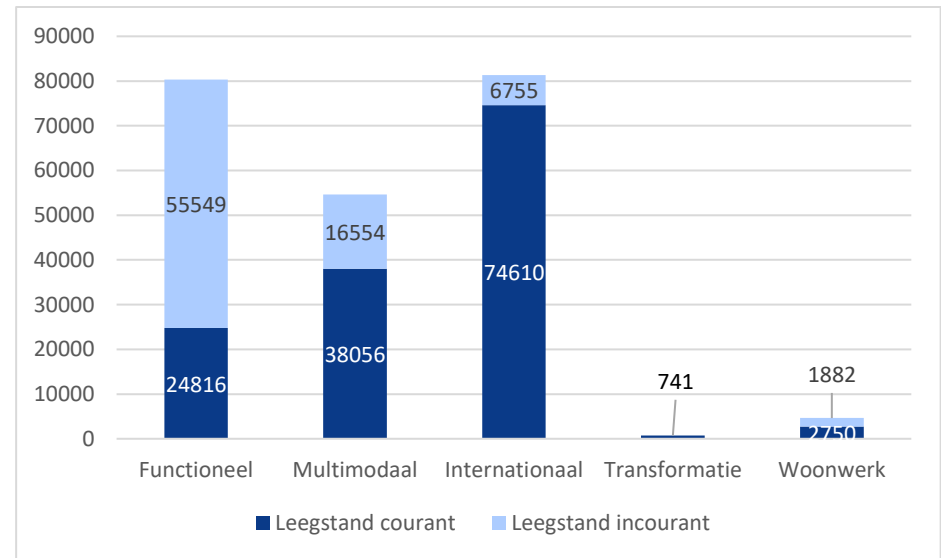
Figuur B.9 laat zien dat de internationale en functionele locaties het hoogste aandeel leegstand kennen. In totaliteit kent de deelregio ongeveer 6% incurante leegstand. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 4% gedaald tot 80.740 m² in 2021.

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

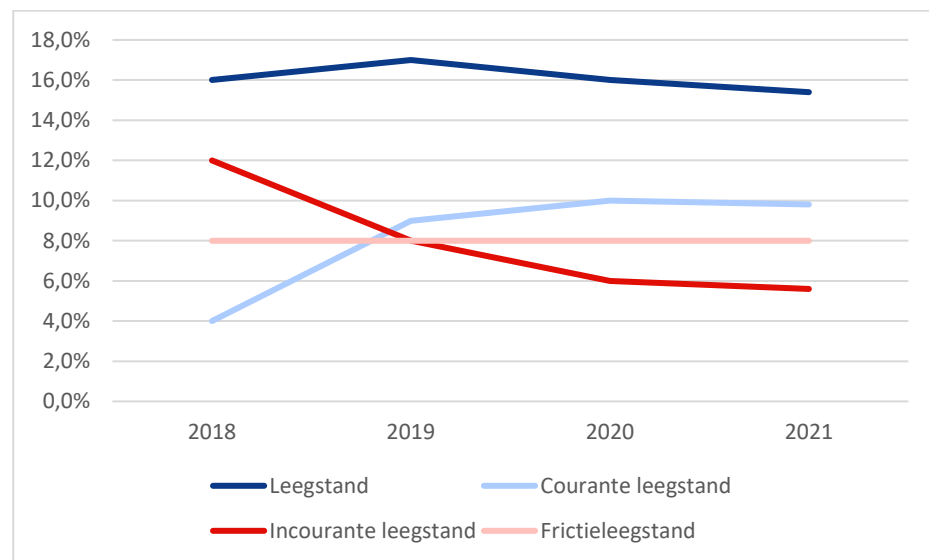


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

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 incurante leegstand.

Figuur B.10 Courante-, incurante- en frictieleegstand 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%

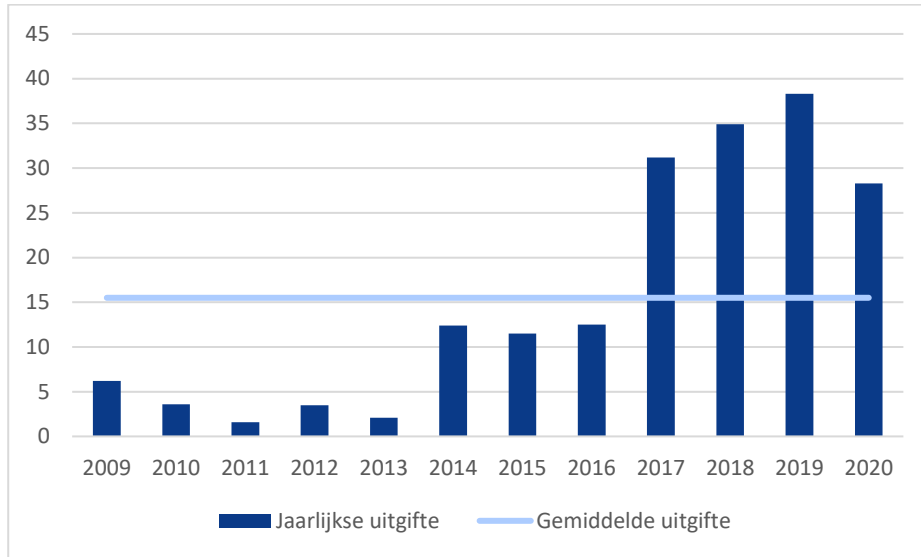
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

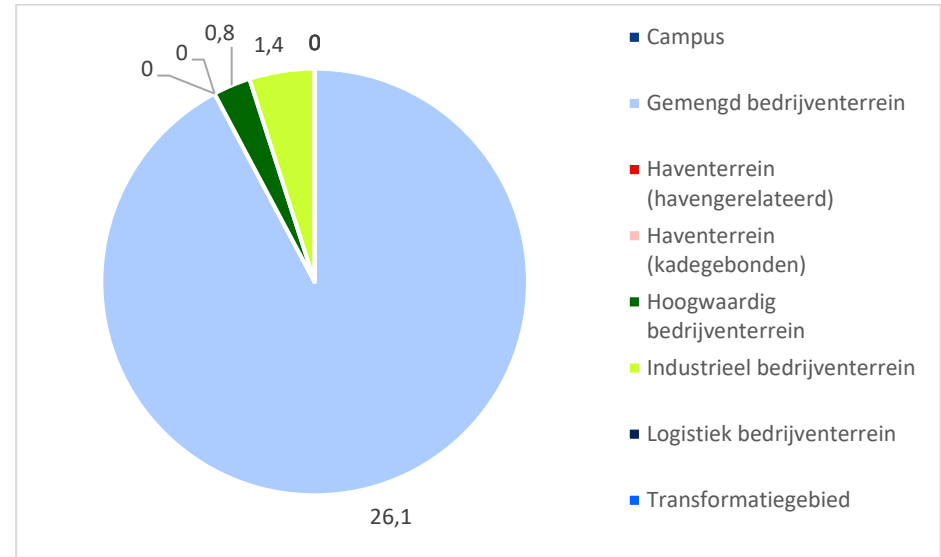
Figuur B.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympan

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 & Tympan

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 planaan- bod tot 2030	Zacht planaan- bod tot 2030	Zacht planaan- bod na 2030
Campus		12		
Gemengd	87	180		42
Hoogwaardig	3	3		
Industrieel	14	46		
Logistiek	14	18	5	
Transformatie				
Totaal	117	258	5	42

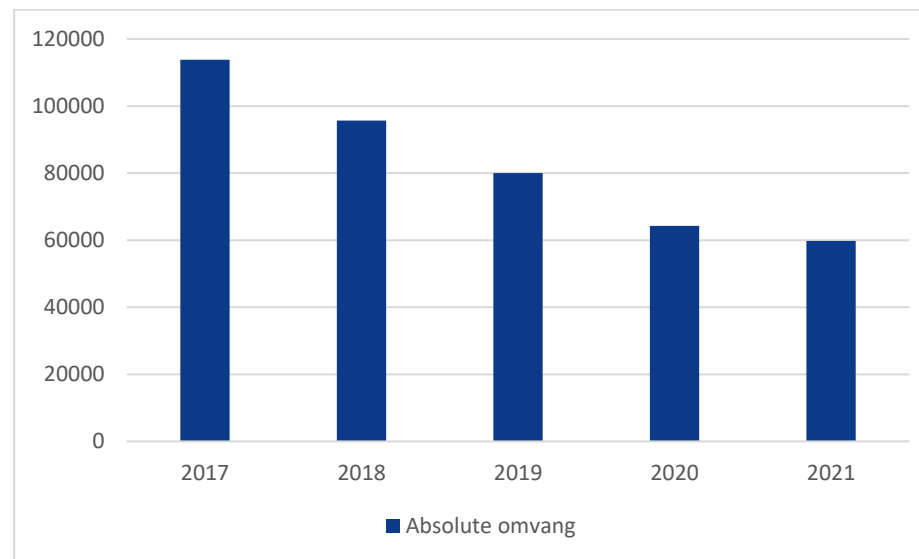
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

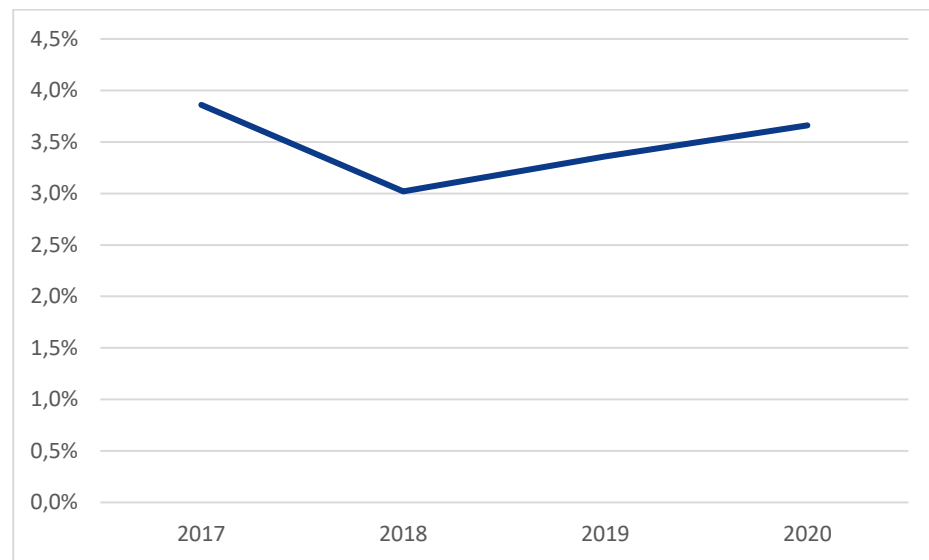
Figuur B.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



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	
Fricieleegstand 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.	

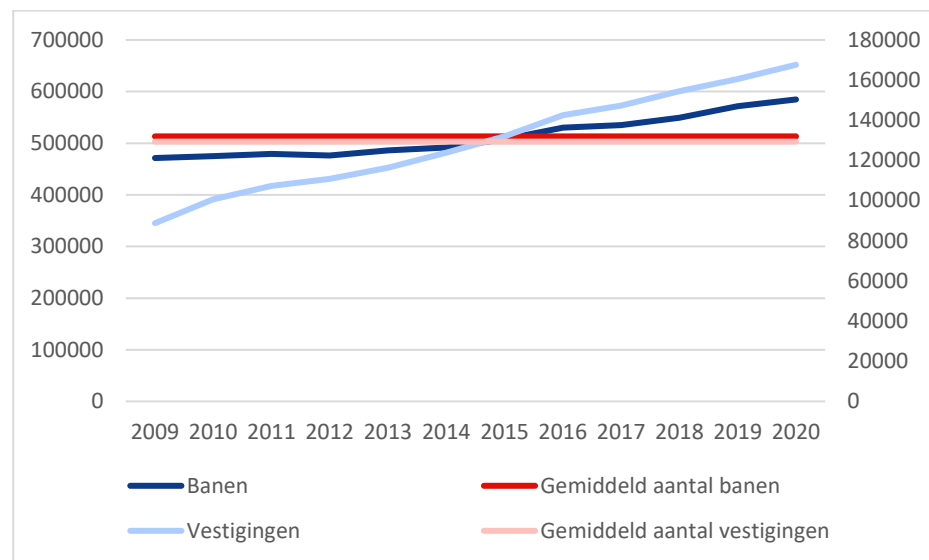
In 2019 heeft de gemeente Amsterdam het Kantorenplan 2019-2026 vastgesteld. Het doel van dit plan is een op regionale schaal uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt. Een markt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar komen voor de uitbreidingsvraag 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 linkeras; (gemiddeld) aantal vestigingen op rechteras

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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%

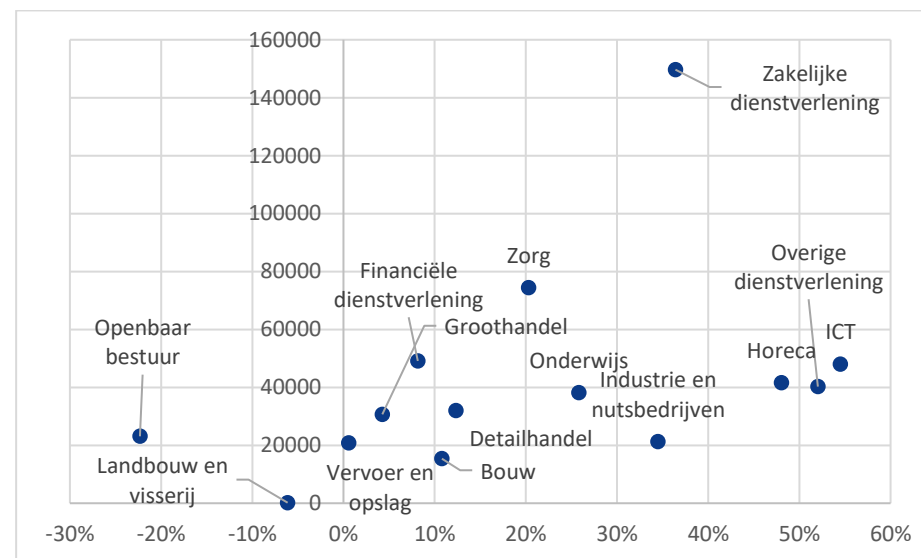
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

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 / Tympaan

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 %

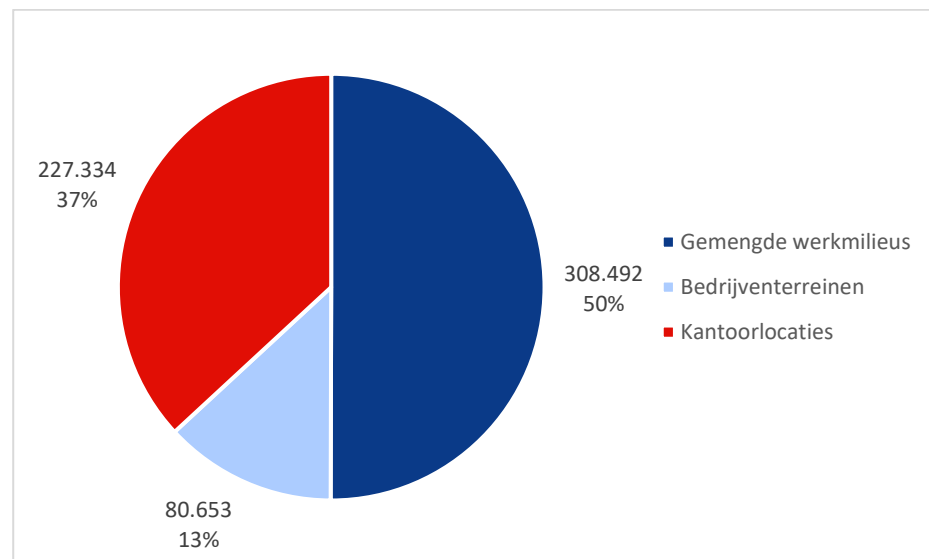
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Ruimtelijke spreiding

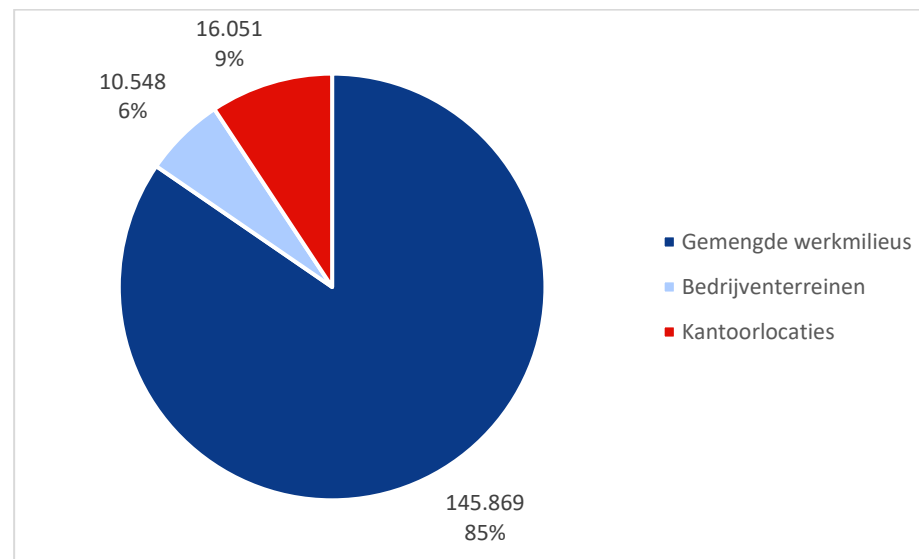
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 3.805.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen, waaronder de haventerreinen, is het netto uitgegeven areaal 2.068 hectare. Figuur C.3 en 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)

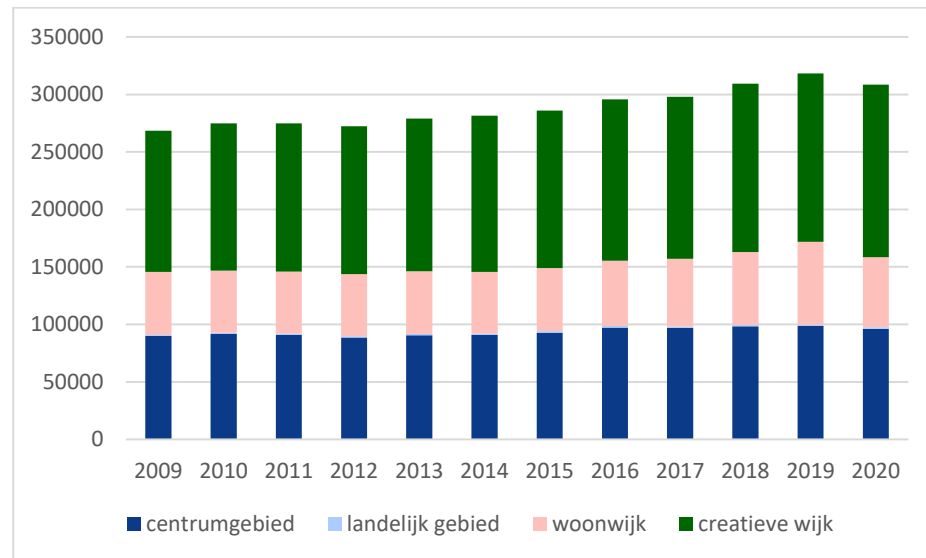


Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

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 kantorenvorraad 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.

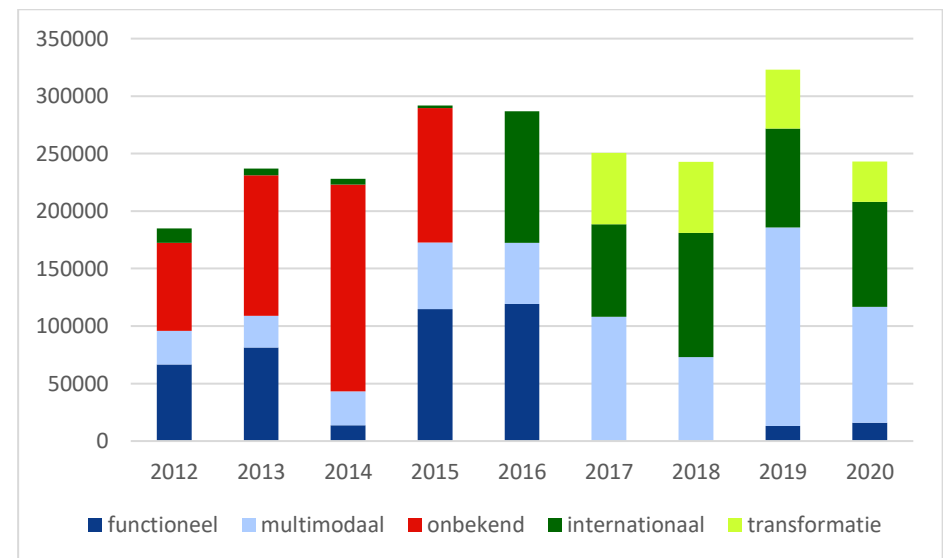
Buck Consultants International / Tympaan

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

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2020 is ruim 243.000 m² aan kantoren meters 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.

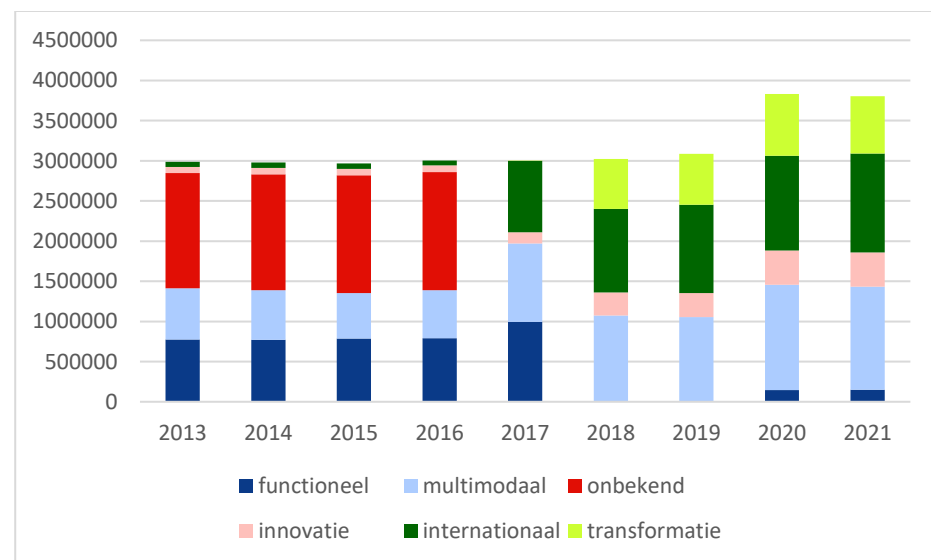
Figuur C.6 Totaal betrokken kantoren meters op formele kantoorlocaties 2014-2020 (m²)



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 kantorenvorraad 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

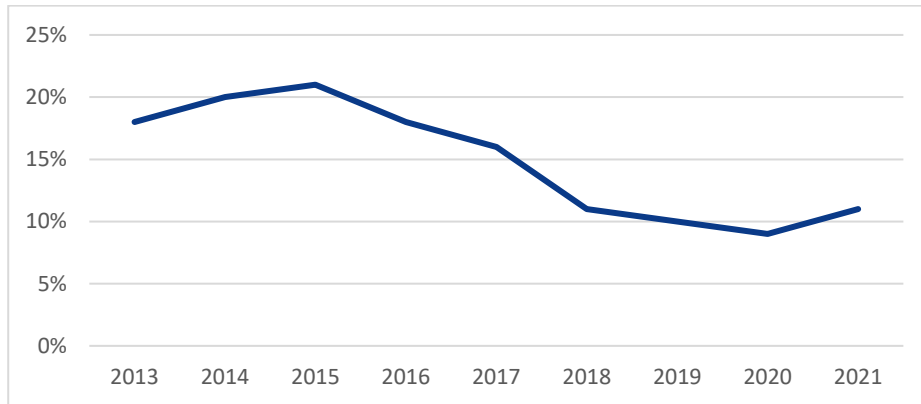
	Amsterdam	Aandeel in MRA
Voorraad	4.280.000	67%
In gebruik	3.805.000	69%
Hard aanbod tot 2030	635.000	48%
Zacht planaanbod tot 2030	1.085.000	75%
Zacht planaanbod na 2030	100.000	29%

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

Leegstand

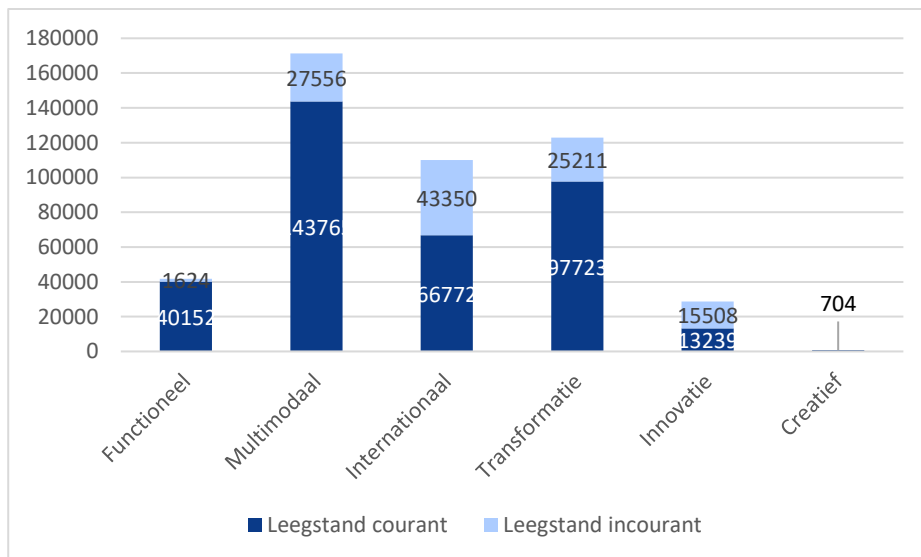
De kantorenleegstand op ‘formele’ kantoorlocaties in Amsterdam bedraagt per 1 januari 2021 475.604 m². Figuur C.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren stabiel is rond de 10%, met een leegstand van 11% op 1-1-2021. Amsterdam ligt daarmee onder het gemiddelde van de MRA. Figuur C.9 laat zien dat 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



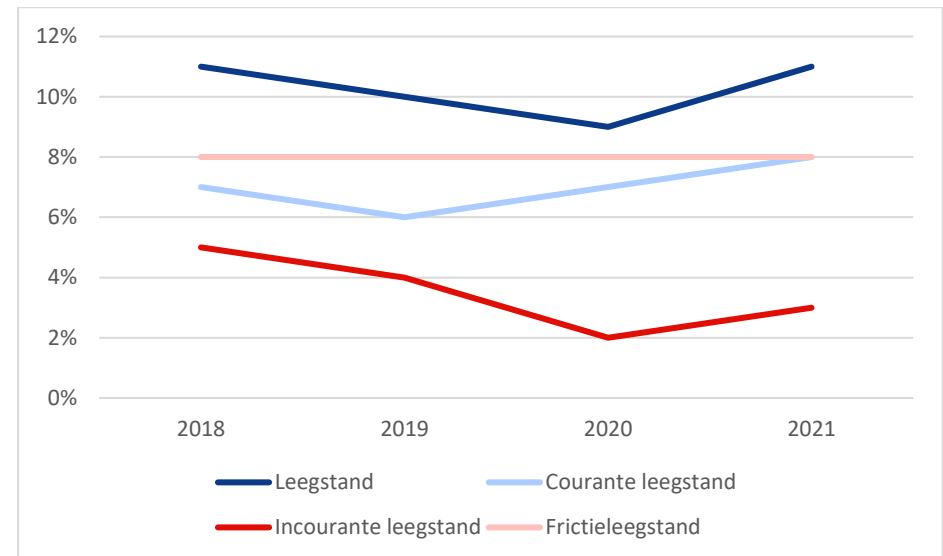
N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

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%

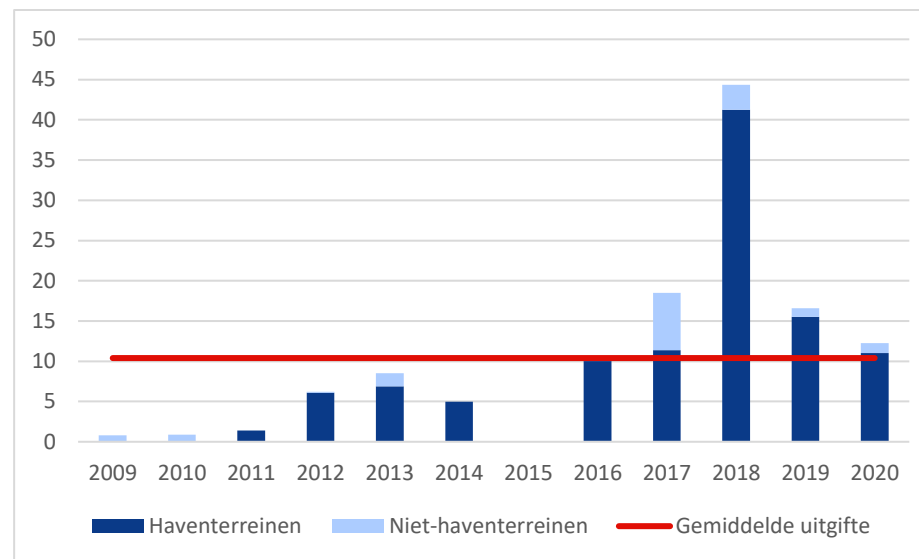
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

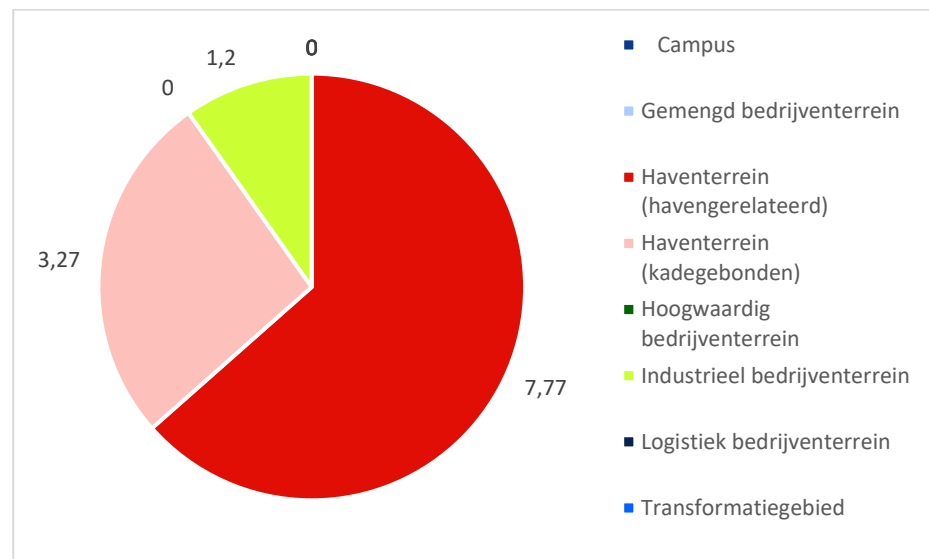
Figuur C.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen en haventerreinen in hectare (2009-2020)



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 & Tympaan

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 uitgifbaar 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 uitgifbare 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 uitgifbaar	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

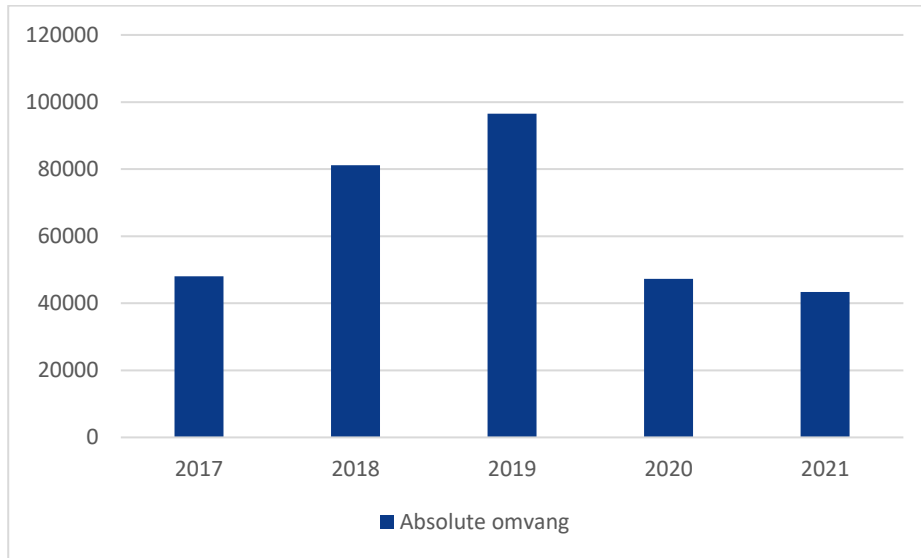
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

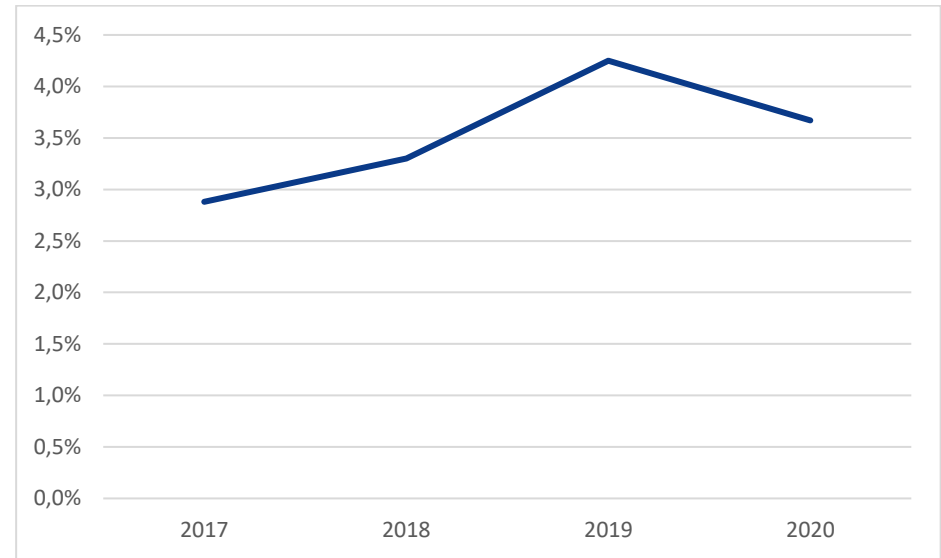
Figuur C.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



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 (%)



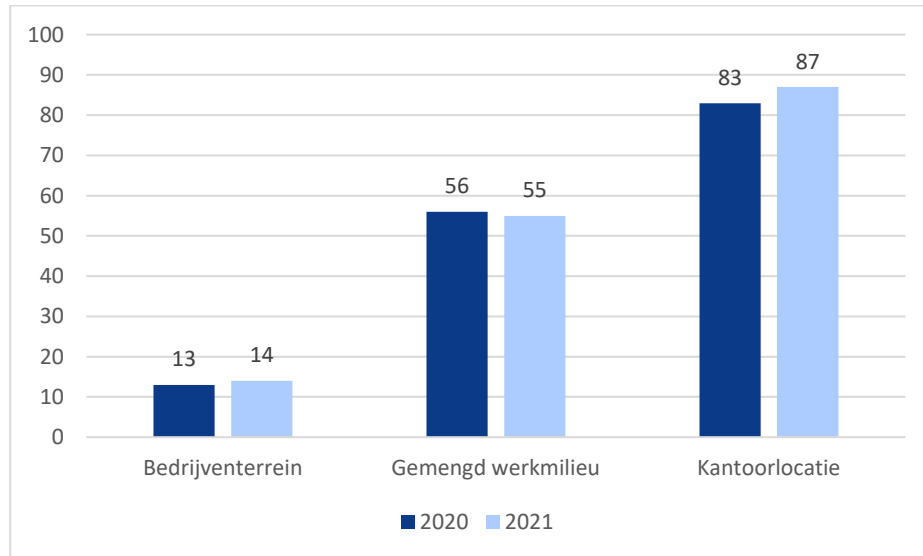
Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

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

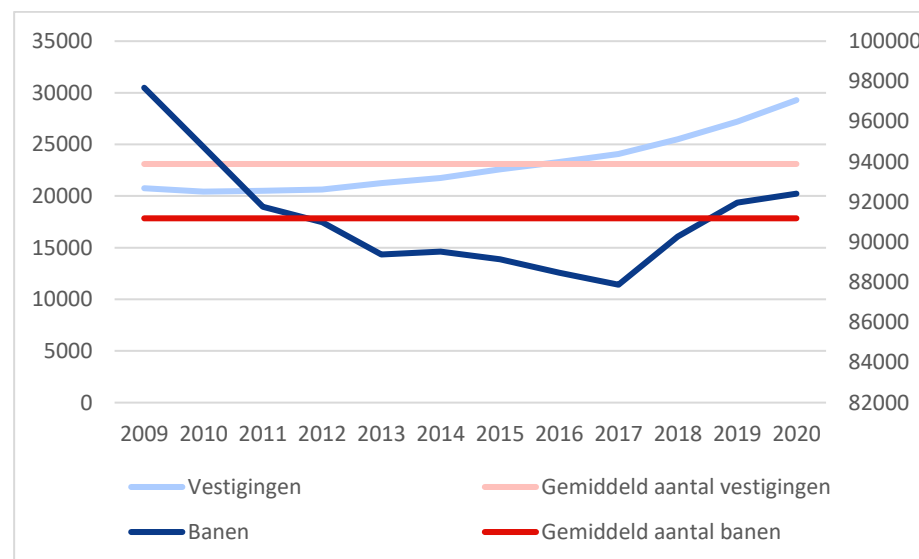
Tabel D.1 Ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek 2020

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 & Tympaan

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

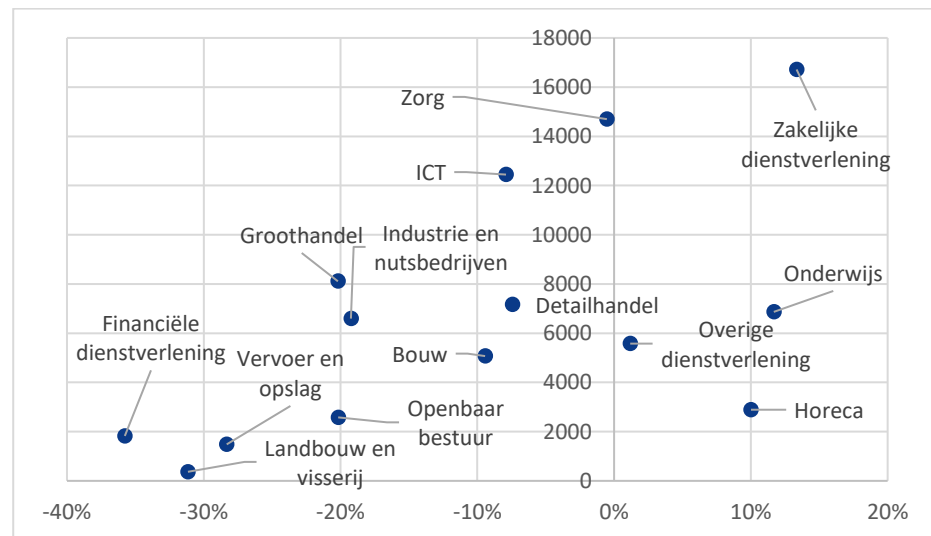
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	-5%	-8%	3%
Vestigingen	41%	5%	35%

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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

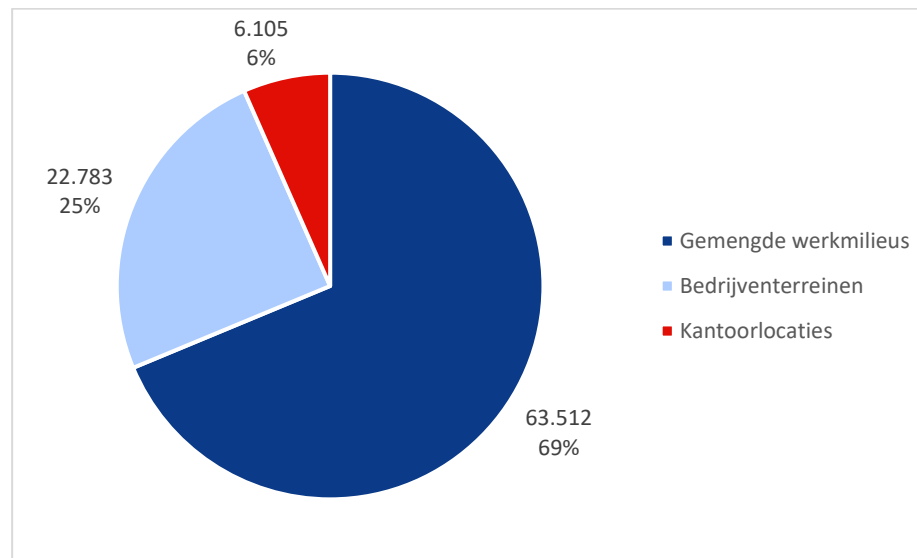
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

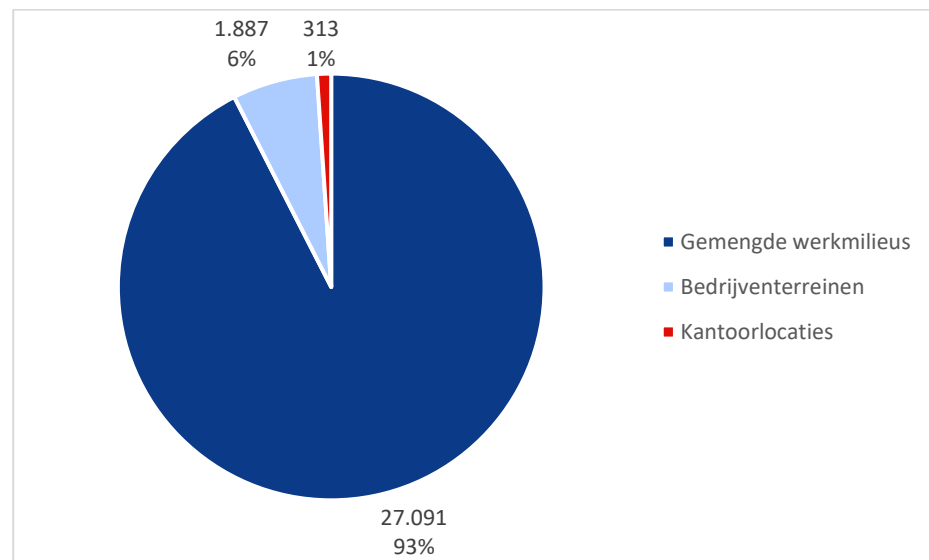
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 164.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 273 hectare. Figuur D.3 en Figuur D.4 laten zien dat het grootste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

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



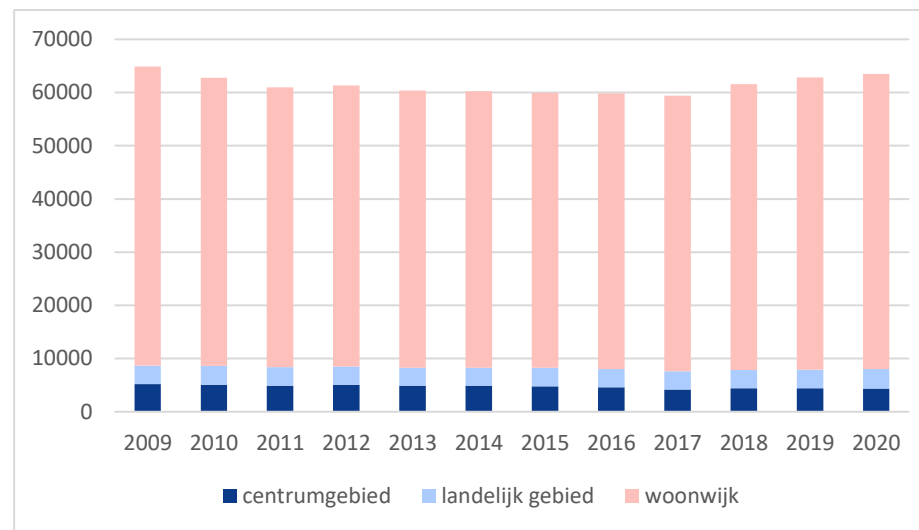
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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%).

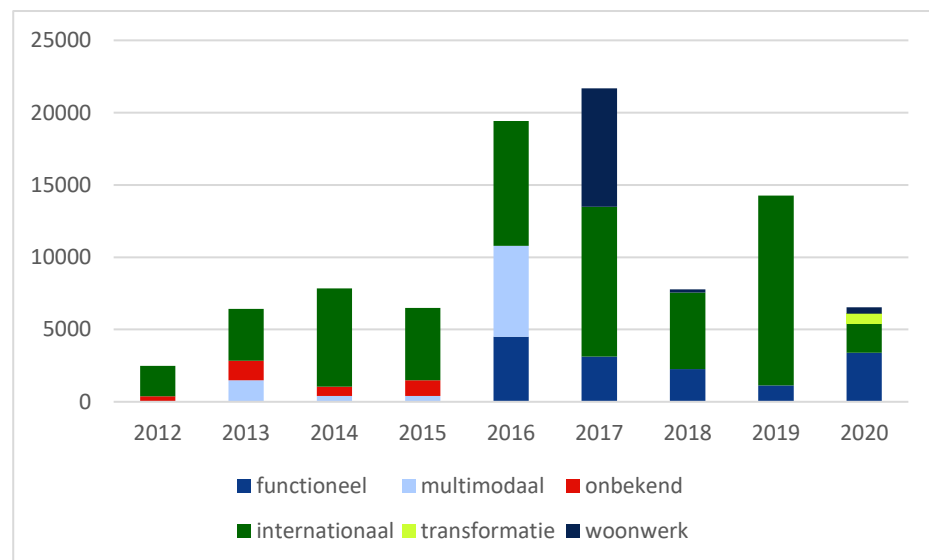
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 6.105 banen en huisvesten daardoor ruim 7% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Gooi en Vechtstreek. Ten

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

Kantormeters 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.

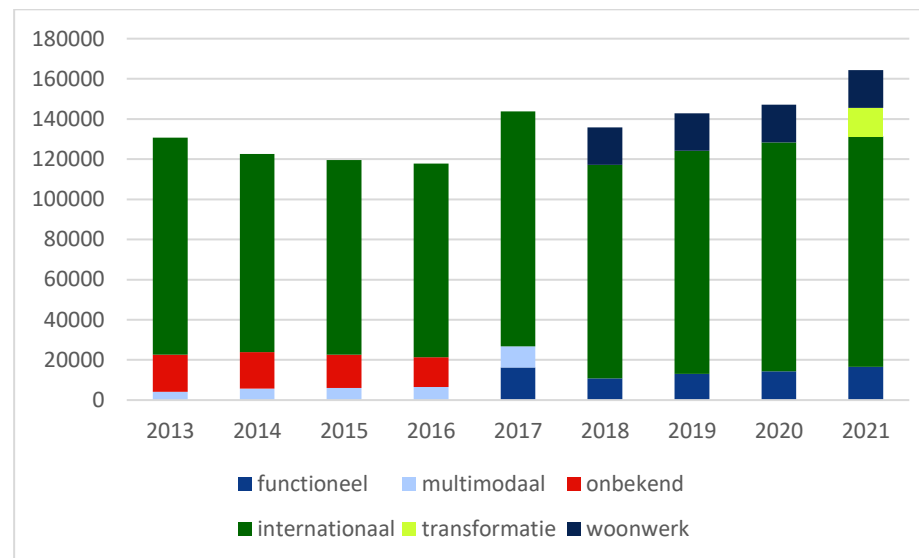
Figuur D.6 Totaal betrokken kantoren meters 2014-2020 (m²)



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 kantoorgebruik op internationale locaties. In 2021 zijn voor het eerst vierkante kantoren meters op transformatie locaties in gebruik.

Figuur D.7 Ontwikkeling kantorengebruik 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

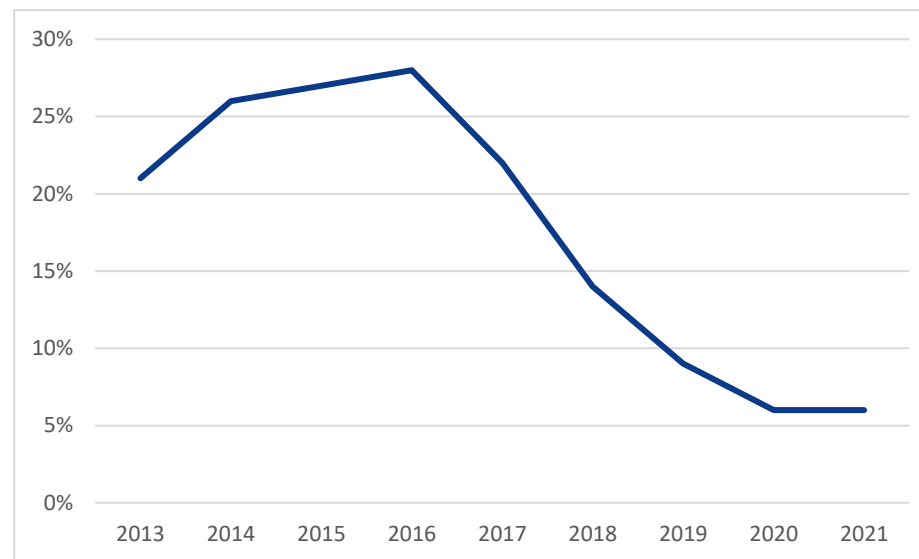
	Gooi- en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Voorraad	175.000	3%
In gebruik	164.000	3%
Hard aanbod tot 2030	55.000	4%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

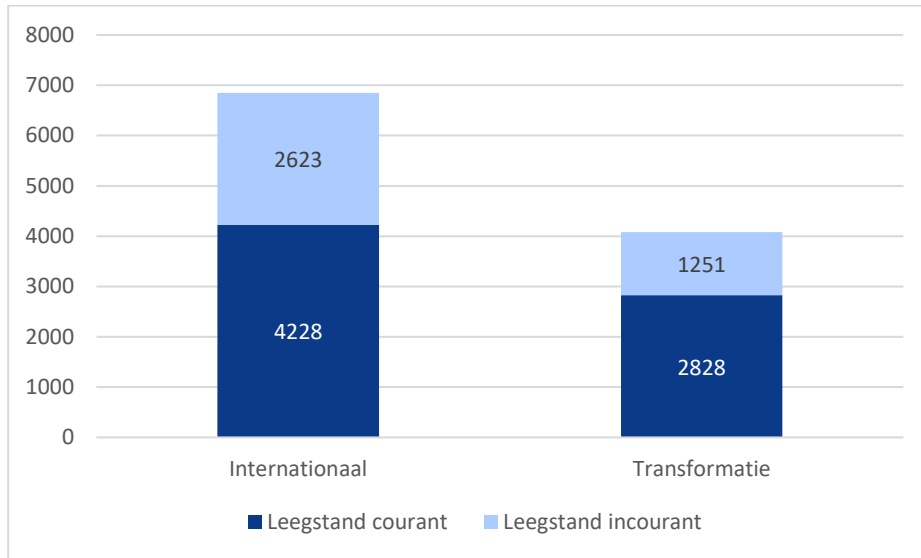
De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Gooi- en Vechtstreek bedraagt in 2021 ongeveer 10.900 m². Figuur D.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een daling kent tot 6% in 2020, en gelijk is gebleven in 2021. De deelregio ligt daarmee onder het gemiddelde van de MRA (13%). In totaliteit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

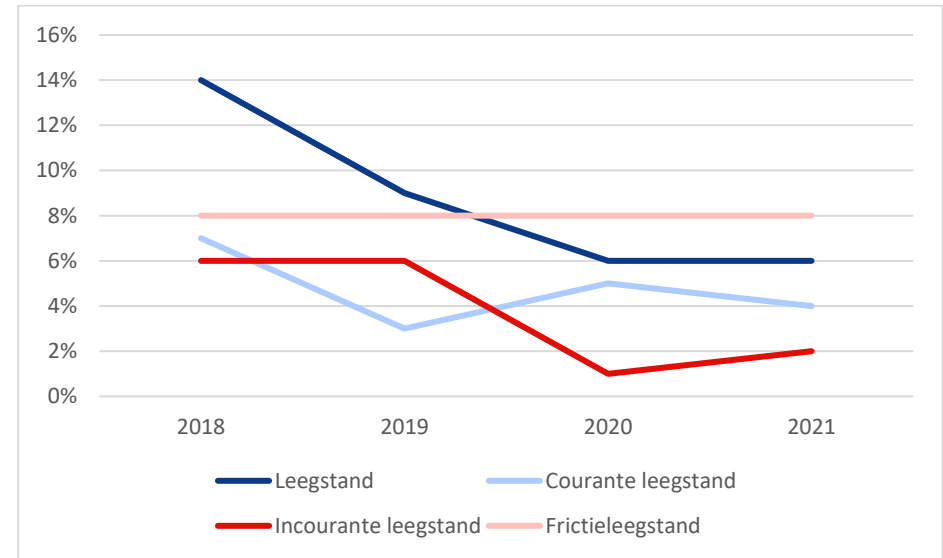


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

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

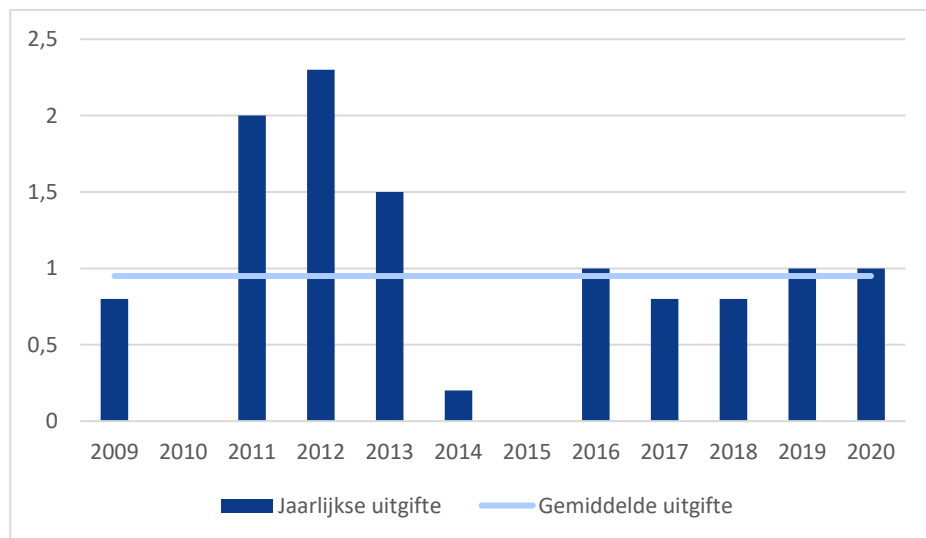
Segment	Gooi en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Campus	25	76%
Gemengd	214	9%
Industrieel	34	4%
Totaal	273	5%

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 & Tympan

Buck Consultants International / Tympan

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

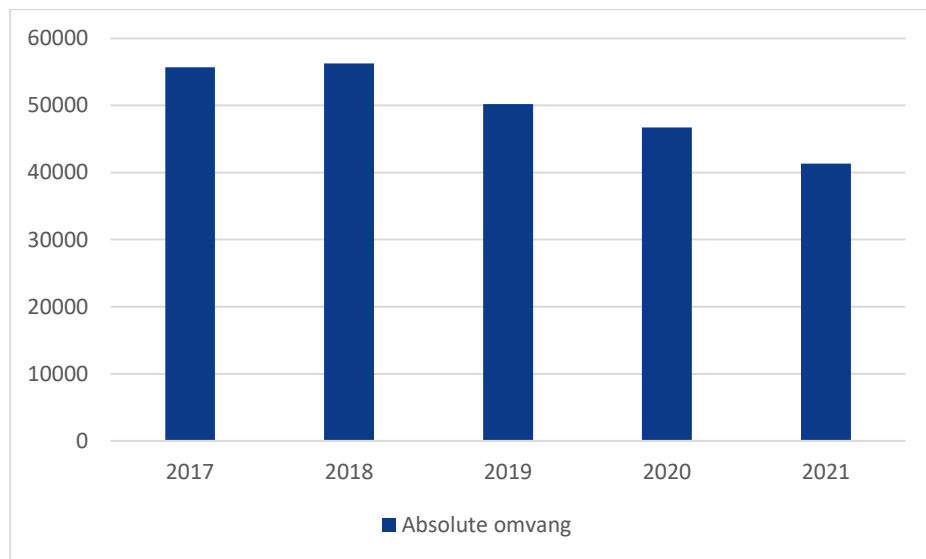
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

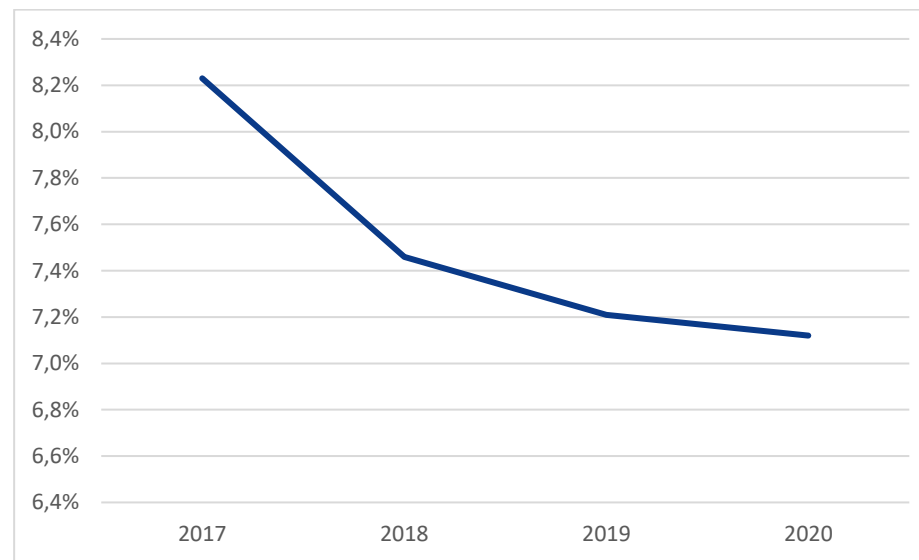
Figuur D.12 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



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

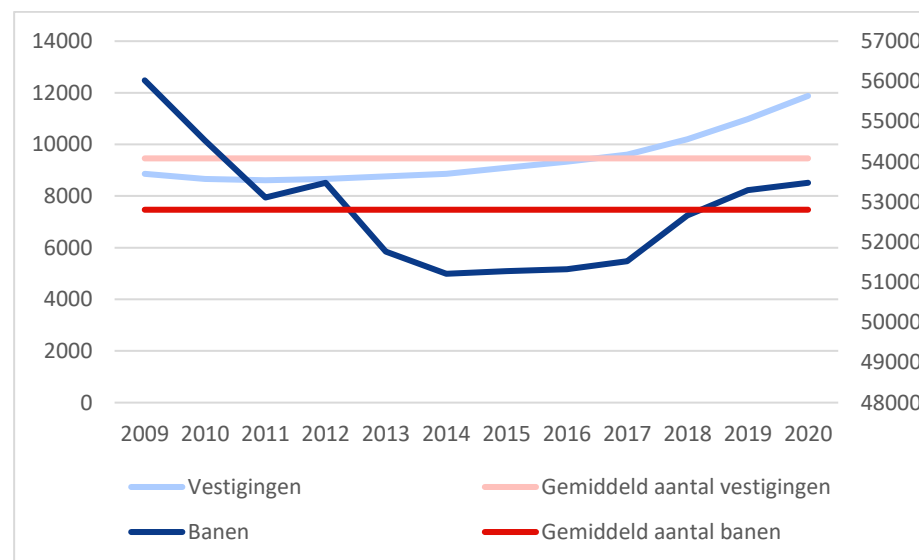
Tabel E.1 Ontwikkelingen IJmond 2020

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 uitgifbaar 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 & Tympan

N.B. (gemiddeld) aantal vestigingen op linkerass; (gemiddeld) aantal banen op rechterass

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

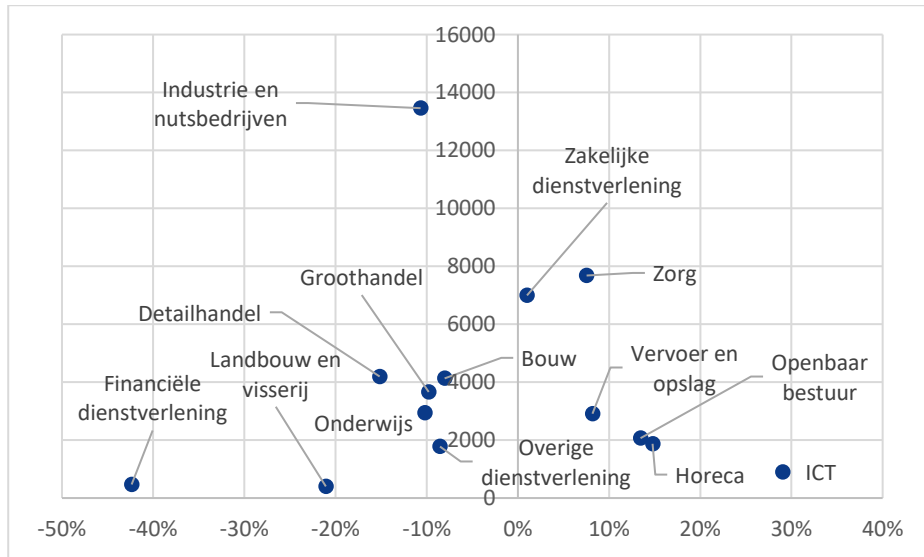
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	-5%	-9%	4%
Vestigingen	34%	0%	34%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

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

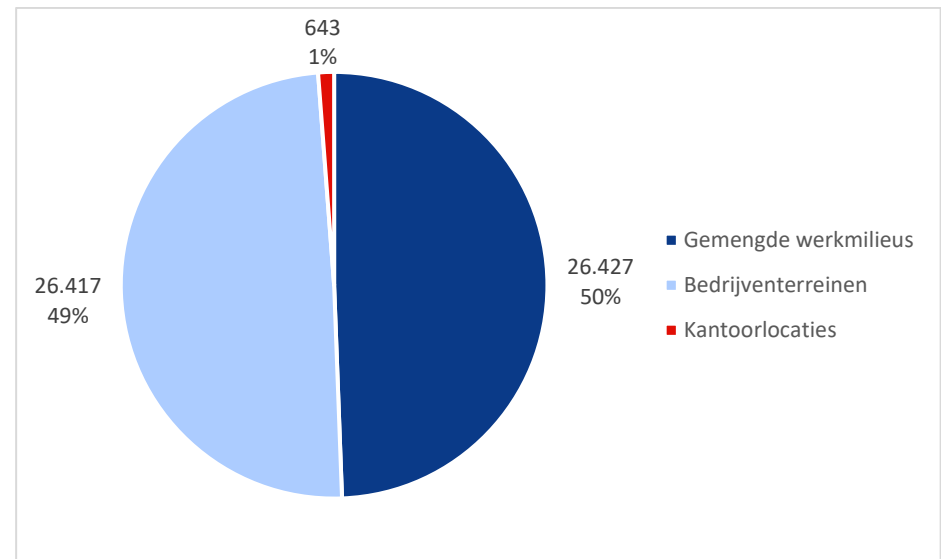
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

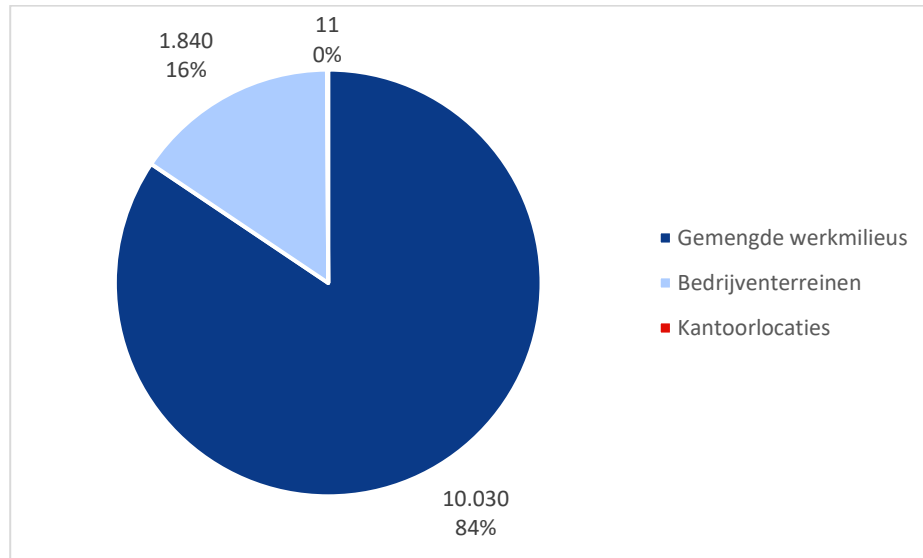
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 7.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 423 hectare. Figuur E.3 en Figuur E.4 laten zien dat het grootste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



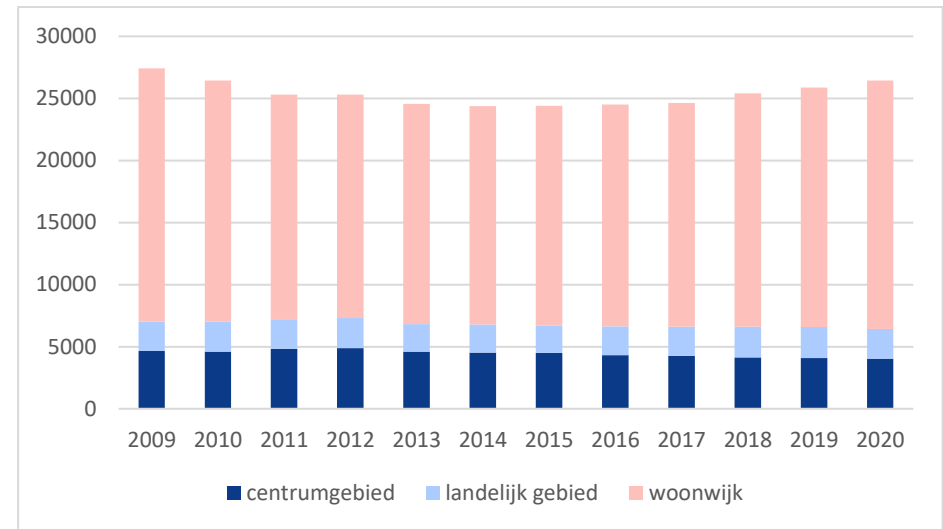
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

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 / Tympan

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



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympan

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 kantorenvoorraad 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%

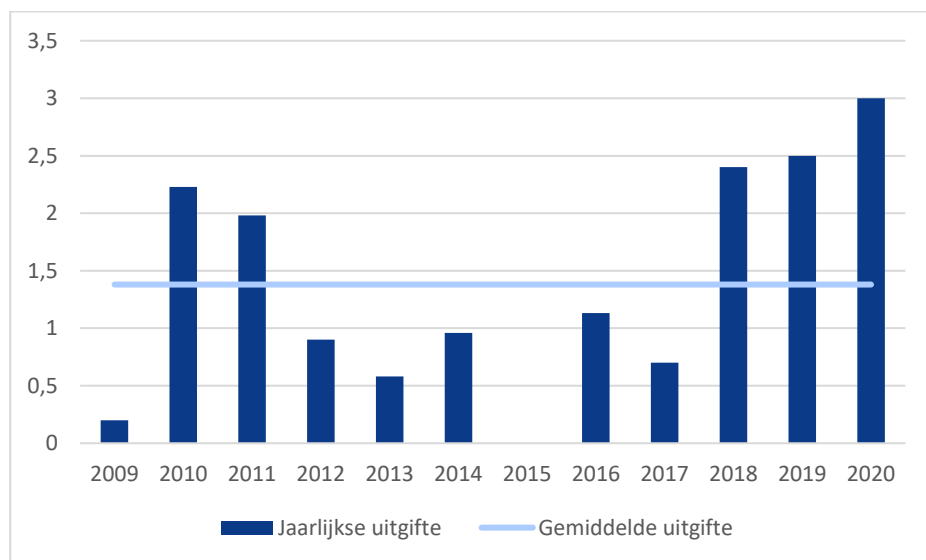
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

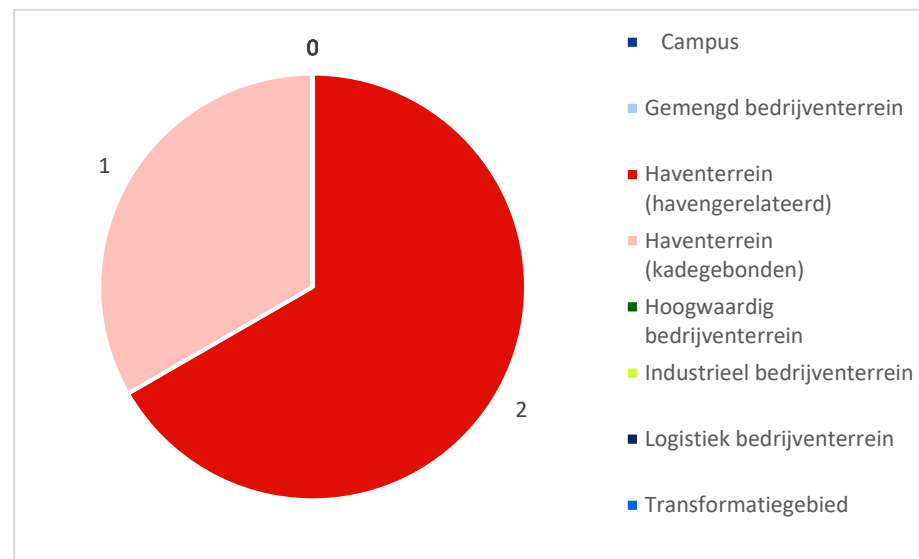
Figuur E.6 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2021, bewerking BCI & Tympan

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 & Tympan

Vorraad 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

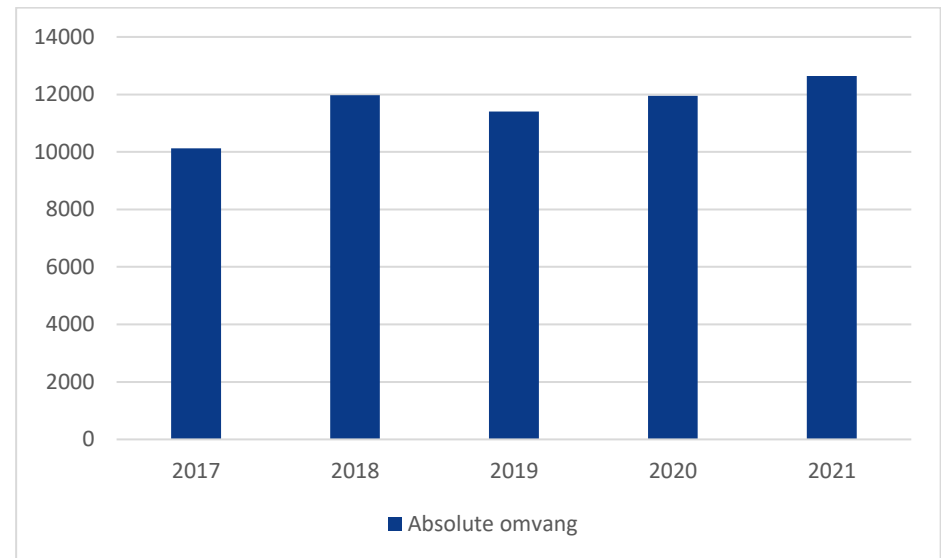
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

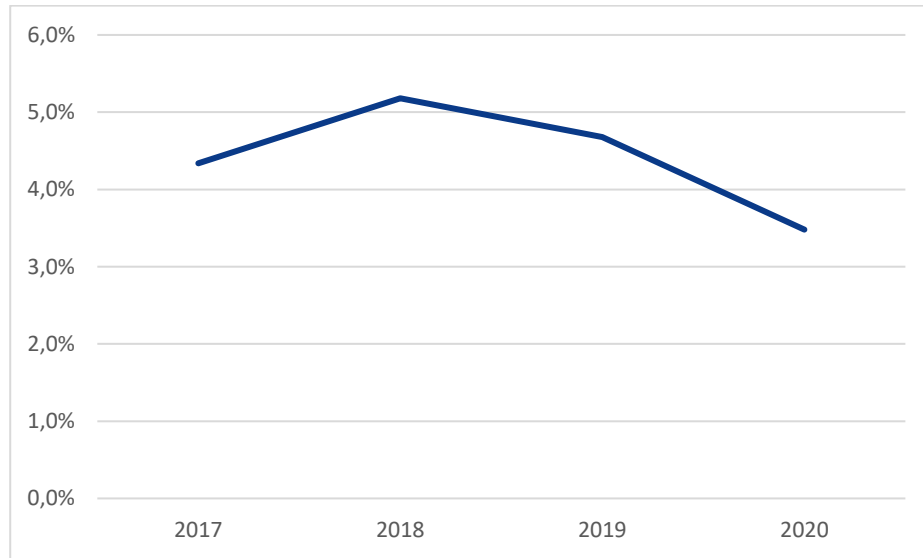
Figuur E.8 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



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

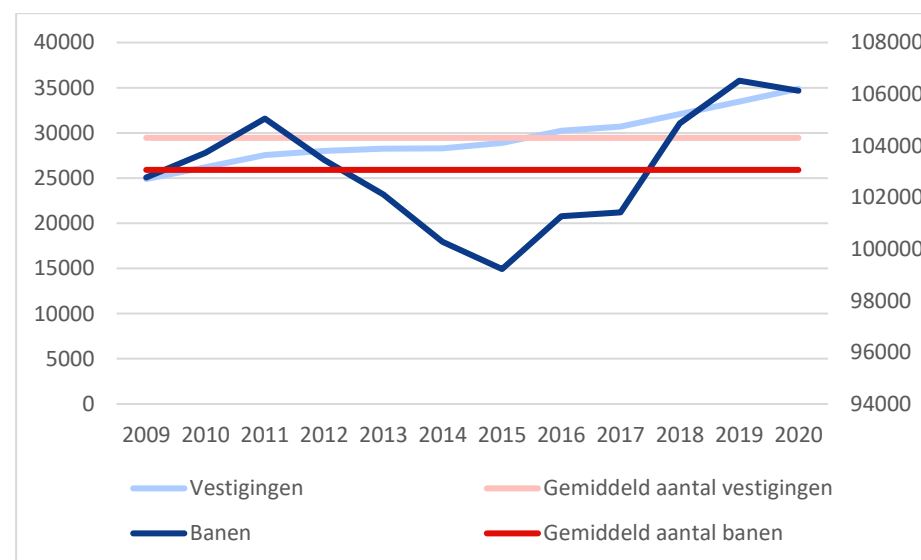
Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	12% Absoluut 12.100 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stijging
FRICTIELEEGSTAND IN BEELD (8%)	Nee
Transformatie kantoren	0 ⁴ m ² 11.416 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 104.000 m ² Waarvan in gebruik: 91.000 m ² Hard planaanbod: 38.000 m ² 2% van MRA 2% van MRA 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 Hard aanbod tot 2030 112 ha 11% van MRA 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 & Tympan

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

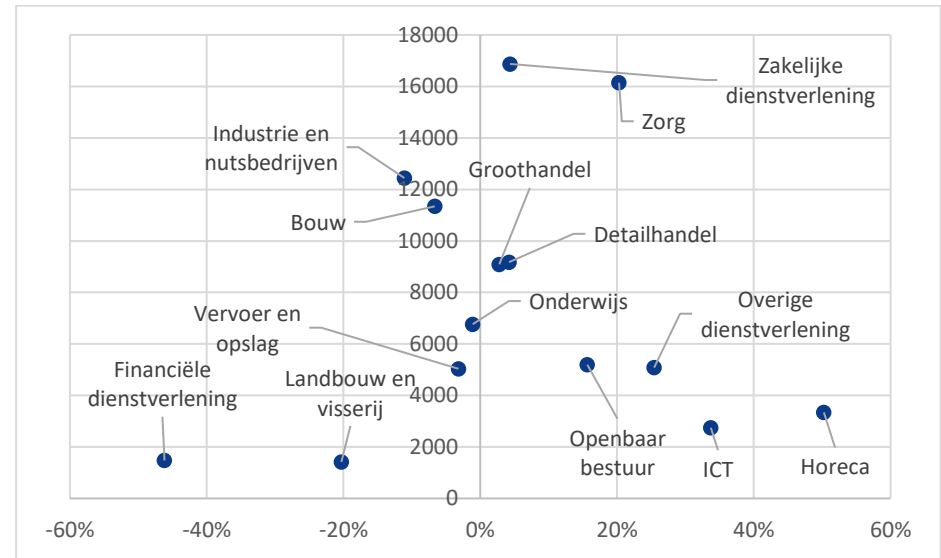
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	3%	-2%	6%
Vestigingen	40%	14%	23%

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 %

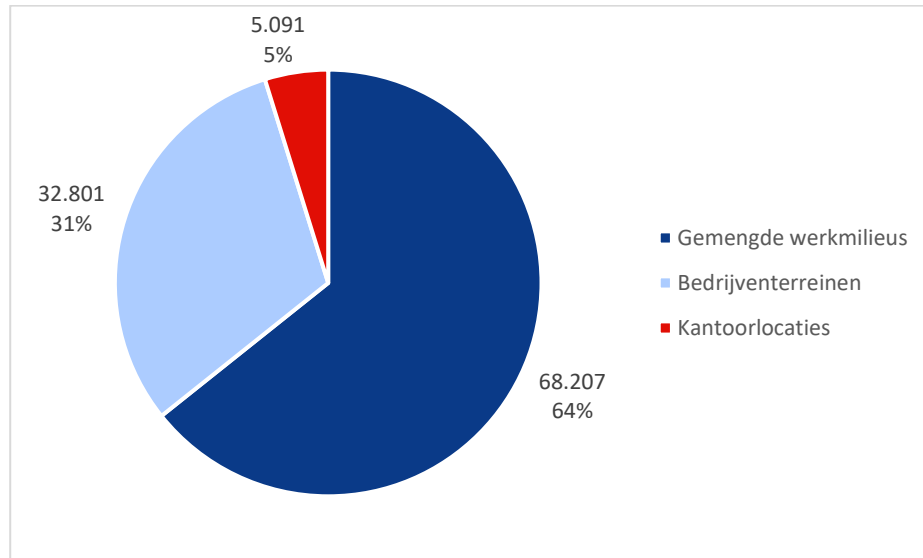
Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

Ruimtelijke spreiding

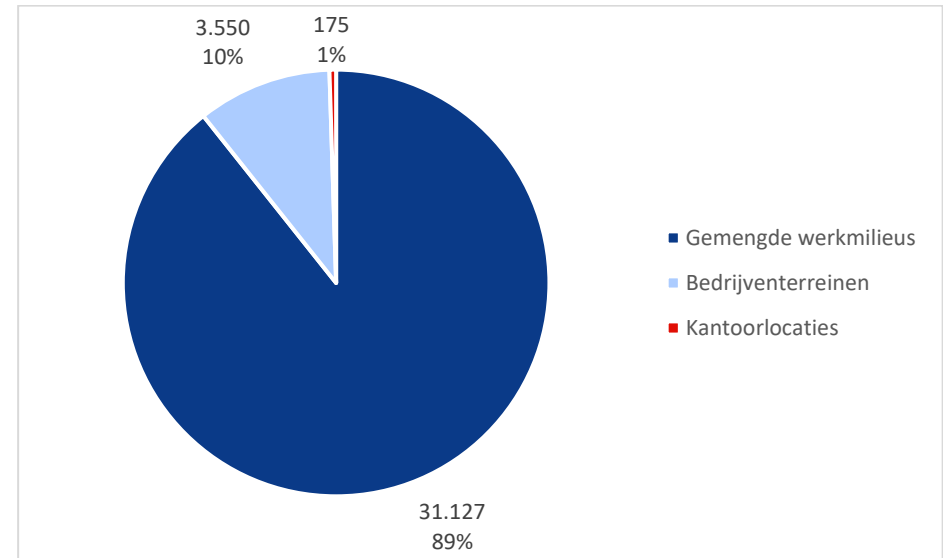
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 91.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 723 hectare. Figuur F.3 en Figuur F.4 laten zien dat het grootste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

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

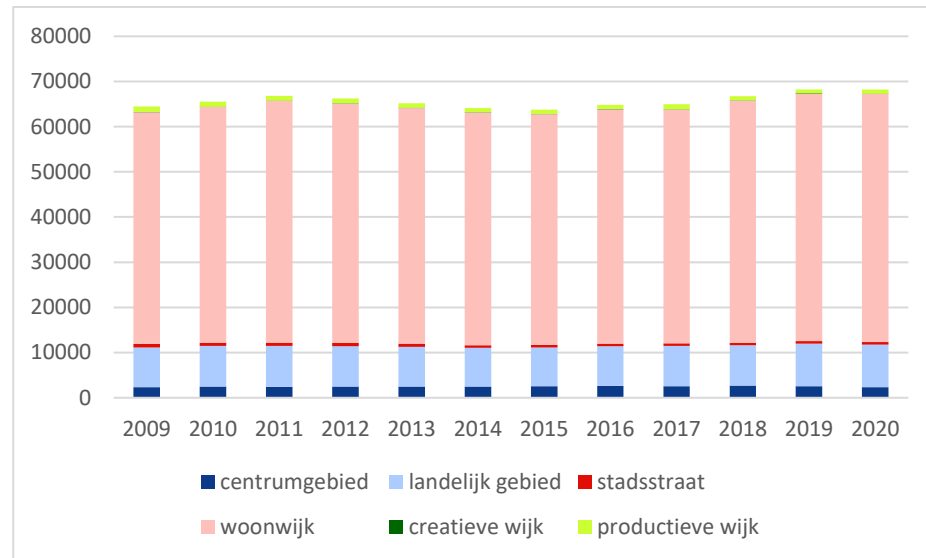


Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

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



Creatieve 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%).

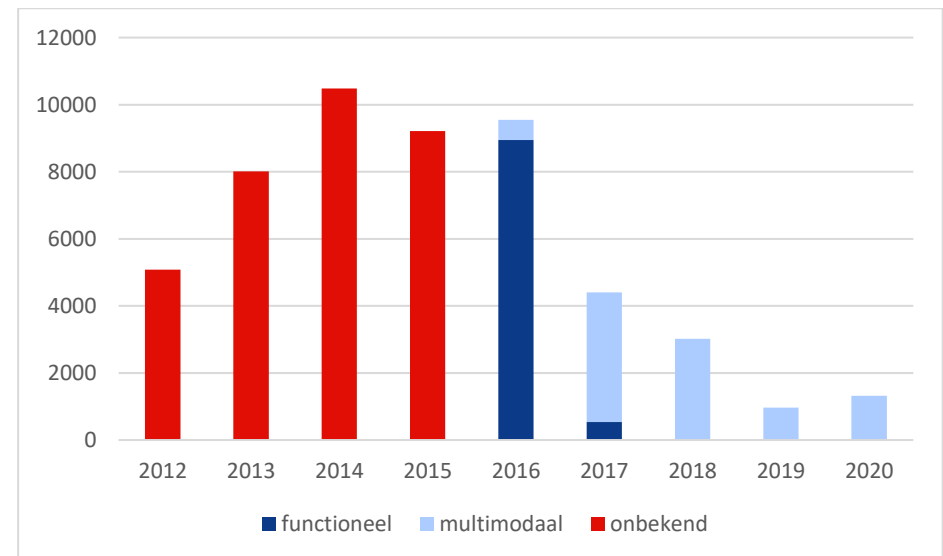
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 5.091 banen en huisvesten daardoor ruim 5% van de werkgelegenheid en 0,5% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Zaanstreek en Waterland.

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

Kantoormeters betrokken en in gebruik

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

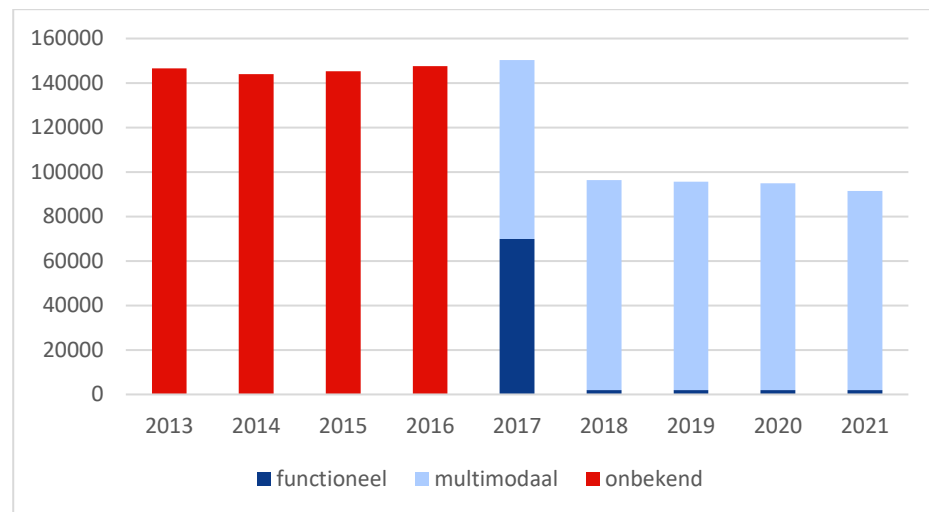
Figuur F.6 Totaal betrokken kantoren meters 2012-2020 (m2)



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

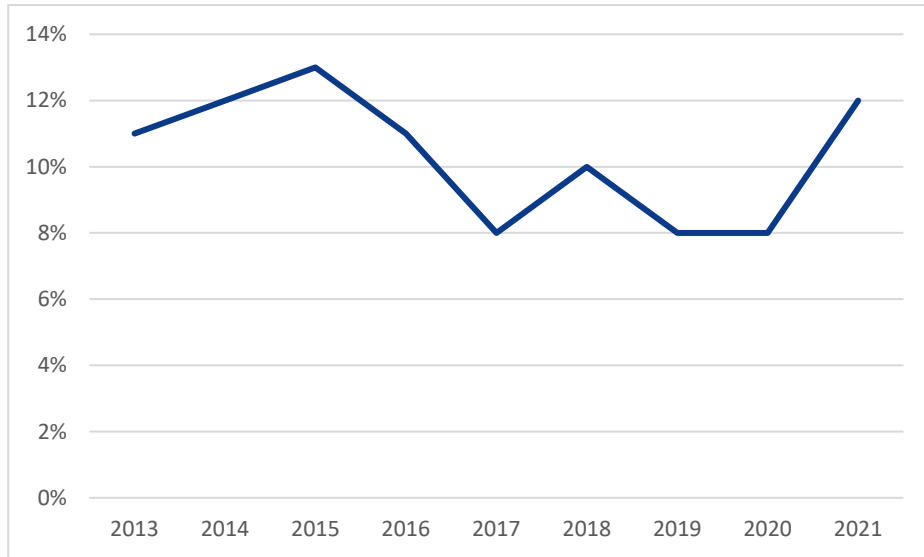
Leegstand

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.

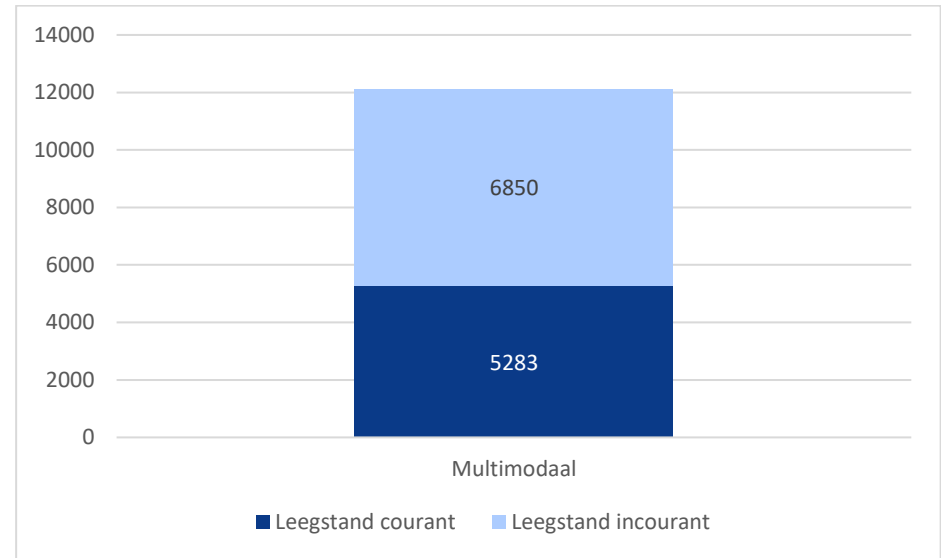
Figuur F.9 laat de verdeling van de leegstand op multimodale locaties zien. De incurante leegstand is afgelopen jaar tot 6.850 m² gestegen.

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

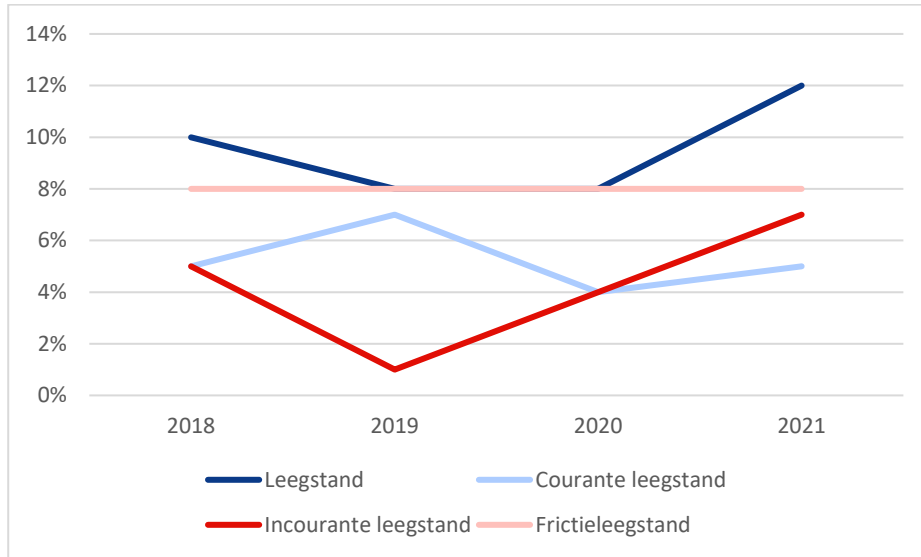


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incourant, af te lezen op de verticale as.

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 incourante leegstand.

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



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

F.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Zaanstreek en Waterland kent 51 bedrijventerreinen onverdeeld 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%

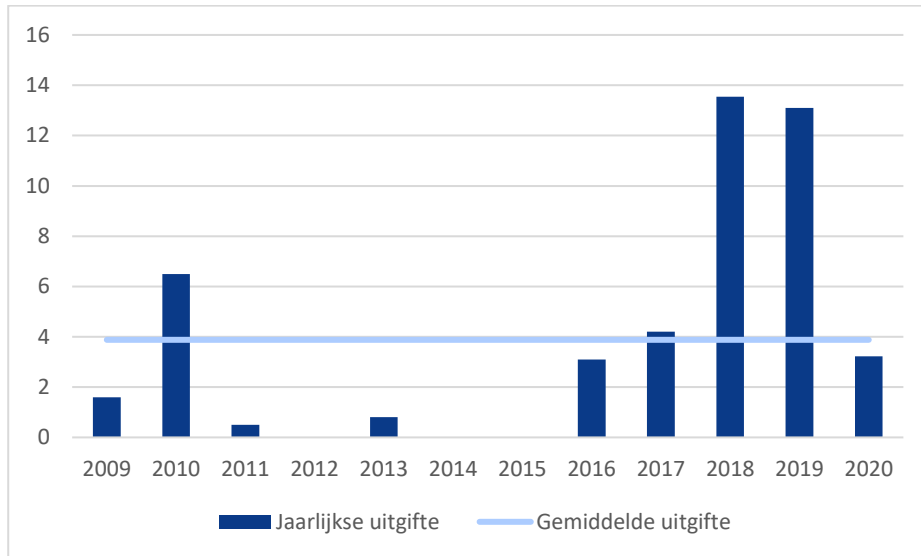
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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.

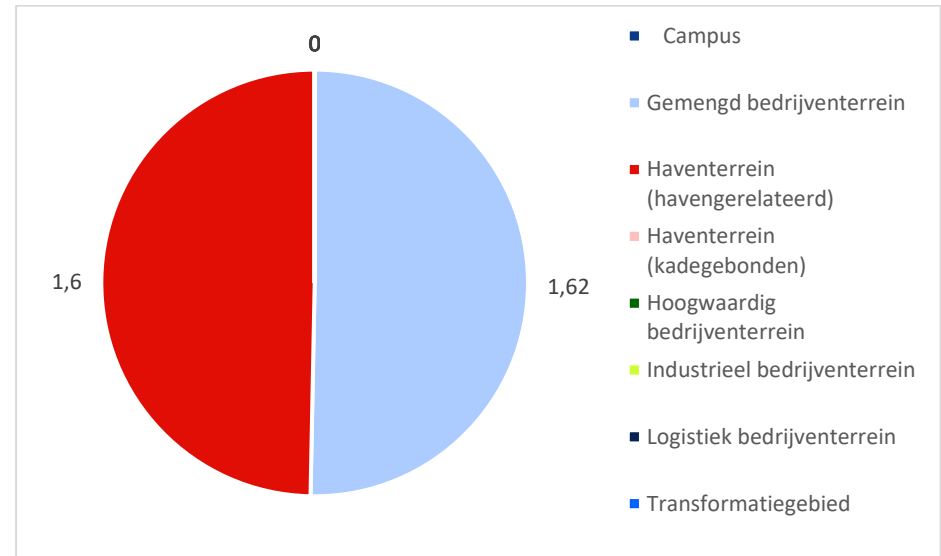
Figuur F.11 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2020)



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

Voorraad 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 planaan-bod tot 2030	Zacht planaan-bod tot 2030	Zacht planaan-bod na 2030
Gemend		48	110	
Haven gerelateerd	50	47		
Kade gebonden	24	17		
Industrieel				
Transformatie	0			
Totaal	74	112	110	0

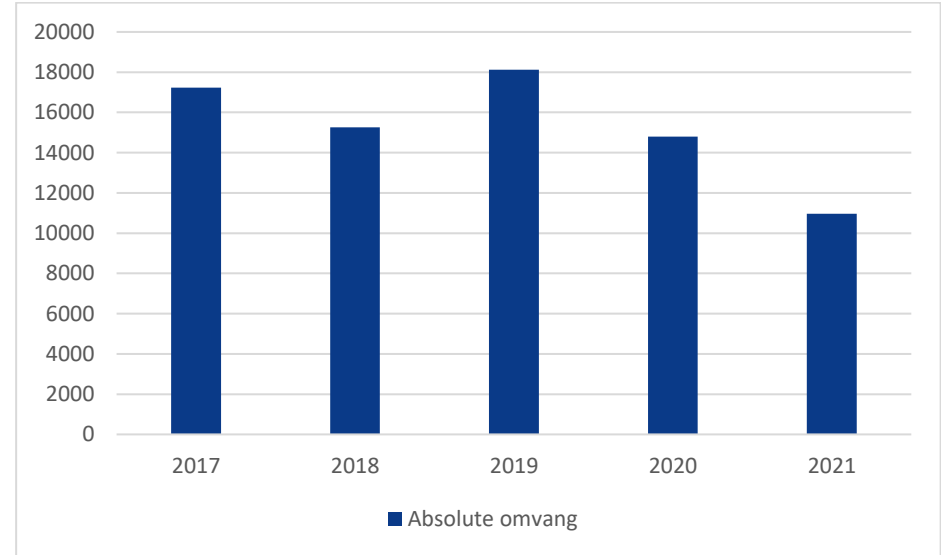
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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)

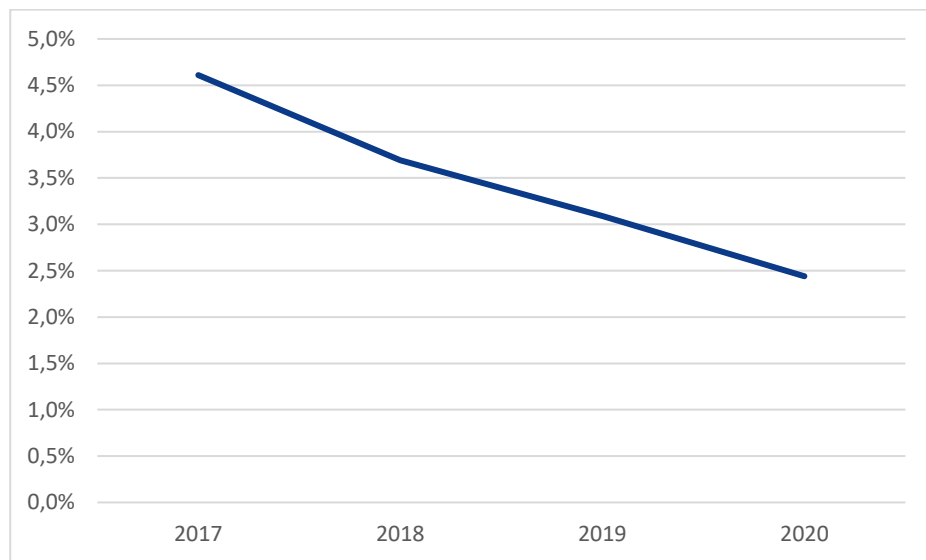


Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

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

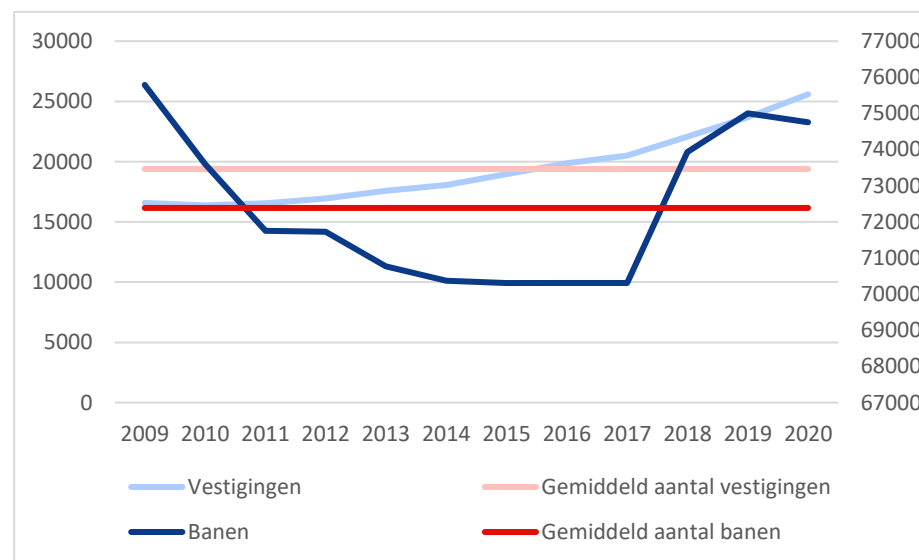
Tabel G.1 Ontwikkelingen Zuid-Kennemerland 2020

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 uitgeefbaar 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 & Tympaan

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

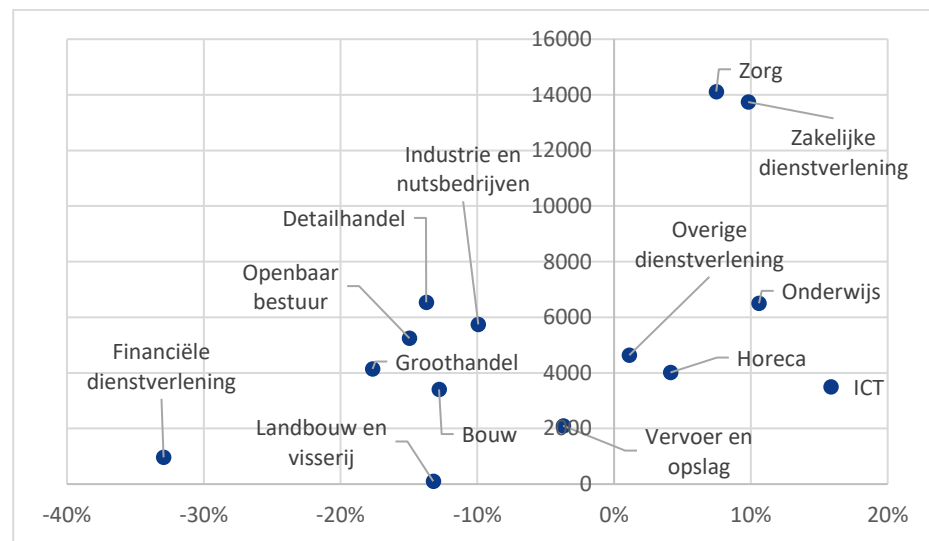
	2009-2020	2009-2014	2014-2020
Banen	-1%	-7%	6%
Vestigingen	54%	9%	42%

Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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

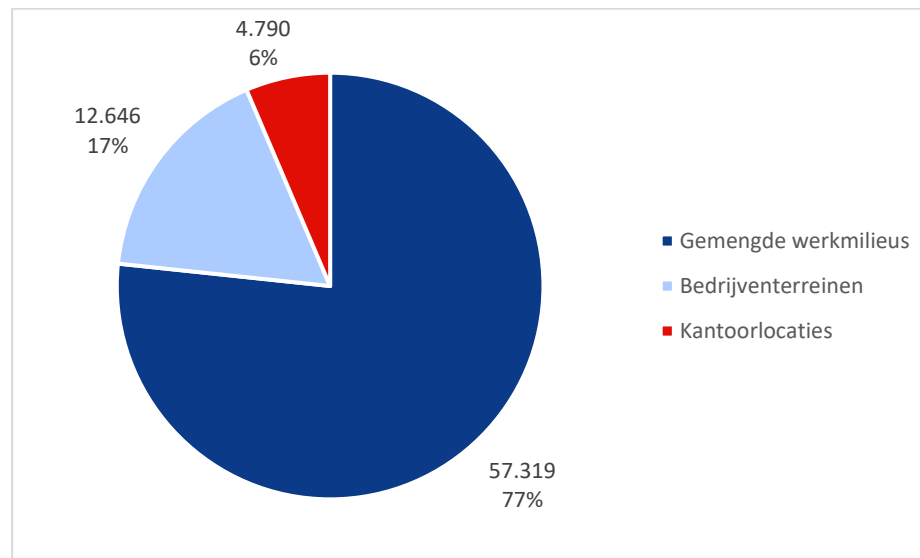
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympan

Buck Consultants International / Tympan

Ruimtelijke spreiding

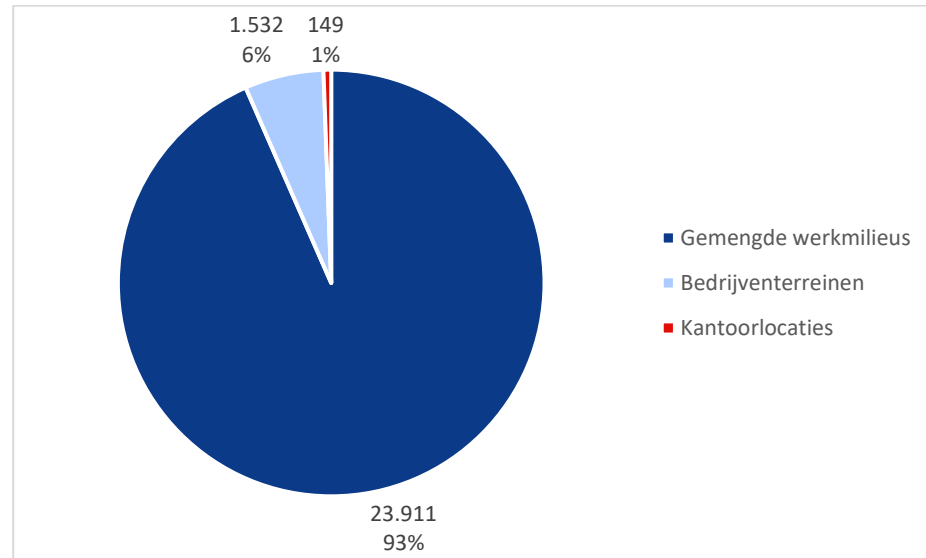
In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 109.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 153 hectare. Figuur G.3 en Figuur G.4 laten zien dat het grootste 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 & Tympan

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



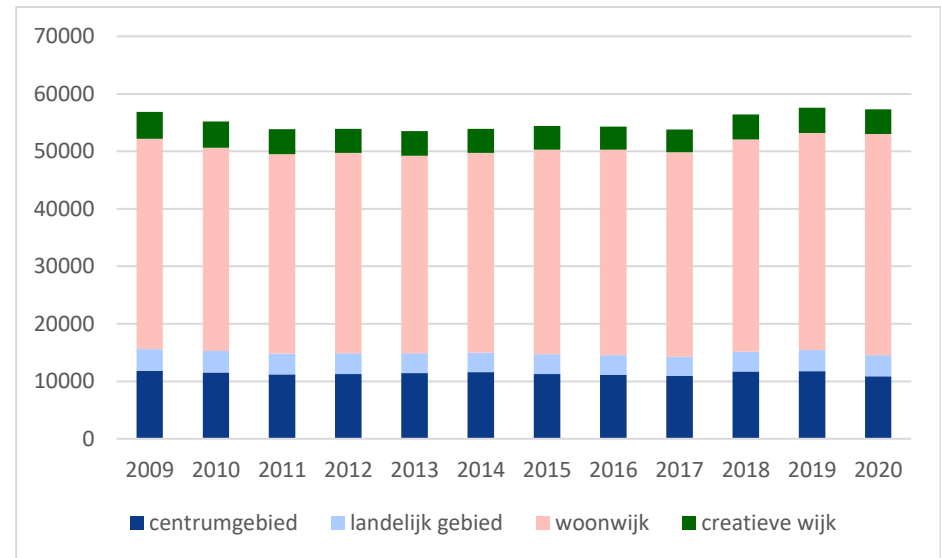
Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

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%).

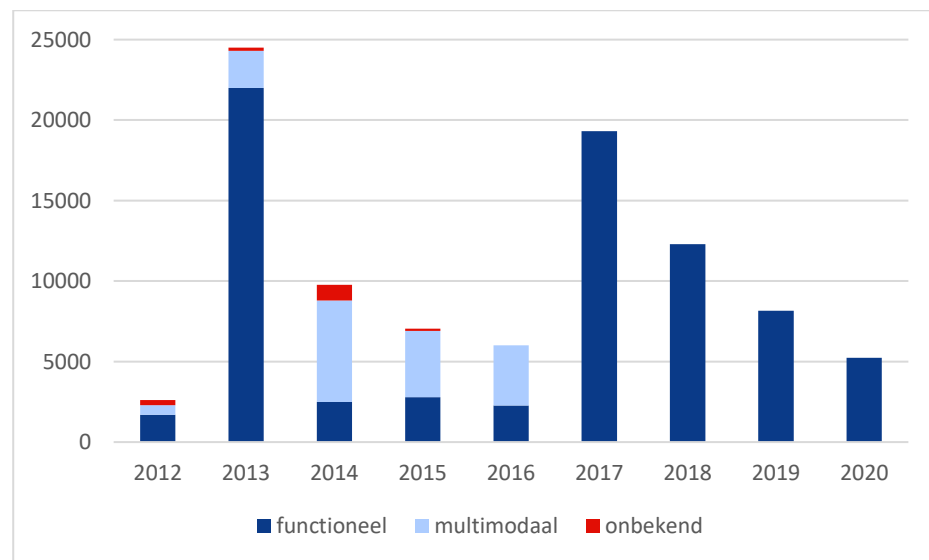
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 4.790 banen en huisvesten daardoor ruim 6% van de werkgelegenheid en ongeveer 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Zuid-Kennemerland.

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)

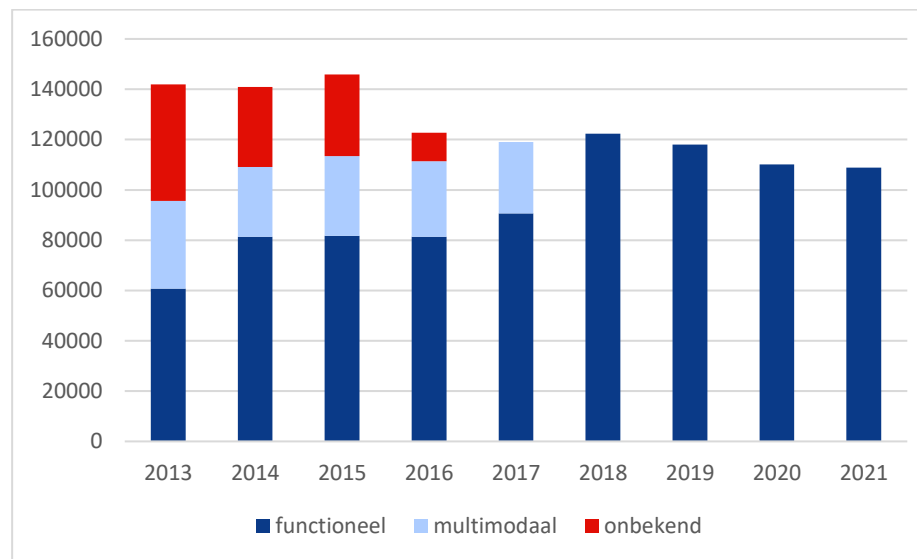


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

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

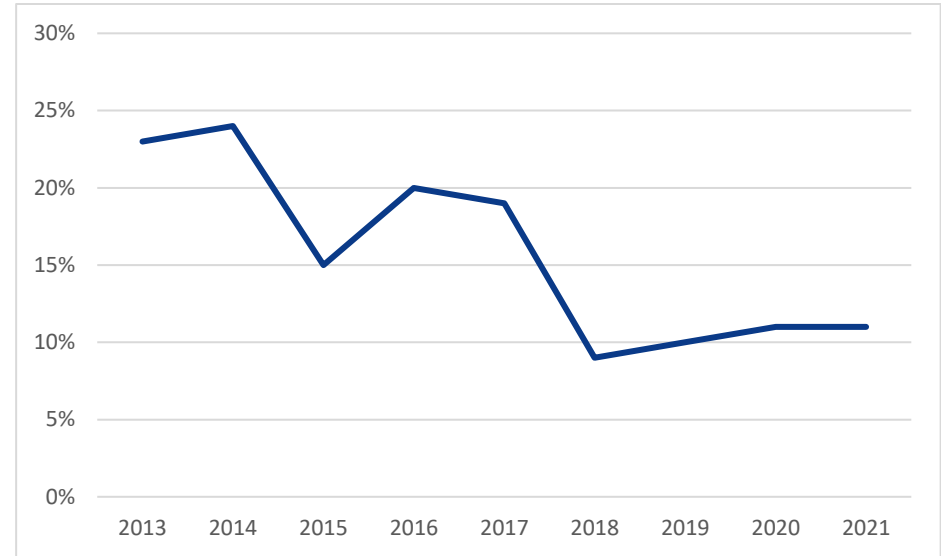
	Zuid-Kennemerland	Aandeel in MRA
Voorraad	122.000	2%
In gebruik	109.000	2%
Hard aanbod tot 2030	37.000	3%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

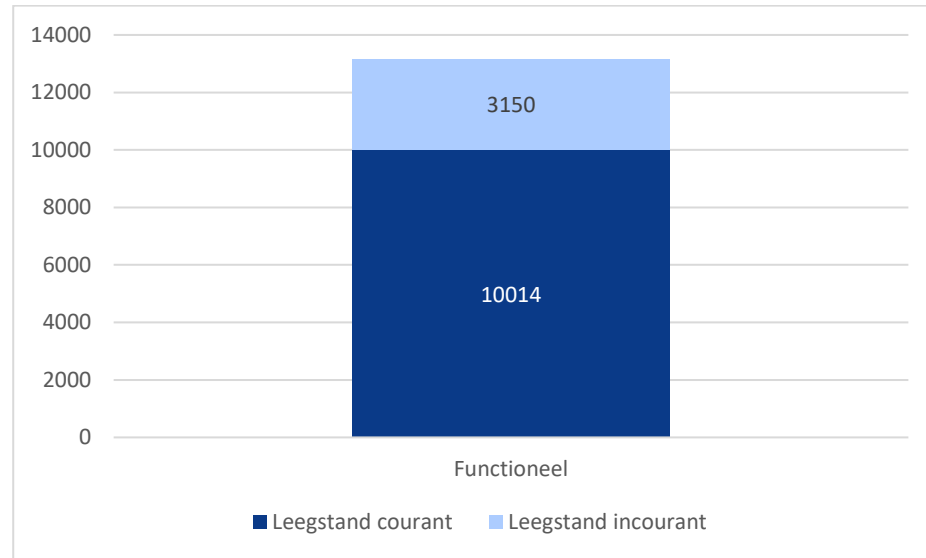
De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Zuid-Kennemerland bedraagt in 2021 ongeveer 13.200 m². Figuur G.8 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren is gedaald, maar sinds 2018 een lichte stijging kent tot 11% in 2021. Daarmee ligt de deelregio onder het gemiddelde van de MRA (13%). De 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

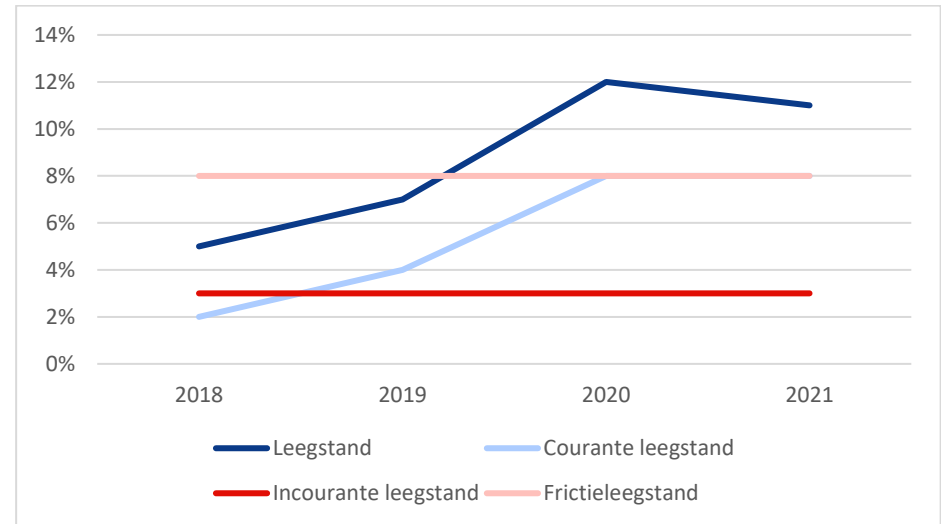


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

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%

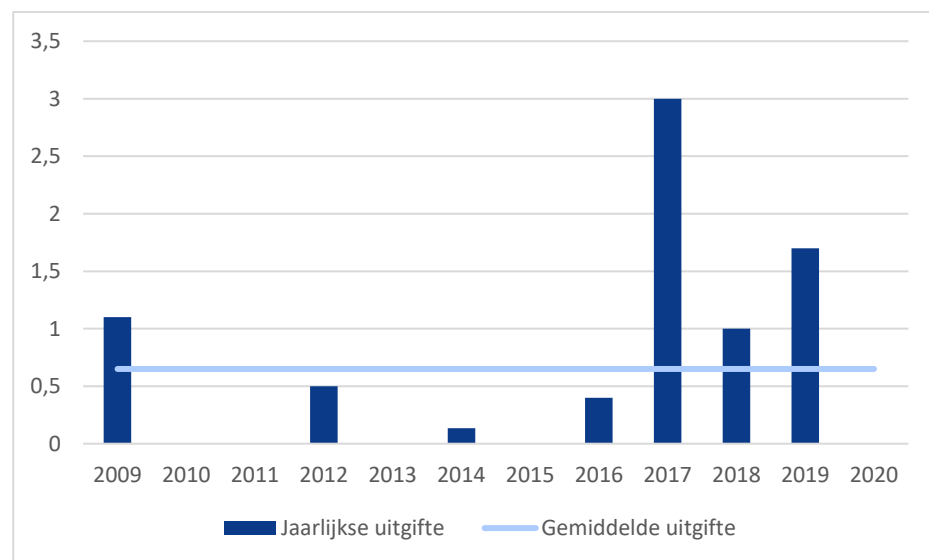
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

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

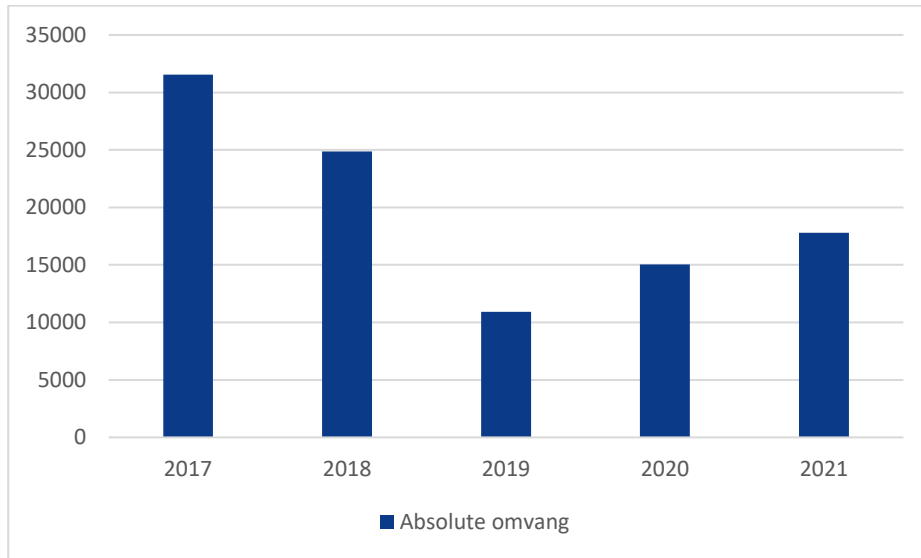
Bron: *Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring*

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.

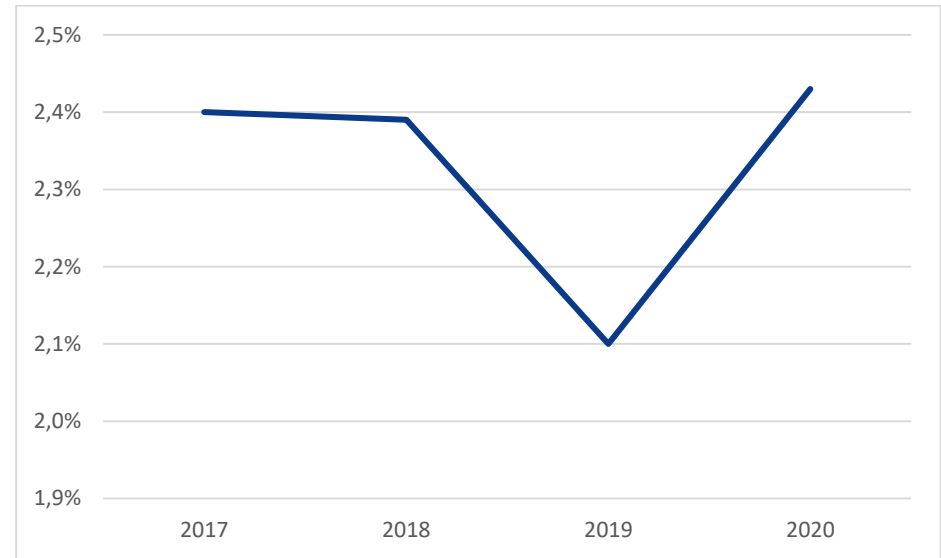
Figuur G.12 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m2)



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.



**Buck
Consultants
International**



Tympaan

Essay bij Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021

‘Valt het dan toch mee...?’

Inhoud

- 1 Nieuwe discussies in de MRA?
- 2 Beter benutten van de monitor
- 3 Algemeen economisch beeld MRA
- 4 Gemengde werkmilieus
- 5 Kantoren
- 6 Bedrijventerreinen
- 7 Afsluiting

Uitgevoerd in opdracht van:
Platform Bedrijventerreinen en Kantoren

Nijmegen/Leiden, augustus 2021

1 Nieuwe discussies in de MRA?

De Monitor Werklocaties Plabeka (hierna Monitor Plabeka) is jaren geleden in het leven geroepen in een periode met een hoge kantorenleegstand en een overaanbod van bedrijventerreinen. Vanaf 2010 tot en met de crisis was het adagium *'snoeien om te kunnen bloeien'*. Er was een duidelijke noodzaak om in de regio meer en beter met elkaar samen te werken en te komen tot duidelijke afspraken over de ontwikkeling van kantoren en bedrijventerreinen. Vanaf 2017 is gebleken dat de MRA zich sneller dan gedacht heeft hersteld uit de financiële crisis. De werkgelegenheidsgroei is tot de coronacrisis zeer fors geweest en dat beeld is ook goed te zien in de hoge opnamevolumes van kantoren en bedrijfsvastgoed en ook in de uitgiftes en reserveringen van bedrijventerreinen. Tegelijkertijd heeft de oplopende druk op de woningmarkt ervoor gezorgd dat een substantieel deel van het verouderde kantorenvastgoed is getransformeerd naar andere functies en dat 'verouderde' bedrijventerreinen aan het verkleuren zijn naar gemengde woon-werkgebieden of naar volledige woongebieden. De keerzijde van de medaille is dat de balans tussen wonen, werken en andere functies uit balans dreigt te raken. Recent zijn deze zorgen ook geuit door de bestuurlijk trekkers Plabeka met een brief aan de portefeuillehouders Economie van de MRA.

In het lopende proces van de nieuwe Verstedelijkingsstrategie voor de MRA, die is bedoeld om dit soort ontwikkelingen in goede banen te leiden, staat dit onderwerp ook hoog op de agenda. Het verstedelijkingsconcept van de strategie zet in op de realisatie van een groot deel van de geplande woningen en arbeidsplaatsen in bestaand stedelijk gebied, vlakbij knooppunten van openbaar vervoer (polycentrisch). In de strategie is ook aandacht voor de grote behoefte aan bedrijventerreinen, waar kansen worden gezien in Lelystad en Almere, ten noorden van het IJ, in Purmerend/Volendam-Edam, en in de Zuidflank rondom mainport Schiphol en in de Greenport Aalsmeer.

De woningbouwontwikkelingen zetten in de komende jaren door en daardoor gaat de druk op de ruimte nog meer toenemen. Er gaan in de verschillende deelgebieden van de MRA-tekorten ontstaan aan courante kantoren en bedrijventerreinen. Ook de grootschalige ruimtevragers, bijvoorbeeld vanuit de logistieke sector die Flevoland hebben ontdekt, maken dat het aanbod snel terugloopt. De opgave ligt nu vooral in het op tijd beschikbaar krijgen van nieuwe locaties in combinatie met het herontwikkelen van verouderde locaties. Het adagium van 'snoeien' lijkt voorbij en het is nu tijd om te gaan 'naar verantwoord bloeien'. Of gooit de coronacrisis voorlopig roet in het eten?

Zeker binnen de MRA heeft de coronacrisis een behoorlijke impact (gehad). Sectoren die beschouwd worden als belangrijke banenmotoren zijn hard geraakt, zoals de luchtvaartsector, detailhandel en horeca- en cultuursector. Tot 1 januari van dit jaar heeft dit voor een beperkt deel doorgewerkt in de opnames van kantoren en de uitgiftes van bedrijventerreinen. De cijfers zijn weliswaar wat lager dan de voorgaande jaren, maar geven nog steeds aan dat, ondanks een aantal zwaar getroffen sectoren, de economie het nog best goed heeft gedaan. **'Valt het dan toch nog mee?'** Zo heeft er in de zakelijke dienstverlening, de ICT/tech en de logistiek en groothandel onveranderd groei plaatsgevonden.

Nu de kruitdampen van de coronacrisis weer enigszins zijn opgetrokken en bedrijven weer voorzichtig naar de toekomst durven te kijken, komen ook de belangrijke opgaven waar de MRA voor staat weer op de agenda. In de komende jaren wordt een aantal trendbreuken verwacht in het beleid rond de Monitor Werklocaties Plabeka. Er zal in ieder geval weer volop (her)ontwikkeld moeten worden. We beschrijven een aantal ontwikkelingen die onveranderd (of misschien nog wel meer) beleidsmatig en bestuurlijk op de agenda van Plabeka zouden moeten komen te staan:

- **Ramingen bedrijventerreinen en kantoren:** de behoefteramingen zullen ook in de komende jaren van meerwaarde zijn, maar dan vooral als een instrument en niet als een stringent kader. De ramingen zijn gebaseerd op verschillende modelmatige aannames over de toekomstige ontwikkeling van de economie. In de afgelopen jaren is in de MRA wel gebleken hoe snel economische veranderingen kunnen optreden en hoe het hanteren van (te) strakke kaders contraproductief kan werken;
- **Vraag naar gemengde werkmilieus:** met het gemak wordt al een aantal jaren in de Monitor Plabeka geconstateerd dat 52% van de werkgelegenheid zich concentreert in gemengde werkmilieus. Er zijn voor dit type werklocatie geen langjarige ramingen opgesteld. Elk jaar wordt er geconstateerd dat de werkgelegenheid daar is gegroeid of nu voor het eerst licht is afgenomen. Bovendien is de variatie binnen gemengde werkmilieus zo groot, dat ook dieper in de onderscheiden segmenten gedoken zou moeten worden, zodat hier in regionaal verband beter op geprogrammeerd kan worden.
- **Transformatie van haven- en bedrijventerreinen:** een tijdbommetje dat de laatste maanden en jaren steeds heviger tikt is de transformatie van bestaande bedrijventerreinen en haventerreinen naar (gemengde) woningbouwlocaties. Deze discussies zijn ook gevoerd naar aanleiding van de Monitor Plabeka. Er wordt door gemeenten in de regio gemeld dat er 400 hectare aan bedrijventerreinen in de MRA getransformeerd moeten gaan worden naar woningbouw (IBIS-enquête), terwijl daar in een aantal gevallen nog nauwelijks zicht is op de haalbaarheid. Denk bijvoorbeeld aan erfpachtcanons die nog decennia doorlopen, of bedrijven die recent geïnvesteerd hebben in vastgoed en productieprocessen. De druk vanuit de woningbouw is zeer begrijpelijk, maar dat zou dan ook tot realistische plannen in de tijd moeten gaan leiden met een stevige financiële paragraaf;
- **Vraag in Amsterdam naar buurgemeenten:** nog zo'n tijdbommetje is de aanname dat 50% van de behoefte aan kantoren en bedrijventerreinen in Amsterdam moet worden afgeleid naar de buurgemeenten. De verhuisbewegingen binnen de MRA geven wel aan dat er sprake is van een vertreksaldo uit Amsterdam, maar dat is nog mondjesmaat.
- **Noordzeekanaalhavens:** een bemoedigende ontwikkeling in de regio vindt plaats in het Noordzeekanaalgebied. Daar wordt volop gewerkt aan een versnelling van de energietransitie en de circulaire economie. Het inzicht ontstaat, op basis recente voorbeelden, dat met een andere manier van vestiging van bedrijvigheid omgegaan kan worden. Als namelijk alle ruimteclaims van bedrijven, woningbouw en maatschappelijke functies (energie, circulariteit) worden opgeteld, dan overstijgt de vraag naar ruimte het (nog beschikbaar te maken) aanbod twee of drie keer. Een aantal oplossingen zijn denkbaar, die nu ook al zichtbaar worden, zoals het hergebruik van grote kavels (bijv. de kolenterminals) voor nieuwe klanten, het beter plannen en integreren van vele soorten infrastructuur (wegen, leidingen, kabels) en ook selectiever omgaan met bedrijven die belangstelling hebben voor de terreinen ('voorkeurbeleid');
- **Herontwikkeling bedrijventerreinen:** een andere constatering is dat in de Monitor Plabeka wordt gemeld dat vele honderden hectares bedrijventerreinen geherstructureerd moeten worden. Daarvoor zijn waardevolle instrumenten van overheden beschikbaar in de vorm van enkele miljoenen euro's. Er liggen kansen om ook de private sector (beleggers en ontwikkelaar) te verleiden om in beweging te komen om het vele beschikbare kapitaal in te zetten op die locaties waar een grote marktvraag (en beperkt planaanbod) voor bestaat.

- **De nieuwe kantorenmarkt:** tot slot, hoe gaat de kantorenmarkt er na de coronacrisis uit zien. Werknemers zullen wellicht niet alle dagen naar kantoor gaan, maar wel op regelmatige basis. Experts verwachten dat er een grote behoefte blijft bestaan aan interactie, waarschijnlijk wel op een andere manier dan in het verleden. Deze spannende ontwikkeling wordt in de komende jaren zichtbaar. Wat worden de nieuwe top-kantorenlocaties? Blijven de OV-locaties de meest aantrekkelijke omgeving? En welke locaties krijgen het lastig? Zijn dat de solitaire locaties verspreid door de stad of de zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen?

Kortom, de resultaten van de Plabeka Monitor zouden veel meer de aanleiding kunnen zijn tot stevige discussies over de ontwikkeling van werklocaties in de MRA-regio.

2 Beter benutten van de monitor

Het is in feite mosterd na de maaltijd om voor alle deelregio's en voor de MRA als geheel alle resultaten in overzichtelijke rapporten te verzamelen, waardevrij (beleidsneutraal) te beschrijven en daar dan met tientallen mensen over te buigen om te bezien of de cijfers wel kloppen, die men zelf heeft aangeleverd. Er is voldoende reden om daarmee te stoppen, zeker omdat er in de afgelopen jaren fors is geïnvesteerd in diverse digitale tools in de vorm van de Atlas en Dashboards, waar iedereen alle informatie op maat uit kan halen.

Voorliggend essay wordt als het dessert gezien, terwijl de hoofd rapporten en deelrapporten dienst doen als voor- en hoofdgerecht. De constatering in het essay zouden in feite de hoofddis moeten zijn in regionale overleggen, omdat daar naar de ontwikkelingen achter de cijfers wordt gekeken. Het verhaal achter de cijfers leidt mogelijk ook tot goede discussies over de ontwikkelingen, knelpunten en koers van de werklocaties in de MRA. Hoe dan ook blijven goede data essentieel, dus ook dit jaar zijn er weer verbeteringen aangebracht in de cijfers en zijn de analysetools geoptimaliseerd.

De Monitor Plabeka 2020-2021 beschrijft de ontwikkelingen in het jaar 2020. Het ijkmoment voor data is over het algemeen 1 januari 2021, maar voor de werkgelegenheidscijfers geldt het ijkmoment april 2020. Het is belangrijk om te realiseren dat corona-invloeden (pandemie in Nederland begon medio maart 2020) nog niet zichtbaar zijn in de werkgelegenheidscijfers. Evenals in voorgaande jaren maakt de Monitor Plabeka een onderscheid naar drie typen werkmilieus: gemengde werkmilieus, kantoren en bedrijventerreinen. Van oudsher worden kantorenlocaties en de bedrijventerreinen als werklocaties beschouwd. Echter, de gemengde werkmilieus maken, gemeten in werkgelegenheid, het grootste deel van de economie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) uit. Ze zijn verantwoordelijk voor ruim 50% van de werkgelegenheid en huisvesten een diversiteit aan werkfuncties.

Er zijn dit jaar enkele toevoegingen op de Monitor Plabeka ontwikkeld om veranderingen nog beter te kunnen volgen ten opzichte van eerdere jaren. Hieronder een korte toelichting op de nieuwe onderdelen, waarmee nog beter dan in het verleden heldere inzichten gegeven kunnen worden in de economie en de ontwikkelingen op de verschillende typen werklocaties in de MRA:

- **Atlas:** net zoals vorig jaar is er ook dit jaar een Atlas ontwikkeld, waarin data over ontwikkelingen per deelregio van de MRA (maar ook binnen de provincies Flevoland en Noord-Holland) op elk gewenst niveau in beeld kunnen worden gebracht (locatie, gemeente, regio). Door nieuwe kaartlagen in een digitale omgeving kan er tot op werklocatieniveau worden ingezoomd, met ook inzicht in tijdreeksen, zodat de dynamiek in elke vorm of richting zichtbaar kan worden gemaakt (werkgelegenheid, verandering van functies van gebouwen, leegstand, etc.). De trends kunnen daarvoor worden geduid op locatieniveau en zijn daarmee ook te benutten voor lokale besluitvorming en uitvoering van het werklocatiebeleid.
- **Dashboards:** uiteraard zijn er ook dit jaar uiteenlopende overzichtstabellen en -figuren binnen drie verschillende Dashboards samengesteld. Hierdoor is het mogelijk om nog gedetailleerder dan in andere jaren de ontwikkelingen op het gewenste schaalniveau (MRA, regio, gemeente of werklocatie) op maat te presenteren.
- **Nieuwe elementen:** aan de Monitor is een aantal nieuwe elementen toegevoegd om nog beter te kunnen meten hoe de regionale economie zich heeft ontwikkeld, bijvoorbeeld met betrekking tot verduurzaming. De volgende vier elementen zijn toegevoegd:

- Inzicht in het verbruik en de aansluitingen van elektriciteit en gas. De ontwikkeling naar een gasloze toekomst is ingezet, waardoor het belangrijk is om inzicht te krijgen in de verschillende energiebronnen en het verbruik daarvan.
- De stand van zaken met betrekking tot energielabels. Bestaande kantoorpanden dienen in 2023 minimaal energielabel C te hebben. Per deelgebied in de MRA is achterhaald welk aandeel van de kantoorpanden aan deze nieuwe norm voldoet. De informatiebasis voor de energiezuinigheid van bedrijfstvastgoed op de bedrijventerreinen is nog niet goed op orde. Hier ligt een opgave voor omgevingsdiensten in samenwerking met gemeenten.
- Uitsplitsing aanbod en uitgifte haventerreinen en niet-haventerreinen. De MRA is en blijft een belangrijk gebied als het gaat om havenactiviteiten. Een actueel inzicht met de stand van zaken van deze specifieke bedrijventerreinen is nodig voor het toekomstige beleid.
- Verdieping Noordzeekanaalgebied (NZKG). Ten opzichte van vorig jaar zijn de ontwikkelingen in het NZKG nader gespecificeerd. Binnen de MRA vormt dit een belangrijk kerngebied, dat ook voor de (economische) functie van Nederland van belang is.

3 Algemeen economisch beeld MRA

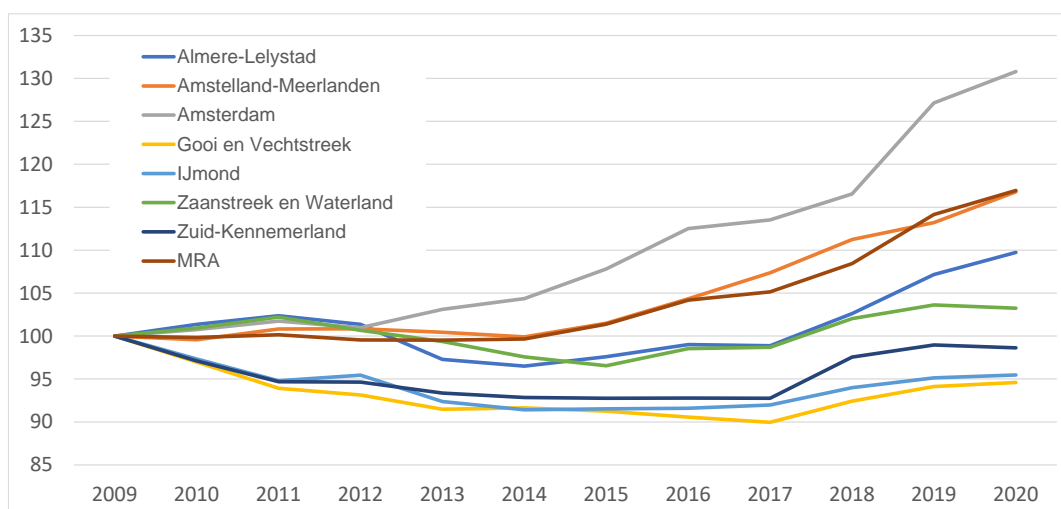
Banengroei 2019-2020 in de MRA: 2,4%

Het aantal banen in de MRA is tussen 2019 en 2020 toegenomen met bijna 31.000, een groei van 2,4%. Dit is minder dan tussen 2018 en 2019, toen de stijging nog op ruim 3% lag. De percentuele groei loopt sterk uiteen per deelregio. De regio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam zijn het sterkst gegroeid in aantal banen, respectievelijk 3,2% en 2,9%. Almere-Lelystad zit met 2,4% op het MRA-gemiddelde. De overige vier deelregio's zijn min of meer stabiel gebleven.

Het aantal banen in de MRA laat al jaren een positieve ontwikkeling zien: 16,9% groei in de periode 2009 en 2020. Amsterdam is de enige deelregio waar de groei vanaf 2009 in banen boven het MRA-gemiddelde ligt (zie figuur 1).

Deelregio	Groei banen 2019-2020
Amstelland-Meerlanden	3,2%
Amsterdam	2,9%
MRA	2,4%
Almere-Lelystad	2,4%
Gooi en Vechtstreek	0,5%
IJmond	0,4%
Zuid-Kennemerland	-0,3%
Zaanstreek en Waterland	-0,4%

Figuur 1 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfer 2009 = 100, 2009-2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

De werkgelegenheid in de MRA concentreert zich voor 52% op gemengde werkmilieus. De kantoorlocaties (26%) en bedrijventerreinen (22%) zijn verantwoordelijk voor de overige 48% van de banen. Het aantal vestigingen in de MRA ligt voor 86% op gemengde werkmilieus. Voornamelijk eenmanszaken, microbedrijven en kleinbedrijven zijn hier gevestigd. Kantoorlocaties (6%) en bedrijventerreinen (8%) verzorgen de overige huisvesting. Tussen 2019 en 2020 nam de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus af. Op kantoorlocaties en bedrijventerreinen nam het aantal banen toe.

Groei in werkgelegenheid naar sector

De drie typen werkmilieus huisvesten verschillende typen sectoren. Opvallend is dat is 59% van de banen in de bouw, 79% van de detailhandel en 48% van de zakelijke dienstverlening gevestigd is in de gemengde werkmilieus.

Van de banen in de financiële dienstverlening is ruim 76% op kantoorlocaties gehuisvest, voor ICT is dit 39%. Van de banen in de industrie & nutsbedrijven is 64% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd, voor vervoer en opslag is dat 40%.

De cijfers geven weliswaar logische en herkenbare accenten aan, maar de nieuwsgierigheid zou moeten toenemen. Waar zit dan die overige 36% van de banen in de industrie, en waarom slechts 40% van vervoer en opslag (logistiek) op bedrijventerreinen. We zouden de tijd moeten stoppen in het beter begrijpen van zaken die op het eerste gezicht mogelijk niet logisch zijn. In de gemengde milieus, die we nog niet scherp hebben afgebakend en nog niet goed begrijpen, lijkt het zo dat functiemenging (door velen gewenst en toegejuicht) al van de grond is gekomen, maar is dat wel zo? Of zijn het functies die naast elkaar bestaan en niet met elkaar interacteren?

Er is echter wel duidelijk behoefte aan functiemenging bij bedrijven en instellingen, zie de vele kleine bedrijven op 'spannende locaties' in de steden (gebouwen en gebieden met karakter). Maar is daar in de komende jaren niet veel meer uit te halen. Dat geldt voor het aantrekkelijk houden van kantoorlocaties (met nieuwe combinaties van werken, wonen, voorzieningen), maar zeker ook voor de diverse typen gemengde werkmilieus en voor bedrijventerreinen. Rijdend over de oudere bedrijventerreinen zie je in panden uiteenlopende kleine bedrijven uit allerlei sectoren, maar ook diverse maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, sport, etc.), perifere detailhandel en ook reguliere detailhandel. Het debat in de MRA, de regio met de meeste mogelijkheden in Nederland op het gebied van functiemenging, moet niet alleen gaan over de benoemen van kansen voor functiemenging, maar veel meer over het doen en toelaten. In het kader van Plabeka zouden goede voorbeelden van functiemenging met elkaar gedeeld kunnen worden.

De werkgelegenheid in het onderwijs (+5,0%), vervoer & opslag (+4,7%) en de zorg (+4,1%) groeiden het afgelopen jaar relatief (%) gezien het hardst. De zakelijk dienstverlening (+8.200), zorg (+6.400) en vervoer & opslag (+4.000) groeiden in absolute zin het hardst. De winstwaarschuwing hierbij is dat de peildatum (april 2020) nog niet het echte corona effect laat zien en dat we hopelijk in de volgende monitor (2022) de conclusie kunnen trekken of de cijfers in de sectoren luchtvaart, detailhandel, cultuur en horeca weliswaar in april 2021 'slecht' zijn, maar dat de markt inmiddels alweer aangetrokken is.

De uitdaging is om naast deze totaalcijfers ook dieper de sectoren in te duiken. De jaarlijkse groei in de dienstensectoren is ook een beetje beangstigend. Waar worden die diensten allemaal aan geleverd? Hebben we nog wel voldoende stuwende sectoren in de regio? Dat is uiteraard niet alleen de maakindustrie, maar waar zit het verdienvermogen dan wel? Zit dat in de IT/tech, de internationale zakelijke en financiële diensten, R&D, of ook in internationale handel? De monitor van 2022 zou het stuwend vermogen van de economie eens centraal moeten stellen. Wellicht zit dat stuwend vermogen ook in de bedrijven die nu hun kop uitsteken in de energietransitie, circulariteit of de transparante duurzame foodketens. Het is goed om te beseffen waar over 10 tot 20 jaar het geld mee verdiend wordt. De Macro Verkenningen van de MRA gaan daarin net iets te hoog over en dat geeft geen inzicht in kansrijke product-markt-combinaties waar de deelregio's in de MRA over 10 jaar het duurzaam verdienvermogen mee gaan realiseren.

Verskil in deelregio's op gebied van verhuisbewegingen

Binnen de MRA vinden er veel verhuisbewegingen van bedrijven plaats. Tussen 1 april 2019 en 1 april 2020 waren dit er 865 in totaal (>1 werkzame persoon). Figuur 2 illustreert onder meer dat in Amsterdam 310 bedrijven zijn verhuisd binnen de regio, waarvan 121 naar Amstelland-Meerlanden. Nader gekeken naar het verhuissaldo – aantal bedrijven dat naar een deelregio toekomt minus het aantal bedrijven dat uit een deelregio vertrekt – blijkt het volgende: de deelregio's Almere-Lelystad

(+40), Gooi en Vechtstreek (+35), Zuid-Kennemerland (+17) en Zaanstreek-Waterland (+7) hebben een positief verhuissaldo en zijn dus netto-ontvangers. Amsterdam (-134), Amstelland-Meerlanden (-8) en IJmond (-3) hebben een negatief verhuissaldo (getallen staan niet in tabel).

Figuur 2 Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2019 en 1 april 2020

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

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympaan

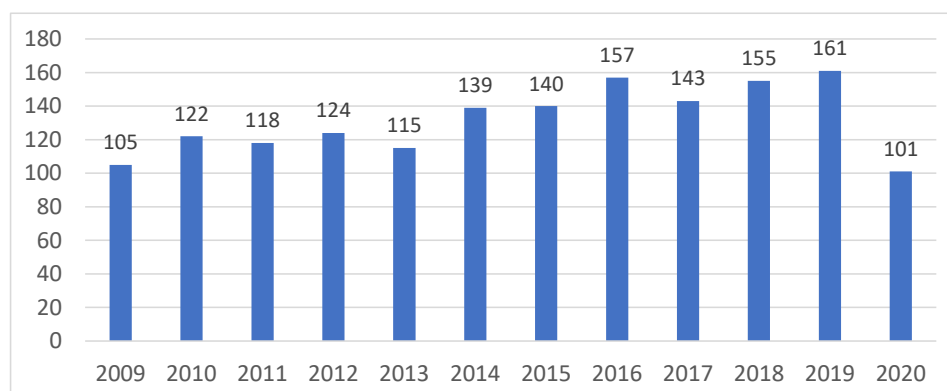
Het is wel duidelijk dat met deze intensiteit van regionale verhuisbewegingen niet de grote druk van de ruimte van Amsterdam wordt afgehaald. In de cijfers zitten veel kleine bedrijven, die de stad verlaten, maar er komen ook weer nieuwe voor terug. Het is belangrijk om in de komende jaren de aandacht te richten op de grotere verplaatsingen (met bijv. 10 of meer werkzame personen). Interessant is dan om te zien of er dan wel sprake zal zijn van 'vertrek uit Amsterdam en waar die bedrijven terecht zijn gekomen.

Er doet zich op de bedrijvenmarkt in Amsterdam ook een paradox voor. Er wordt al jaren aangetoond dat de vraag naar ruimte veel groter is dan het aanbod, maar toch kan niet worden geconstateerd dat bedrijventerreinen op Sloterdijk snel vollopen. Dat heeft mogelijk niet alleen met de hoge prijs te maken, maar kennelijk weten bedrijven in de stad en regio nog steeds een geschikte locatie/pand te vinden.

Historisch laag aantal nieuwe vestigers

In 2020 is het laagste aantal nieuwe buitenlandse vestigers geregistreerd in de MRA sinds 2009.

Figuur 3 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2009-2020



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

Van de 101 nieuwe buitenlandse vestigers in 2020 waren er 19 Brexit gerelateerd. Het betrof overwegend servicebedrijven (6) en transport & groothandel (4). Die afname heeft ongetwijfeld met de corona crisis te maken, maar de Brexit aanwas is toch wat mager, zeker in vergelijking met de diverse perspublicaties met hoge verwachtingen van het aantal bedrijven dat zich in Nederland en in met name de Amsterdamse regio zou gaan vestigen.

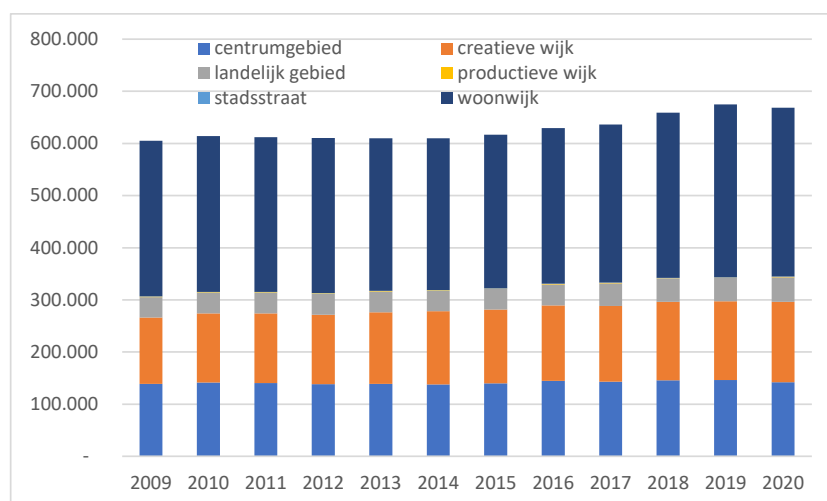
4 Gemengde werkmilieus

Werkgelegenheid gemengde werkmilieus stabiliseert

De gemengde werkmilieus verzorgen meer dan de helft van de werkgelegenheid in de MRA (52%). Binnen de gemengde werkmilieus vindt een groot deel van de werkgelegenheid plaats in woonwijken, waarvan een groot deel zelfstandigen betreft (ingeschreven op woonadres). De creatieve wijken en centrumgebieden maken de top-3 compleet. In de periode 2014-2019 is de werkgelegenheid in deze werkmilieus gestaag toegenomen. In het afgelopen jaar is er sprake van een lichte daling. Om de continuïteit in de cijfers van de Monitor te kunnen garanderen, is het niet verstandig om in de afbakening van de verschillende typen locaties in de komende jaren te gaan veranderen.

Het is wel zinvol om de creatieve en productieve wijken nader uit te diepen. Wat zijn succesvolle cases en waar werkt die functiemenging niet? Ook de al eerder opgeworpen vraag of er op deze locaties echt sprake is van functiemenging of dat het om naast elkaar liggende bedrijven en instellingen gaat die niets met elkaar hebben in relevant. Daarbij moet niet alleen met een 'roze bril' naar functiemenging worden gekeken. Misschien doen zich in verschillende gebieden ook wel conflicterende situaties voor. Het is bijv. bekend dat het herontwikkelen van bedrijventerreinen naar gebieden met functiemenging in de praktijk moeizaam kan verlopen, vanwege deze conflicterende belangen.

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2009-2020)



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

Gemengde werkmilieus steeds populairder

Uit historische vestigingspatronen van bedrijven blijkt dat de monofunctionele werklocaties minder aantrekkelijk zijn geworden. Veel bedrijven zijn op zoek naar een dynamische werkomgeving waar sprake is van veel levendigheid. Gemengde omgevingen met aanwezigheid van meerdere functies sluiten daar goed op aan, zeker voor kleinschalige en niet-hindergevende bedrijven.

De 'new economy' vraagt om hoogwaardige interactiemilieus om talent vast te kunnen houden en om tot meer onderlinge contacten te komen tussen bedrijven en kennisinstellingen (agglomeratiekracht). Iedereen wil dit graag geloven. Maar wat zijn nu de succesnummers in de MRA? Moeten we in de volgende monitor niet op zoek naar succesvolle voorbeelden, met veel verschillende verschijningsvormen om van elkaar te kunnen leren? Zijn dat alleen voorbeelden in de binnenstad van Amsterdam of komen elders in de MRA ook goede voorbeelden voor. De Plabeka Monitor heeft ook behoefte aan deze kwalitatieve illustraties, die ter inspiratie kunnen dienen.

5 Kantoren

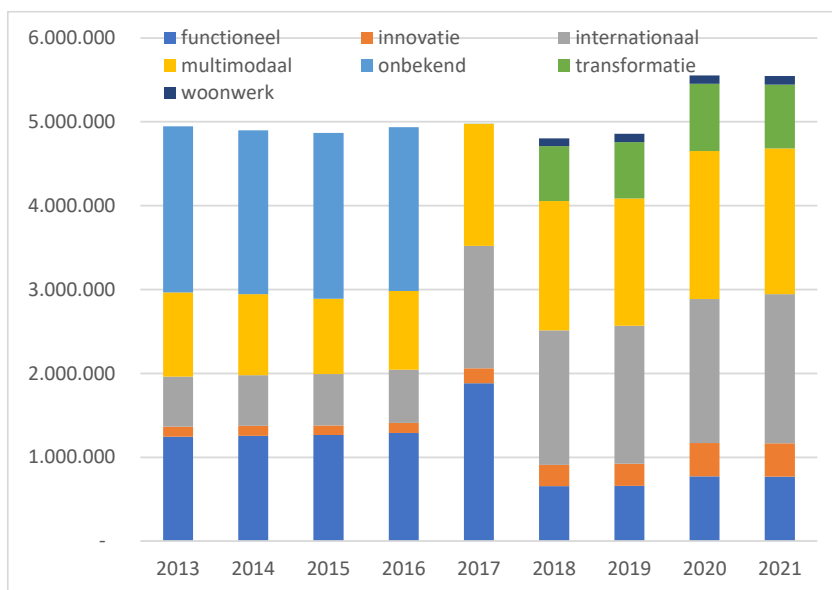
Kantoren verantwoordelijk voor kwart werkgelegenheid MRA

De kantoorlocaties zijn verantwoordelijk voor 26% van de werkgelegenheid binnen de MRA. Van de kantorenvoorraad bevindt ruim de helft zich op kantoorlocaties (in 2013 was dit nog 46%), 33% bevindt zich op gemengde werkmilieus en 16% op bedrijventerreinen. Amsterdam en Amstelland-Meerlanden hebben de meeste kantorenvoorraad, IJmond heeft de minste kantorenvoorraad. Eenzelfde beeld geldt voor het harde en zachte planaanbod tot 2030.

Fors deel van kantorenvoorraad op multimodale locaties

Het kantoorgebruik op de kantoorlocaties was in 2020 fors toegenomen en is in 2021 ongeveer gelijk gebleven. Het innovatie en internationale segment zijn daarbij de grootste groeiers. Het multimodale segment heeft al langer een groot en stabiel aandeel, wat aansluit op het feit dat veel bedrijven nog steeds graag nabij een OV-knooppunt willen zitten. Het kantoorgebruik op gemengde werkmilieus neemt de afgelopen jaren geleidelijk aan af. Dit vindt vooral plaats in centrumgebieden en in creatieve wijken.

Figuur 5 Ontwikkeling kantoorgebruik op kantoorlocaties 2013-2021 (m²)



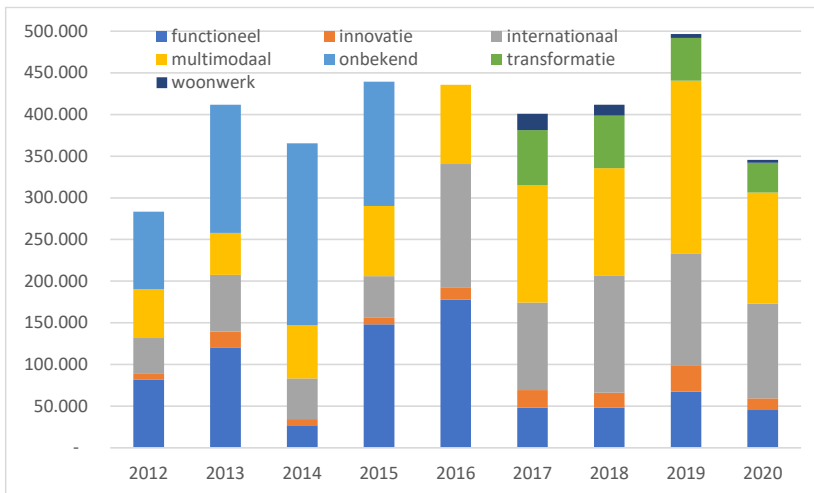
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Ook hier geldt dat kantorenlocaties aantrekkelijke werkmilieus moeten worden, ofwel in de grote kantoorgebouwen zelf (bijv. ING in Zuidoost) of als gebiedsontwikkeling (woningbouw op de Zuidas). Het is belangrijk om goed in de gaten te houden wat er elders gebeurt, bijvoorbeeld op Sloterdijk, Almere CS, de Beukenhorsten. Op welke wijze wordt daar ingezet op het inspelen op veranderende eisen van gebruikers?

Afname betrokken vierkante meters op kantoorlocaties

De kantorenmarkt van de MRA is verdeeld over kantoorlocaties, gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen. In 2020 zijn er veel minder vierkante meters kantoren betrokken op de kantoorlocaties dan voorgaande jaren. In totaal was 52% van het betrokken aantal vierkante kantoometers gelegen op kantoorlocaties, 31% van de vierkante kantoometers werd betrokken op gemengde werkmilieus en op bedrijventerreinen was dit 17%.

Figuur 6 Ontwikkeling totaal betrokken vierkante meters kantoren op kantoorlocaties (2012-2020)

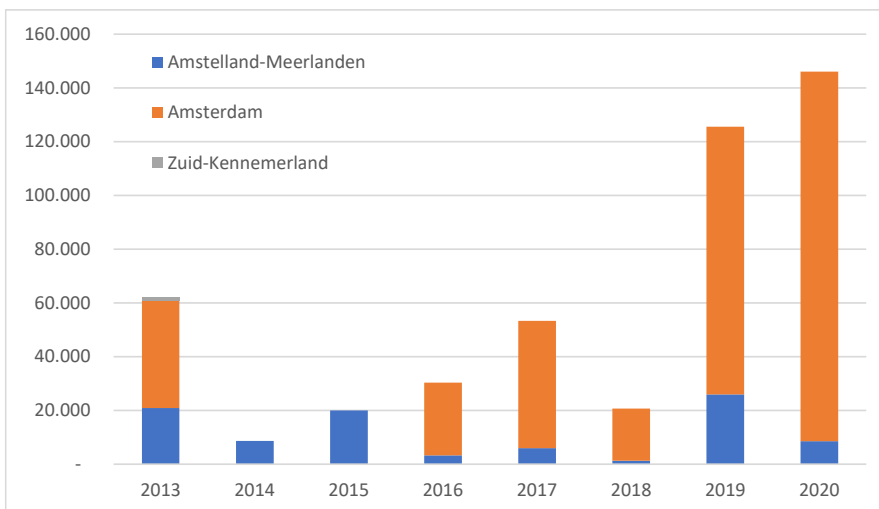


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympan

Toename nieuwbouw, concentratie in Amsterdam

Op kantoorlocaties vond de afgelopen jaren nieuwbouw plaats in slechts drie deelregio's. In 2020 vond van de totale nieuwbouw 94% plaats in Amsterdam. Zoals eerdere figuren lieten zien lijkt een deel van de nieuwbouw al in gebruik genomen.

Figuur 7 Nieuwbouw kantoren op kantoorlocaties (m²), periode 2013-2020



Bron: Kantorenmonitor BV, 2021

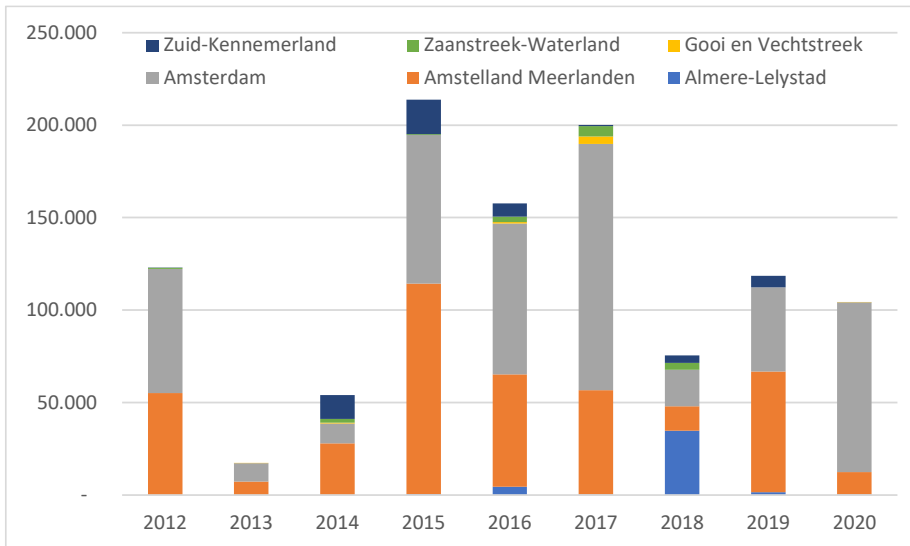
Toename leegstand kantoren op kantoorlocaties

Voor de MRA als geheel nam de kantorenleegstand de laatste jaren af, tot 11% in 2020. In 2021 is deze leegstand opgelopen tot 13%. Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek zijn de enige regio's waar de leegstand van kantoren op kantoorlocaties niet is toegenomen in het laatste jaar. Komende jaren zal duidelijk worden hoe de verwachte trend tot meer thuiswerken ook gaat doorwerken in de opnames van kantoren. Verwacht wordt dat de eisen aan gebouwen en directe omgeving (bereikbaarheid, ruimtelijke inrichting, nabijheid van andere functies) gaan toenemen en dat dit ook weer tot verhuisbewegingen gaat leiden naar betere kantoorpanden en kantooromgevingen. De kantorenmarkt gaat weer de zoveelste nieuwe fase in.

Transformatie van kantoorlocaties met name in Amsterdam

Onderstaande figuur geeft de transformatie van kantoren op kantoorlocaties weer. Zoals te zien neemt het transformatietempo vanaf 2017 behoorlijk af, naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door het feit dat er minder te transformeren voorraad is. Amsterdam blijft koploper als het gaat om het aantal getransformeerde kantormeters. Tussen 2012 en 2020 is er in de MRA ruim 1 miljoen vierkante meter getransformeerd, waarvan meer dan 50% in Amsterdam (540.000 m²).

Figuur 8 Saldo onttrekkingen kantoren op kantoorlocaties per deelregio in de periode 2012-2020 (m²)



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

De transformatieplannen van kantoren tot 2030 concentreren zich met name op de woonfunctie. Van het totaal aantal te transformeren vierkante meters heeft 57% momenteel een multimodale locatie.

Figuur 9 Opgave te transformeren locaties en oppervlakte (m²)

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

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

6 Bedrijventerreinen

Economische en maatschappelijke waarde van bedrijventerreinen

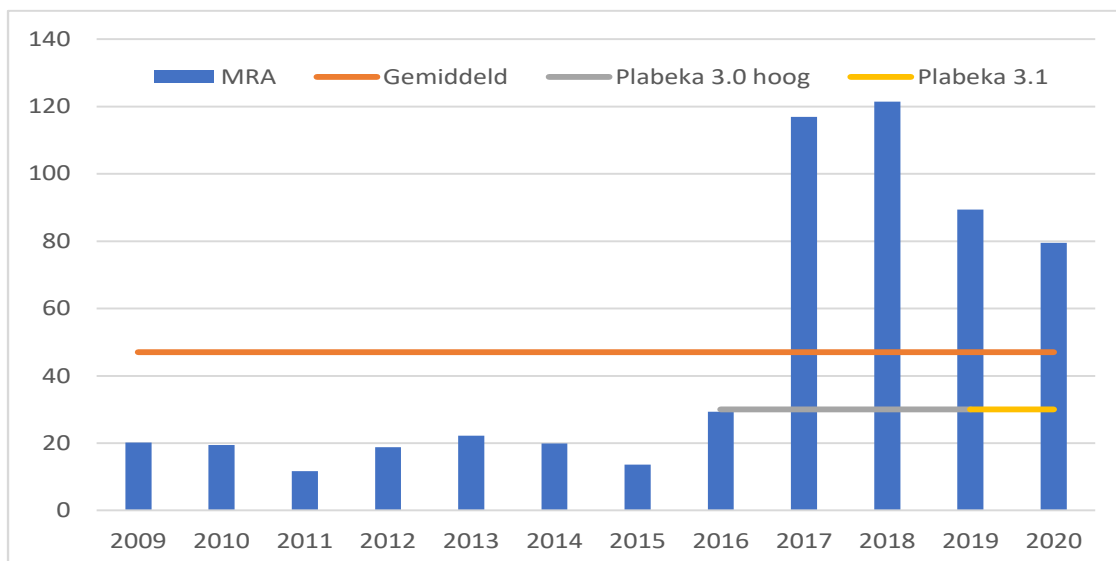
Bedrijventerreinen zijn 'slechts' verantwoordelijk voor 22% van de werkgelegenheid in de MRA en zijn daarmee kleiner dan kantoorlocaties en gemengde werkmilieus. Toch zijn bedrijventerreinen van cruciaal belang voor het functioneren van de economie, nu en in de toekomst. Bedrijventerreinen huisvesten bedrijfsactiviteiten die te maken hebben met productie, logistiek, handel en circulariteit. De milieugezoneerde bedrijventerreinen zijn hard nodig om een stedelijk gebied te laten functioneren en bewoners in basisbehoeften te voorzien. De bedrijventerreinen hebben ook een sociaaleconomische waarde, zeker voor lager opgeleiden die woonachtig zijn in het stedelijk gebied. Kortom, bedrijvigheid en economische dynamiek zijn belangrijk voor de maatschappelijke en economische structuur van een stedelijke regio zoals de MRA.

Door de enorme woningbouwopgave in de MRA staan veel bedrijventerreinen in de stad in toenemende mate onder druk. De gemengde woon-werkgebieden worden populairder bij bepaalde typen bedrijven. Maar tegelijkertijd geldt dat gebruikers van de stad niet graag in de nabijheid van (overlast veroorzakende) bedrijfsactiviteiten willen wonen of werken. Nieuwe ontwikkelingen dienen dus goed afgewogen te worden: wanneer is functiemenging van meerwaarde en wanneer is het onwenselijk, maar ook om herontwikkeling realistisch in de tijd te programmeren en te financieren.

Ook in 2020 weer hoge uitgifte bedrijventerreinen

Ontwikkelingen in uitgifte, voorraad en aanbod van bedrijventerreinen vormen belangrijke indicatoren om de marktsituatie voor bedrijventerreinen in beeld te brengen. In 2020 is iets meer dan 79 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen. Het waren met name uitgiftes van terreinen ter grootte van een aantal hectaren, op twee grote uitschieters na. Een gemengd bedrijventerrein ter grootte van 20 hectare en een logistiek terrein ter grootte van 26 hectare. De totale uitgifte (79 hectare) is lager ten opzichte van 2018 (121 ha) en 2019 (90 ha). Toch blijft de uitgifte ruim boven het gemiddelde van de periode 2009-2020 (47 ha) en boven de prognose die gehanteerd wordt in de Plabeka afspraken 3.1. Kanttekening is dat er tot 2017 sprake was van lagere gemiddelde uitgiftes in relatie tot de vigerende prognoses. Vanaf 2017 is er sprake van het inhalen van de vraaguitval die het gevolg was van de financiële crisis (2008/2009).

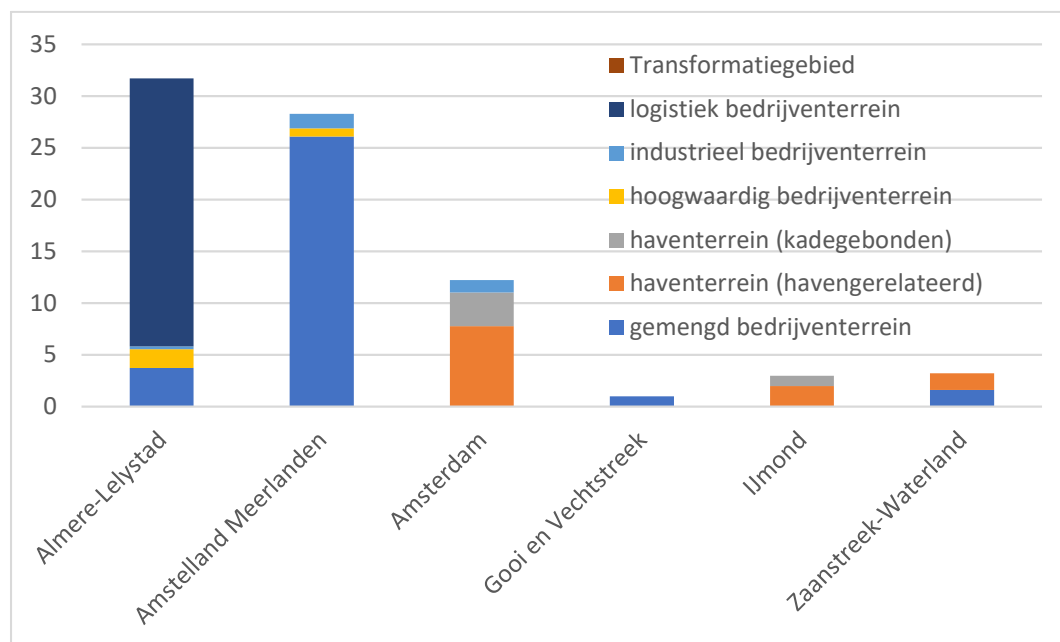
Figuur 10 Gemiddelde uitgifte bedrijventerreinen MRA (p/jr.) afgezet tegen prognoses (ha, uitgifte ontwikkeling 2009-2020)



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

De uitgiftes vonden in 2020 in vrijwel alle deelregio's plaats, behalve in Zuid-Kennemerland. 80% van de hectares uitgiftes was op terreinen met een maximale milieucategorie 3. Slechts 11 hectare is uitgegeven op terreinen met een milieucategorie van maximaal 4 of 5. Gemengde (56%) en logistieke (24%) bedrijventerreinen zijn de koplopers qua segmenten, waarbij Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam voorzien in de meeste uitgiftes. De lage uitgifte op kade gebonden en haven gerelateerde terreinen (samen haventerreinen) is te verklaren door het feit dat het aanbod van deze terreinen steeds verder slinkt, maar ook omdat selectiever met de beschikbare ruimte om wordt gegaan, bijvoorbeeld door bestaande kavels opnieuw aan te bieden aan nieuwe bedrijven.

Figuur 11 Uitgifte van bedrijventerreinen naar segment en naar deelregio



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

Wat is nu de verklaring voor het feit dat de uitgiftes ook in het coronajaar 2020 gewoon doorgaan? Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met veranderingen in ketens, bijvoorbeeld gerelateerd aan de platformeconomie. Zo heeft e-commerce een enorme vlucht genomen. Dit leidt tot een vraag naar ruimte voor uiteenlopende distributiecentra (van zeer groot tot stadshubs).

Daarnaast wordt ook steeds duidelijker (onder andere door de Monitor) dat op bedrijventerreinen ook veel kleine bedrijven in dienstensectoren gevestigd zijn. Deze bedrijven hadden ook elders een locatie kunnen vinden, omdat ze geen hinder voor de omgeving opleveren (misschien met uitzondering van parkeren). Ook op bedrijventerreinen is het van belang te weten hoe met functiemenging om te gaan. Het gaat dan niet zozeer om wonen, maar wel om andere economische activiteiten of maatschappelijke voorzieningen. Willen we deze wel mengen op de bedrijventerreinen en in welke vormen en korrelgroottes dan?

Uit Plabeka documenten, maar ook uit het bedrijventerreinregistratiesysteem IBIS, kan worden afgeleid dat er nog behoorlijk want plancapaciteit aanwezig is. Door vrijwel alle gemeenten is echter gemeld dat naast de gerealiseerde uitgiftes in de afgelopen jaren, er op veel locaties ook opties liggen. Het planaanbod is dus in de praktijk veel minder groot en het geeft ook aan dat de druk op de ruimte op bedrijventerreinen in de laatste jaren fors is toegenomen.

Een nieuw onderwerp in de Monitor is het in beeld krijgen van de kansen voor energietransitie op de bedrijventerreinen. Op die terreinen liggen er kansen voor meer opwekking van duurzame energie, meer kansen voor warmtenetten en meer kansen voor opslag en distributie van duurzame energie/elektriciteit. Die urgentie wordt in de komende jaren steeds groter, bijvoorbeeld als ook het vrachtverkeer meer elektrisch gaat rijden. De verwachting is dat dan in grote delen van de MRA de capaciteitsgrenzen van het stroomnet bereikt zal worden, als dat al niet aan de orde is. Ook energietransitie vraagt om ruimte, zo laten de eerste studies zien, maar daar staat tegenover dat die terreinen dan een nog belangrijkere functie gaan vervullen voor de rest van de stedelijke omgeving. Energietransitie en ook circulaire economie vragen om (milieu)ruimte en daar zal in de dataverzameling (monitor) en in de ramingen voor de langere termijn rekening mee gehouden moeten worden.

Uitgifte en vraagraming Noordzeekanaalgebied

In 2020 is er op 31 terreinen in het Noordzeekanaalgebied 14,1 hectare uitgegeven. Ruim 10 hectare is uitgegeven op terreinen met een milieucategorie van 4, 5 of 6 (ruim 72% van totale uitgifte). In totaal is er nu 2.265 hectare uitgegeven, en is er tot en met 2030 sprake van een hard planaanbod van 303 hectare. Dit harde planaanbod bevindt zich met name op kade gebonden terreinen in Amsterdam en haven gerelateerde terreinen in Zaanstreek-Waterland. Na 2030 is er naar verwachting geen planaanbod meer voor hoge milieucategorieën binnen het Noordzeekanaalgebied meer aanwezig.

In aanvulling op de vraagraming bedrijventerreinen (droog) is er een vraagraming opgesteld naar de haventerreinen NZKG t/m 2040. In de volgende tabel is weergegeven waar deze vraag van te verwachten is. Met name over het onderdeel vervangingsvraag vindt volop discussie plaats. In de afgelopen jaren wordt die vervangingsvraag hoger geraamd dan de 154 hectare, die in de ramingen van Plabeka zijn opgenomen. De druk vanuit de woningbouw is groter dan hier wordt verondersteld.

Figuur 12 Vraagraming haventerreinen NZKG t/m 2040

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

Bron: Bureau Buiten, 2019

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

Zoals in paragraaf 1 al is vermeld vinden uitgiftes in de komende jaren niet alleen plaats op nieuwe kavels en terreinen. Er zal ook in toenemende mate gebruik worden gemaakt van herontwikkeling van al uitgegeven terreinen.

7 Afsluiting

De Plabeka Monitor is jaren geleden opgesteld vanuit een duidelijke urgentie: meer en efficiënter regionaal samenwerken en duidelijke afspraken maken over kantoren en bedrijventerreinen (en inmiddels ook gemengde werkmilieus). In eerste instantie was het doel om overaanbod aan locaties te voorkomen ('snoeien om te kunnen bloeien'). Inmiddels zijn we in de situatie terecht gekomen dat het accent op 'verantwoord bloeien' moet worden gericht. De vraag naar werklocaties is in vrijwel alle deelgebieden van de MRA groter dan het aanbod. Bovendien neemt de druk van verstedelijking (wonen) op de werklocaties toe. De Plabeka Monitor is daarmee in een nieuwe fase terecht gekomen. Naast voldoende fysieke ruimte voor werklocaties zal ook rekening gehouden met andere actuele (maatschappelijke) ontwikkelingen, zoals energietransitie, circulaire economie, waterberging, etc. Het is in het kader van de Plabeka Monitor van belang dat er meer data beschikbaar worden gesteld over deze thema's.

'Valt het dan toch mee?' is de subtitel van dit essay. Hoewel dit momenteel lastig in te schatten is (werkgelegenheidscijfers zijn pre-corona), is ook gebleken hoe veerkrachtig de MRA is. De regionale economie kent een solide basis wat ervoor heeft gezorgd dat de groei van leegstand beperkt is en er nog steeds nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

Het blijft noodzakelijk om met elkaar van gedachten te blijven wisselen over beschikbaar planaanbod. Dat kunnen nieuwe vestigingslocaties zijn, maar er zal ook meer nadruk te komen liggen op het beter benutten van de al uitgegeven bedrijventerreinen en andere werklocaties. De Plabeka Monitor is en blijft een momentopname, maar we kunnen inmiddels wel met vele momentopnames ontwikkelingen in de tijd aantonen. Die ontwikkelingen in de tijd vormen de basis om vervolgens met elkaar het gesprek aan te kunnen gaan over belangrijke economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Er wordt momenteel veel gesproken over 'data-driven policy'. De planning van werklocaties is een onderwerp waarvoor dit met de Plabeka Monitor goed mogelijk is. Dat wil niet zeggen dat alles koek en ei is. Er zijn nog steeds onderwerpen waarover meer data verzameld moeten worden (bijv. de gemengde werkmilieus, de ruimtelijke impact van de energietransitie en circulaire economie, de verplaatsingen binnen de regio). Het verzamelen van de data is daarbij niet het moeilijkst als de locaties aan de voorkant goed zijn afgebakend. Nu vinden er helaas nog te veel discussies plaats over de juistheid van data die het gevolg zijn van het niet precies afbakenen van de locaties en terreinen. De wens tot 'data-driven policy' vraagt daarom ook om discipline en 'hygiëne' van de betrokken partners bij de Plabeka Monitor.

Naast de discussies over de getallen, heeft deze Monitor 2020 – 2021 duidelijk gemaakt dat alle partners ook vooral behoefte hebben om meer met elkaar van gedachten te wisselen over de ontwikkelingen achter die cijfers. De discussies zullen in de volgende monitor ook gevoerd kunnen worden over goede voorbeelden van functiemening, het creëren van interactiemilieus op diverse typen locaties, de strategie om de ruimtevrage te verdelen over een ruimer gebied en het delen van succesvolle voorbeelden van verduurzaming van werklocaties. 'Snoeien om te groeien' was in de afgelopen jaren niet altijd gemakkelijk, 'Verantwoord bloeien' is wellicht nog een grotere uitdaging

Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek

Toekomstige economische potentie van Gooi en Vechtstreek en relatie met de ruimtevraag naar werklocaties

Conceptrapportage

Opdrachtgever: Regio Gooi en Vechtstreek

Rotterdam, 4 september 2020



Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek

Toekomstige economische potentie van Gooi en Vechtstreek en relatie met de ruimtevraag naar werklocaties

Conceptrapportage

Opdrachtgever: Regio Gooi en Vechtstreek

Walter Hulsker
Gerlof Rienstra
Erik van Ossenbruggen
Bas Gerretsen
Hilde Blank
Jorick Boddeke
Danique Nuiten

Rotterdam, 4 september 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en vraagstelling	4
1.3	Aanpak	4
2	Ambities en beleidskader van de regio	6
2.1	Regio Gooi en Vechtstreek	6
2.2	Gemeenten in de regio	8
3	Regionaal profiel en ontwikkelingen	11
3.1	Huidig sociaaleconomisch profiel van de regio Gooi en Vechtstreek	11
3.2	Trends en ontwikkelingen	17
3.3	SWOT-analyse	22
4	Doorvertaling naar ruimtevraag	24
4.1	Regio Gooi en Vechtstreek	24
4.2	Ruimte­vraag bij autonome ontwikkeling Plabeka	25
4.3	Ruimte­vraag bij hogere groeiambitie	26
4.4	Kwalitatieve verdieping	27
5	Aansluiting bij het aanbod	30
5.1	Huidig aanbod werklocaties	30
5.2	Ruimtelijke inpassing van de vraag	31
5.3	Focusgebieden	38
6	Conclusies en aanbevelingen	44
6.1	Conclusies	44
6.2	Aanbevelingen	46
	Bijlage 1: economische structuur per gemeente (2019)	49
	Bijlage 2: volledige typologie van werkmilieus	53
	Bijlage 3: kanskaart	56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Regio Gooi en Vechtstreek is een samenwerkingsverband van de zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek: Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren. In dit samenwerkingsverband wordt onder meer samengewerkt aan regionale opgaven in het fysieke domein. Eén van die opgaven is het toewerken naar een omgevingsvisie met het Koersdocument Omgevingsvisie.

Daarbij komen ook de economische situatie, ambities en potentiële ontwikkelrichting van de economie van Gooi en Vechtstreek aan de orde, en in het bijzonder de impact op de toekomstige ruimtevrage voor bedrijvigheid. De regio Gooi en Vechtstreek is aangekomen op een punt dat het nú belangrijke keuzes moet maken voor de toekomst. De werkgelegenheid is de afgelopen gekrompen met 1.1 %, bedrijven verlaten de regio, vergrijzing en ontgroening nemen toe en het aanbod van betaalbare woningen neemt af. Al deze ontwikkelingen zorgen de langere termijn voor economische, maatschappelijke en sociale problemen.

Met de huidige ontwikkeling wordt het gat tussen de hoge en lage inkomens alleen maar groter en verdwijnen de lage -en middeninkomens uit de regio, omdat er geen passend werk en huisvesting voorhanden is. Deze groepen zijn een belangrijke schakel in een gezonde economie en maatschappij. Dit zijn namelijk tegelijkertijd de mensen die bijvoorbeeld werken in de zorg, administratieve functies vervullen in het lokale MKB en de detailhandel, maar dezelfde mensen doen ook het vrijwilligerswerk bij de lokale sportverenigingen, en vormen het bestuur van een lokale vereniging of instellingen. Er is daarom voldoende passend werk nodig in de buurt van de woningconcentraties. Inwoners met lagere opleidingsniveaus werken het liefst binnen een straal van maximaal dertig minuten reistijd vanaf hun huis, omdat deze afstanden met openbaar vervoer of de fiets te overbruggen zijn. Wanneer deze groep thuis komt te zitten, resulteert dit in hogere sociale lasten, wat gevolgen heeft voor andere uitgaven op de gemeentelijke begrotingen (meer geld naar bijstand en bijvoorbeeld minder geld naar bijvoorbeeld cultuur). Daarnaast kan dit ook indirecte effecten hebben, zoals een toename van de criminaliteit en meer uitgaven naar jeugdzorg. Al deze problemen zijn op dit moment nog weinig tastbaar binnen Gooi en Vechtstreek. De huidige uitstekende leef- en woonomstandigheden kunnen echter afnemen als er niet voor wordt gezorgd dat er in de toekomst ook nog genoeg werk is voor alle groepen inkomens.

Eén van de ambities van Gooi en Vechtstreek is juist om zowel een woon- én werkregio te zijn. Dit betekent dat de verhouding tussen het aantal banen in de regio en de totale regionale beroepsbevolking (nu 0,9) naar een meer evenwichtiger getal van 1,0 groeit, met ook aandacht voor voldoende praktijkgeschoolde werkgelegenheid. Dit heeft invloed op de ruimtevrage voor werklocaties en vraagt om strategie die de ontwikkeling effectief kan faciliteren.

Tevens spelen er – naast de geschetste beleidsmatige ontwikkelingen en opgaven – nog relevante maatschappelijke ontwikkelingen die zich autonoom voordoen. De gelijktijdig, sterke ruimteclaim van woningbouw is hier een voorbeeld van. Er wordt steeds meer gekeken naar mengen van werken en wonen, waar mogelijk. Ook andere belangrijke veranderingen doen zich voor in de samenleving, zoals veranderende mobiliteitspatronen, het toenemende belang van duurzaamheid en circulariteit, en het streven naar een inclusieve arbeidsmarkt. Ook deze soort ontwikkelingen en opgaven moet meegewogen worden in een effectieve strategie ten aanzien van de economie en ruimte voor bedrijvigheid.

Dat heeft ertoe geleid dat de Regio Gooi en Vechtstreek, ter ondersteuning van de geschetste bestuurlijke ontwikkeling, behoefte heeft aan analyses van het economisch potentieel van de regio en de benodigde beleid voor de fysieke leefomgeving.

1.2 Doel en vraagstelling

Het doel van de opdracht is het geven van advies over de toekomstige economische potentie van Gooi en Vechtstreek en specifiek de ruimtevraag van werklocaties – bedrijventerreinen, kantoorlocaties en informele werklocaties. Met informele werklocaties wordt verstaan: werklocaties in het stedelijk weefsel, bijvoorbeeld in woonwijken. Dit kunnen werkplekken 'op zolder zijn', maar tevens solitaire panden in de lichte industrie en/of handel. Daarnaast worden er een aantal analyses gedaan op basis van beschikbaar materiaal.

Vanuit de Regio Gooi en Vechtstreek bestaan de volgende vragen:

1. Wat zijn regio-specifieke kansen en mogelijkheden om deze ambitie te bereiken? Daarbij gegeven de bestaande situatie, autonome ontwikkelingen, kansrijk geachte sectoren (zoals media, leisure en zorg) en economische trends zoals mengen van wonen/werk en ontwikkelingen op het gebied van digitalisering, circulaire economie, mobiliteit, lokale productie, opslag etc.
2. Welk beleid voor de fysieke leefomgeving is daarvoor nodig? En in het bijzonder, wat betekent dit voor het benodigde ruimtebeslag zowel op bestaande bedrijventerreinen als eventueel daarbuiten? En hoe verhoudt zich dit tot aanwezige plannen, zoals in het sleutelgebied Hilversum?
3. En specifiek ten aanzien van:
 - a. de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 en hoger en de noodzaak om dit op monofunctionele bedrijventerreinen te realiseren;
 - b. de ontwikkeling van benodigde ruimte voor praktijkgeschoolde arbeid;
 - c. welke mate er op bestaande bedrijventerreinen door intensivering en eventueel uitplaatsing van bedrijven naar meer gemengde locaties extra werkgelegenheid gecreëerd kan worden;
 - d. hoe zou transformatie op een bedrijventerrein moeten worden gecompenseerd in de regio.

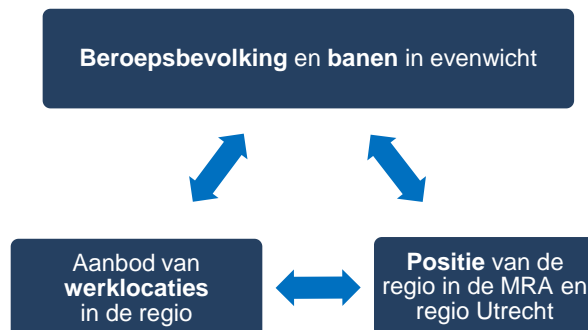
1.3 Aanpak

Ecorys en BVR hebben gebruik gemaakt van verschillende stappen in het proces. Dit zijn:

1. Documentonderzoek. Bestaande stukken, zoals de regionale samenwerkingsagenda, maar ook gemeentelijke coalitieakkoorden en beleidsnota's, zijn doorgenomen voor een overzicht van de sociaaleconomische en ruimtelijk ambities en beleidskaders die er bestaan in de regio Gooi en Vechtstreek. Tevens zijn relevante bronnen met trends (zowel landelijk als regionaal) doorgenomen, ter ondersteuning van de onderzoeksrichting.
2. Cijfermatige analyse. Met behulp van statistieken over de regionale economie en arbeidsmarkt brengen we in beeld wat de sterkten en zwaktes van de regio zijn, en waar kansen en bedreigingen liggen.
3. Gesprekken met experts in de regio. Deze dienen als aanvulling op de cijfermatige analyse, voor aanvullende inzichten en kwalitatieve verdieping van de cijfermatige analyse.
4. Kanskaart en strategie voor ruimtelijke inpassing van de economische ontwikkelingen in de regio. Op basis van de analyses en onze ervaring geven we aan welke mogelijkheden er zijn voor ruimtelijke inpassing van de regionale groeiambitie, en waar die mogelijk zijn.

Overkoepelend in het onderzoek staan drie pijlers centraal, zoals afgebeeld in figuur 1.1. De regio Gooi en Vechtstreek wil met haar groeiambitie een betere [match met de beroepsbevolking](#) realiseren, onder andere voor praktijkgeschoolde arbeid. Dat is echter afhankelijk van het aanbod aan [werklocaties](#) in de regio, en ook de [positie van de regio](#) in de metropoolregio Amsterdam (MRA) en regio Utrecht. In onze analyses laten we die drie pijlers consequent terugkomen.

Figuur 1.1: Centrale pijlers binnen het onderzoek



2 Ambities en beleidskader van de regio

2.1 Regio Gooi en Vechtstreek

De ambities van de regio Gooi en Vechtstreek moeten worden beschouwd in het kader van een aantal bestaande beleidsdocumenten, zoals de regionale samenwerkingsagenda, het Koersdocument en de provinciale Omgevingsverordening.

Regionale samenwerkingsagenda

Een belangrijke bron voor de ambities en kaders die de regio Gooi en Vechtstreek heeft gesteld is de Regionale samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek 2019 – 2022.¹ Hierin zijn vijf speerpunten benoemd die de regio wil bereiken de komende jaren:

- een bereikbaar Gooi en Vechtstreek;
- een duurzaam Gooi en Vechtstreek;
- een aantrekkelijk woon-werk klimaat;
- versterking sociaal domein;
- een regionale omgevingsvisie.

Vooraf het derde speerpunt is voor dit onderzoek van belang. Onder het derde speerpunt (aantrekkelijk woon-werk klimaat) is de gemeente zich bewust van de ruimtedruk in de regio. De bevolking blijft groeien in de regio waardoor er meer woningen nodig zijn om die groei te accommoderen. Daarnaast ligt er de opgave om duurzame werkgelegenheid te realiseren in de regio. De regiogemeenten hebben de ambitie om een inclusieve arbeidsmarkt te realiseren met voldoende werkgelegenheid voor inwoners vanuit alle opleidingsniveaus. Ook is het streven om het aantal banen in de regio in balans te brengen met de beroepsbevolking.

Koersdocument

Er wordt op dit moment door de regio gewerkt aan een Koersdocument, met de bestuurlijke ambities voor de regio op de lange termijn. Uit de tussentijdse rapportage² blijken een aantal relevante aspecten.

De algemene ambitie van regio Gooi en Vechtstreek voor de lange termijn kent vier onderdelen:

- betekenisvol in rood en groen: de regio onderscheidt zich in de Randstad door zowel in bijzondere woonmilieus en werklocaties als een landschap van hoge kwaliteit;
- grootste deel van de verstedelijking binnenstedelijk bij OV-knooppunten langs het spoor en kansen voor verdichting langs HOV 't Gooi;
- kernen met verschillende kwaliteiten waar het prettig leven is;
- hoogwaardig landschap waar gezamenlijke verantwoordelijkheid voor investeringen en beheer wordt genomen.

Uitbreiding van werklocaties is lastig, omdat er weinig ruimte beschikbaar is in de regio. Dit heeft voor een deel te maken met beschermde landschappen (Natura2000 en NatuurNetwerk Nederland) en met processen als bodemdaling.

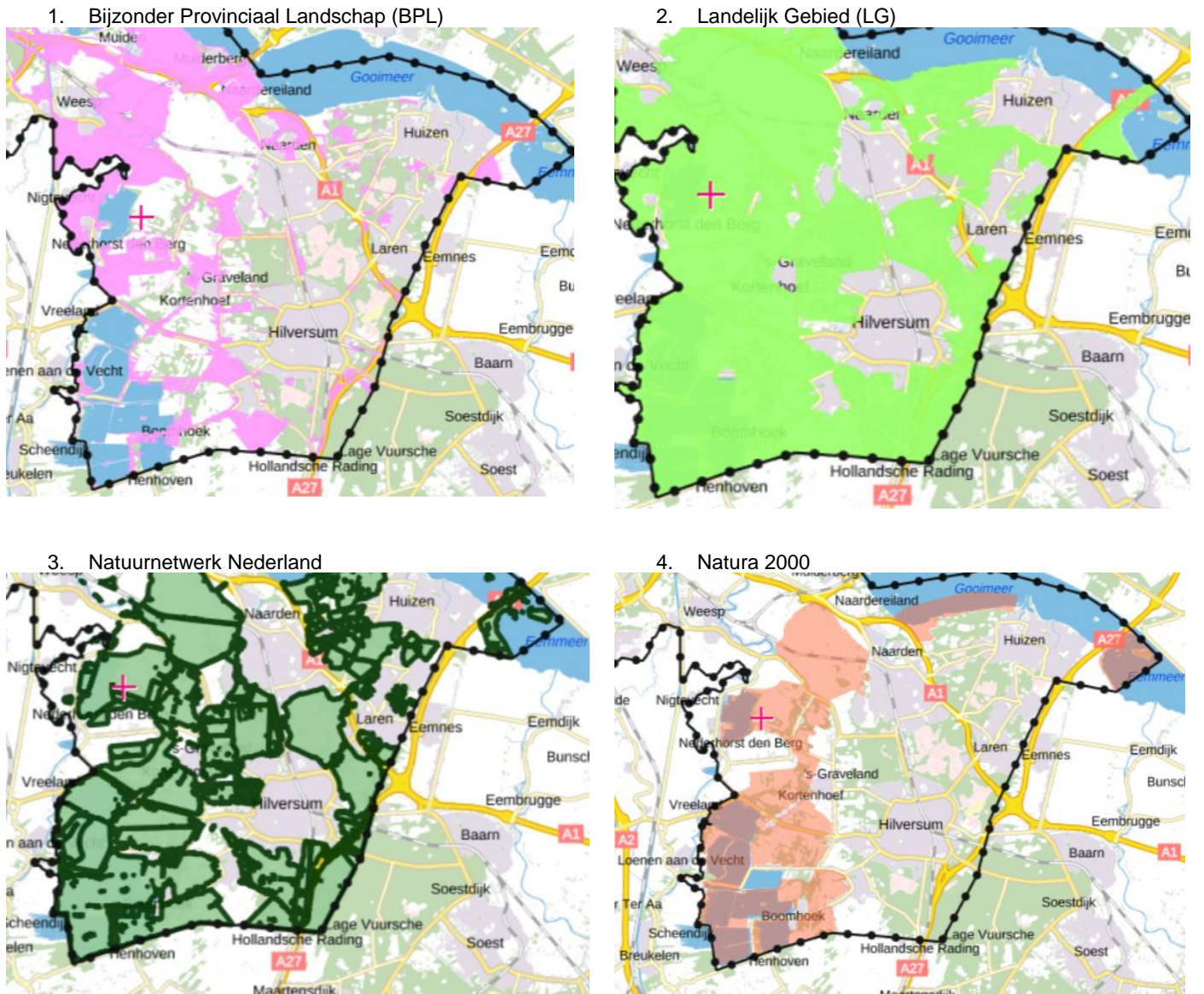
¹ **Regio Gooi en Vechtstreek (2019)**, *Voor inwoners, met elkaar. Regionale samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek 2019 – 2022*. Versie 18 april 2019, beschikbaar via <https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2019/04/Regionale-samenwerkingsagenda-2019-2022.pdf>

² **Regio Gooi en Vechtstreek (2020)**, *Koersdocument Gooi en Vechtstreek, Tussenstand, februari 2020*. Beschikbaar via <https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2020/03/koersdocument-tussenstand-27-februari-2020-.pdf>

Gooi en Vechtstreek in de provinciale Omgevingsverordening

Momenteel bereidt de provincie Noord-Holland een nieuwe provinciale Omgevingsverordening voor. In de nieuwe Omgevingsverordening zijn aanzienlijk meer ruimtelijke beperkingen voorzien, die mogelijkheden voor woningbouw en economische ontwikkeling drastisch inperken. Daarnaast laat figuur 2.1 zien dat er in het algemeen weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden zijn in de regio Gooi en Vechtstreek vanwege de beperkingen die vanuit BPL, LG, NNN en Natura 2000 worden opgelegd. Daarnaast ligt er op een groot deel van de regio Gooi en Vechtstreek een beschermingszone met betrekking tot grondwaterwinning. Er zijn inmiddels meerdere zienswijzen ingediend die pleiten voor heroverweging van de huidige beleidsrichting.

Figuur 2.1: Voorziena natuurbeheergebieden en Omgevingsverordening in de regio Gooi en Vechtstreek



Legenda: 1. Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (paars), 2. Alleen kleinschalige ontwikkeling (indien oppervlak en burgerwoningen niet wordt vergroot) (groen), 3. Geen nieuwe activiteiten (groen), 4. Natura2000-bufferzone (bruin).
Bron: Gemeente Wijdemeren.

2.2 Gemeenten in de regio

Enkele regiogemeenten hebben ook eigen ambities en beleidskaders. We bespreken daarvan bondig de beleidskaders die relevant zijn voor dit onderzoek. In dit hoofdstuk moet de notitie worden gemaakt dat de plannen die de gemeenten op papier hebben staan regelmatig niet overkomen met wat in werkelijkheid wordt gerealiseerd.

Gooise Meren

De economische visie 2040 van de gemeente Gooise Meren (2017) begint met de constatering dat de economische ontwikkeling moet passen bij de kernwaarden van de gemeente: monumentaal, groen en duurzaam. In Gooise Meren zijn relatief veel kleine ondernemers actief; de gemeente wil dat ondernemerschap koesteren, en stimuleert tegelijkertijd dat dit zich met name verder ontwikkelt op het gebied van duurzaamheid (circulaire economie), cultuur, sport en recreatie. Ook ondernemerschap met een sociaal profiel wordt extra verwelkomd. Van bijzonder belang in dit onderzoek is dat één van de vier economische speerpunten '*werk maken van werklocaties*' is. De gemeente is zich ervan bewust dat ondernemen om ruimte vraagt. De ambitie is daarom om de werklocaties te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Specifiek worden de volgende actiepunten genoemd:

- stimuleren van informele, binnenstedelijke werklocaties/broedplaatsen voor ondernemers in speerpuntsectoren;
- verkennen hoe het stationsgebied Naarden/Bussum ruimte kan bieden voor kleinere bedrijven en zzp'ers;
- nieuwe bedrijfsruimte in Crailo met Hilversum en Laren om zo schuifruimte te creëren.

Hilversum

Dit jaar is de Agenda Economie & Media 2020-2021 opgesteld door het Platform Economie Hilversum, met inbreng van onder andere de gemeente, ondernemers, onderwijs- en zorginstellingen. De agenda richt zich op een aantrekkelijk vestigingsklimaat, het stimuleren van talent en innovatie, het stevig positioneren van Hilversum en gezonde organisaties en samenwerking. Hiervoor zijn vier actielijnen geïdentificeerd:

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat, met ruimte voor werk. Dat betekent ruimtelijk concreet de doorontwikkeling van de werklocaties Media Park, Arenapark, postcodegebied 1221 en het stationsgebied tot nog sterkere werkgebieden.
- Stimuleren van talent en innovatie. Hilversum is aantrekkelijk voor talent, heeft een goed opgeleide bevolking en de Hilversumse bedrijvigheid is innovatief.
- Positioneren van Hilversum en acquisitie. De gemeente staat goed op de kaart en weet succesvol bestaande bedrijven te behouden en nieuwe bedrijven aan te trekken.
- Gezonde organisaties en samenwerking, met netwerken tussen de verschillende stakeholders.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat, met ruimte voor werk. Dat betekent ruimtelijk concreet de doorontwikkeling van de werklocaties Media Park, Arenapark, postcodegebied 1221 en het stationsgebied tot nog sterkere werkgebieden. Met name de eerste actielijn is hier relevant. Op het Media Park is groei voorzien, evenals op kantoorlocatie Arenapark (benutting van de uitbreidingsruimte van 87.000 m² om ruimte te maken voor Hilversumse bedrijven en verstevigen van het profiel Gezondheid, Sport & ICT). Tot slot worden het gebied van postcode 1221 en landgoed Zonnestraal e.o. genoemd als herontwikkellocaties.

Tot juni 2020 was Hilversum voorzien als sleutelgebied, met de ontwikkeling van 10.000 huizen in combinatie met werken en mobiliteit. De gemeenteraad heeft echter besloten om de plannen voorlopig uit te stellen.³ Op 1 juli 2020 is het Arenapark Masterplan vastgesteld wat betekent dat er ca. 45.000m² aan ruimte voor werkgelegenheid wordt toegevoegd aan het huidige Arenapark op de lange termijn⁴. De harde plancapaciteit was eerder 87.000m², maar dat wordt nu minder.

Huizen

In het werklocatiebeleid van de gemeente Huizen (2014) stelt de gemeente dat ontwikkeling van nieuwe locaties niet mogelijk is, maar dat er wel gekeken wordt naar intensivering en verbetering van de huidige locaties ('t Plaveen en de sociaaleconomische as aan de Huizermaatweg). Bovendien heeft de gemeente recent een afwegingskader ontwikkeld wat meer flexibiliteit ten aanzien van functiemenging geeft indien er sprake is van leegstand.⁵

Het huidige coalitieakkoord⁶ (2018-2022) voorziet geen grote strategische opgaven ten aanzien van werklocaties in de gemeente Huizen. In het algemeen wil de gemeente Huizen ruimte geven aan nieuwe initiatieven op het gebied van kunst, cultuur en evenementen. Hierbij wordt ook gekeken naar het gebruik van tijdelijk leegstaande gebouwen als creatieve broedplaatsen. Tevens wordt met het lokale bedrijfsleven onderzocht of er mogelijkheden zijn voor een lokale campus.

Laren

De strategische visie van de gemeente Laren (2014) heeft als kern dat Laren een dorp is met een 'uniek eigen karakter'. Het behoud daarvan moet voorop staan volgens de gemeente. Het handhaven en versterken van het uniek dorpse karakter en van de kwaliteit van de omgeving is hierbij leidend. Ten aanzien van de economie wordt gezegd: "*De balans tussen exclusieve winkels en winkels voor de dagelijkse boodschappen is beter in evenwicht. De werkgelegenheid in de zorgsector is toegenomen en de teruggang van de werkgelegenheid in het MKB is een halt toegeeroepen.*"

Weesp

Momenteel wordt door de gemeente Weesp – samen met de Bedrijvenvereniging IVW – gewerkt aan een nieuwe Toekomstvisie bedrijventerreinen. Deze vervangt de verouderde visie uit 2010. Het uitgangspunt van de nieuwe visie is dat de gemeentelijke bedrijventerreinen weinig tot geen structurele leegstand kennen en dat er geen noodzaak tot herstructurering is. Door de autonome markt vraag en hervestiging van bedrijven (vanwege het verdringingseffect door woningbouw) is er juist druk op de beschikbare ruimte die de terreinen nu bieden.

Het vigerende coalitieakkoord van Weesp gaat uit van behoud van de huidige bedrijventerreinen en voorziet gedeeltelijke transformatie. Bovendien heeft de gemeente een ambitie op het gebied van duurzaamheid en energietransitie, waar de bedrijventerreinen een belangrijke rol in spelen.

³ **Stoop, S. (2020)**, *Hilversum laat plan voor bouw 10.000 woningen varen: onvoldoende steun*. Beschikbaar via: <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/269548/hilversum-laait-plan-voor-bouw-10000-woningen-varen-onvoldoende-steun>

⁴ **Gemeente Hilversum (2020)**, *Arenapark*. Beschikbaar via: https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Werkzaamheden_en_projecten/Projecten/Arena_Park

⁵ **Gemeente Huizen (2019)**, *Voorstel aan college B&W van Huizen - langdurige leegstand bedrijfsruimte*. Zaak- en documentnummer: Z.072426 / D.960070, 21 november 2019.

⁶ **Gemeente Huizen (2018)**, *Vitaal en Verbindend. Coalitieakkoord 2018 – 2022*. Beschikbaar via <https://www.huizen.nl/document.php?m=5&fileid=24763&f=b0cb506df3fb9aa446de1175583ed598&attachment=0&c=943>

Wijdmeren

Momenteel wordt in samenspraak met ondernemers een toekomstvisie bedrijventerreinen Wijdmeren ontwikkeld. Deze wordt naar verwachting eind 2020 vastgesteld. Vertrekpunt van de visie is dat de zes bedrijventerreinen in Wijdmeren verouderd zijn en dat bijna alle terreinen zich in de neergangsfase bevinden. Bovendien is er weinig uitbreidings- of schuifruimte beschikbaar, omdat de nabije Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden ruimtelijke beperkingen opleggen en er nauwelijks sprake is van leegstand op de bedrijventerreinen. Economische groei stagneert hierdoor; bedrijven die groeien kunnen niet uitbreiden en/of verhuizen binnen de gemeente.

Andere thema's die aan de orde zullen komen in de visie zijn (digitale) bereikbaarheid, verduurzaming en organisatiegraad.

3 Regionaal profiel en ontwikkelingen

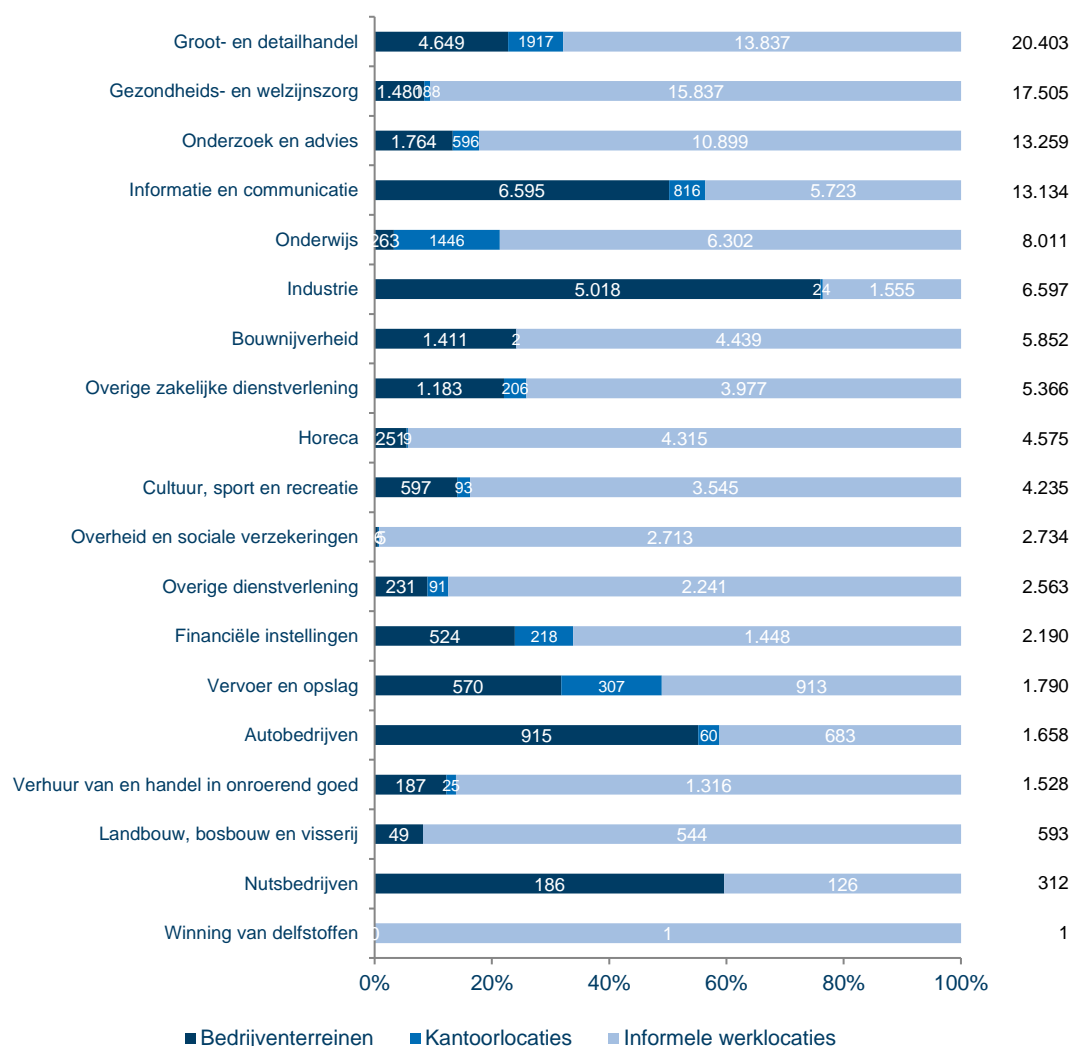
3.1 Huidig sociaaleconomisch profiel van de regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek kan gezien worden als groenblauwe verbinder en het kniegewricht van de Metropoolregio Amsterdam, de stedelijke regio Utrecht en Amersfoort. Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel bos, heide en waterrijke natuur. Zoals in het volgende zal blijken, scheidt dit aan de ene kant ruimtelijke beperkingen (Natura2000; Natuurnetwerk Nederland/NNN), maar recreatie en toerisme zorgen ook voor belangrijke economische waarde in de regio. Ook andere branches dragen bij aan de regionale economie.

Economische structuur

Figuur 3.1 geeft aan hoeveel werkgelegenheid er per economische sector is in de regio Gooi en Vechtstreek. In bijlage 1 zijn deze cijfers uitgesplitst naar de acht gemeenten. De tabel laat zien dat de groot- en detailhandel (inclusief Nike, met bijna 1.700 banen op het Arenapark), zorg en diensten de belangrijkste pijlers van de regionale economie zijn.

Figuur 3.1: Aantal banen in regio Gooi en Vechtstreek naar sector en werklocatie, 2019

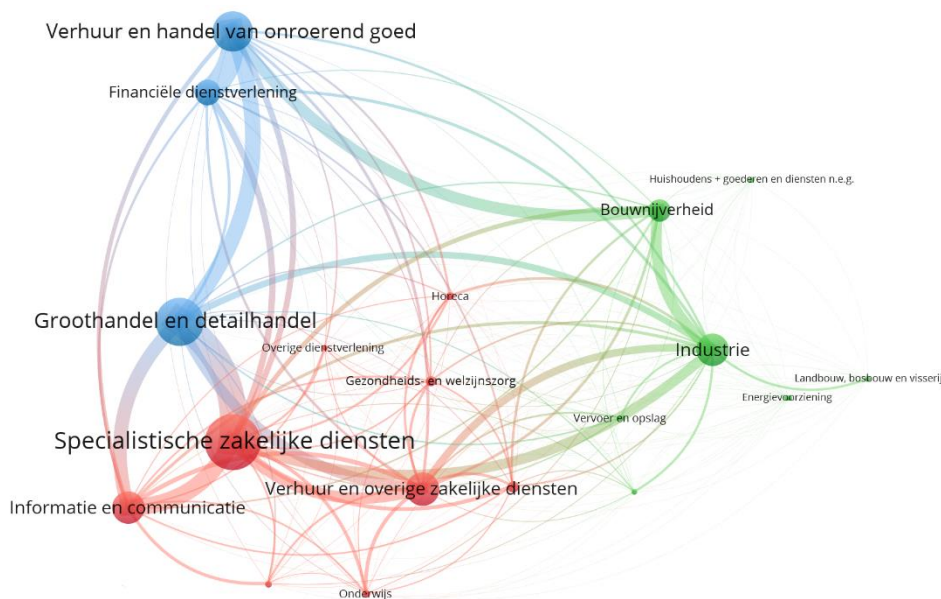


Bron: LISA (2019), bewerking Ecorys

Verder valt op dat van de 112.306 banen in totaal, er bijna 72% op informele werklocaties te vinden zijn. In 2016 bedroeg dit percentage al 70%⁷, maar dit is sindsdien dus verder gegroeid. Waarschijnlijk is deze stijging gerelateerd aan de stijging van het aantal ZZP'ers, die veelal vanuit informele werklocaties en thuis werken. De sectoren groothandel, autobedrijven, onderwijs en informatie en communicatie hebben juist een relatief groot aandeel werkgelegenheid op de bedrijventerreinen: respectievelijk 33%, 24% en 14%.

Een andere invalshoek is om te kijken naar onderlinge verbondenheid van de sectoren. Door middel van de regionale input-output-tabel worden clusters van nauw verbonden sectoren zichtbaar (figuur 3.2). Dit zijn met name zakelijke diensten, financiële diensten en in mindere mate ook sectoren met praktijkgeschoolde beroepsgroepen zoals de industrie en bouw. Voor de verbondenheid van de sectoren is het niet noodzakelijk dat ze in elkaars nabijheid opereren.

Figuur 3.2: Intermediaire leveringen tussen sectoren



Bron: regionale input-output-tabel Gooi en Vechtstreek, bewerking Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies.

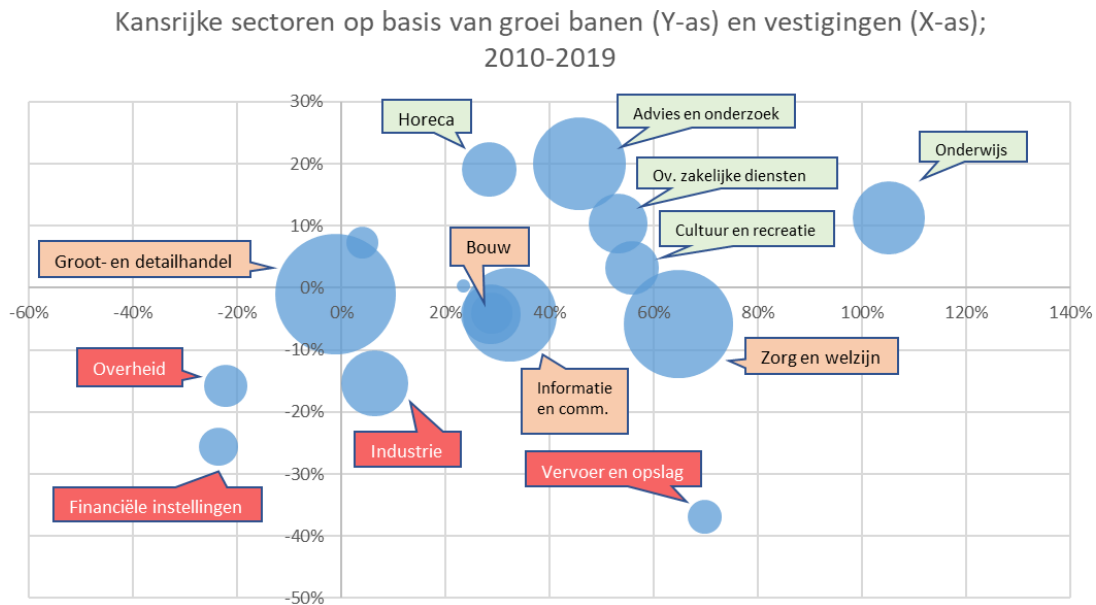
Dynamiek in werkgelegenheid

Over de afgelopen tien jaar (2010-2019), heeft de regio Gooi en Vechtstreek te maken gehad met een daling in werkgelegenheid van 1,1%. Daarnaast is er een stijging in het aantal vestigingen van 34% - die voornamelijk aan een stijging van het aantal ZZP'ers is toe te schrijven. Met name in de woonwijken neemt het aantal kleine bedrijven (met name ZZP'ers) toe: circa 7.000 in 9 jaar tijd. Tegelijkertijd verdwijnt de groep kleinere (5-10 banen) en middelgrote bedrijven ruimtelijk uit het zicht. Het aantal vestigingen in clusters van kleine bedrijven is tussen 2010 en 2019 gedaald van 7.489 tot 6.039. Het is mogelijk dat (familie)kleine bedrijven verspreid over de bevolkingskernen naar elders verdwijnen. Gezien het karakter van de verhuisbewegingen (zie volgende onderdeel, met name figuur 3.5) is de kans echter groter dat deze bedrijven kleiner worden of opgeheven worden.

Ondanks de algehele krimp, zijn er toch enkele sectoren geweest die goed hebben gepresteerd. Figuur 3.3 laat dit zien. Deze sectoren zijn de advies en onderzoek (20% groei), horeca (19% groei in banen), onderwijs (11% groei) en overige zakelijke diensten (10% groei).

⁷ Ecorys (2016), *Vraagruiming en vraagverdieping Metropoolregio Amsterdam (MRA)*.

Figuur 3.3: Bubble plot van sectorale dynamiek in regio Gooi en Vechtstreek, 2010-2019



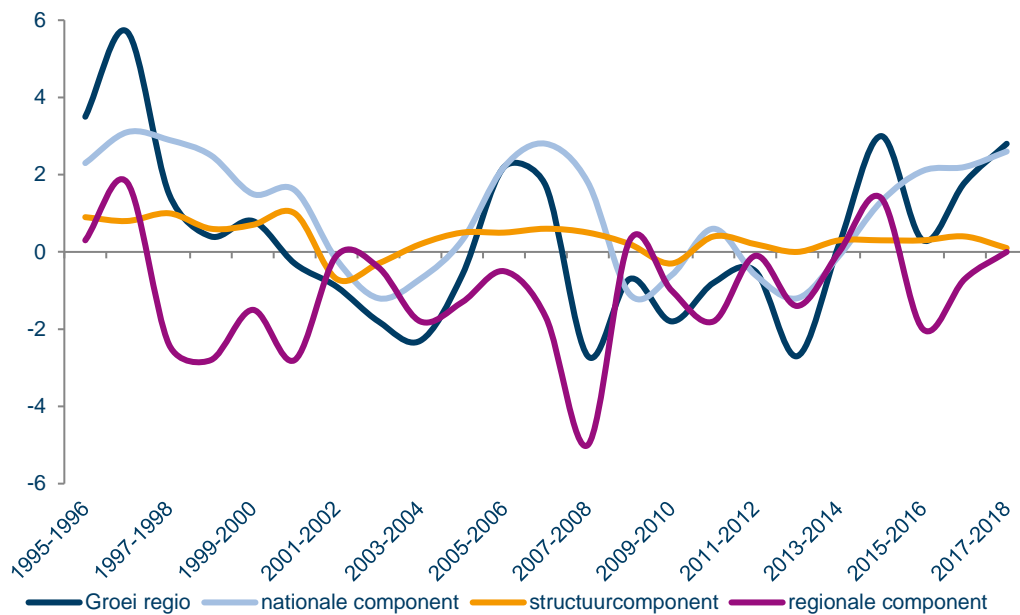
NB: de grootte van de bollen geeft de absolute omvang van de werkgelegenheid in 2019 weer.
Bron: LISA (2019), bewerking Ecorys.

Horeca en zakelijke dienstverlening zijn conjunctuurgevoelige sectoren. Het is nog onduidelijk welk effect de Coronacrisis precies zal hebben (zie ook paragraaf 3.2 - Trends en ontwikkelingen), maar de crisis laat zien dat bestendinging van de horeca nu al onzeker is.

Aanvullend is een shift-and-share analyse uitgevoerd. Met de shift-and-share techniek kan het totale groeicijfer van de regio worden uitgesplitst in meerdere componenten. Iedere component vormt een drijvende kracht achter de regionale groei (of krimp). De totale groei dan wel krimp is namelijk afhankelijk van nationale ontwikkelingen (waaronder de conjunctuur en nationaal beleid), de sectorstructuur van de regio en overige kenmerken van de regio.

De sectorstructuur van de regio Gooi en Vechtstreek zorgt in totaliteit wel voor positieve economische groei. Dat de regio onder presteert heeft met name te maken met een ongunstige regionale component zoals de uitgevoerde shift-and-share analyse (figuur 3.4) laat zien. Dat betekent dat het regionale investeringsklimaat de werkgelegenheidsgroei dempt. Hierachter kunnen vele verklaringen schuilgaan. Een mogelijke verklaring is bijvoorbeeld dat het ruimtegebrek in de regio ervoor zorgt dat bedrijven naar elders verhuizen. Het onderdeel Bedrijfsverplaatsingen gaat hier verder op in. De totale regionale groei is de som van de nationale component, structuurcomponent en regionale component bij elkaar opgeteld.

Figuur 3.4: Uitsplitsing van de werkgelegenheidsgroei (shift-and-share analyse)



Bron: Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies (2020)

Bedrijfsverplaatsingen

Tussen 2011 en medio 2020 hebben zich 1.374 bedrijfsverplaatsingen voorgedaan, van bedrijven die oorspronkelijk in de regio Gooi en Vechtstreek gevestigd waren. Dit waren er dus circa 144 per jaar. 46 procent van die verplaatsingen leidde tot een nieuwe bedrijfslocatie binnen de regio, en daarmee behoud van regionale werkgelegenheid. Dit betreft in totaal 637 bedrijven; tabel 3.1 geeft een nadere specificatie van de richtingen van deze verplaatsingen. Met name vanuit Hilversum verhuisden er veel bedrijven, onder andere naar Wijdmeren. Mogelijk heeft dit te maken met een gebrek aan ruimte in de gemeente Hilversum.

Tabel 3.1: Aantal bedrijfsverplaatsingen tussen 2011 en 2020 binnen Gooi en Vechtstreek

Van \ Naar	Blaricum	Eemnes	Gooise Meren	Hilversum	Huizen	Laren	Weesp	Wijdmeren	Totaal
Blaricum	-	2	14	19	29	15	1	1	81
Eemnes	2	-	6	7	5	9	-	1	30
Gooise Meren	10	4	6	46	21	9	18	8	122
Hilversum	6	3	50	5	13	12	8	43	140
Huizen	12	2	51	23	-	12	2	3	105
Laren	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Weesp	-	-	17	3	2	-	10	5	37
Wijdmeren	2	1	20	83	3	2	10	-	121
Totaal	33	12	164	186	73	59	49	61	637

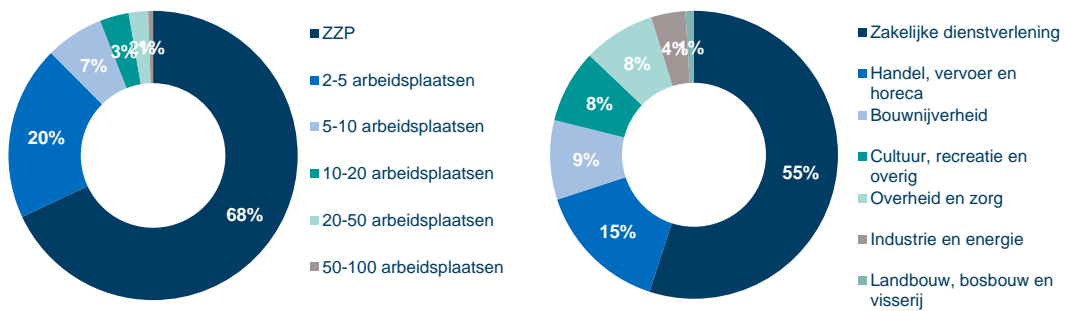
Bron: Vastgoeddata, bewerking Ecorys.

De resterende 54 procent van de bedrijfsverplaatsingen (737 verspreid over 9,5 jaar) waren dus naar gemeenten buiten de regio. Dit percentage is relatief zeer hoog. Landelijk gezien verhuist 94% van de bedrijven namelijk binnen de eigen regio.⁸ Figuur 3.6 laat zien dat de meest populaire bestemming werd gevormd door de gemeente Amsterdam (137 verplaatsingen over 9,5 jaar).

⁸ Van Oort e.a. (2007), *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid*. Den Haag: PBL.

Figuur 3.5 laat ten slotte zien dat de meeste verhuizingen naar buiten de regio voor rekening van ZZP'ers komen, en dat het vooral gaat om de sectoren zakelijke dienstverlening, handel en horeca.

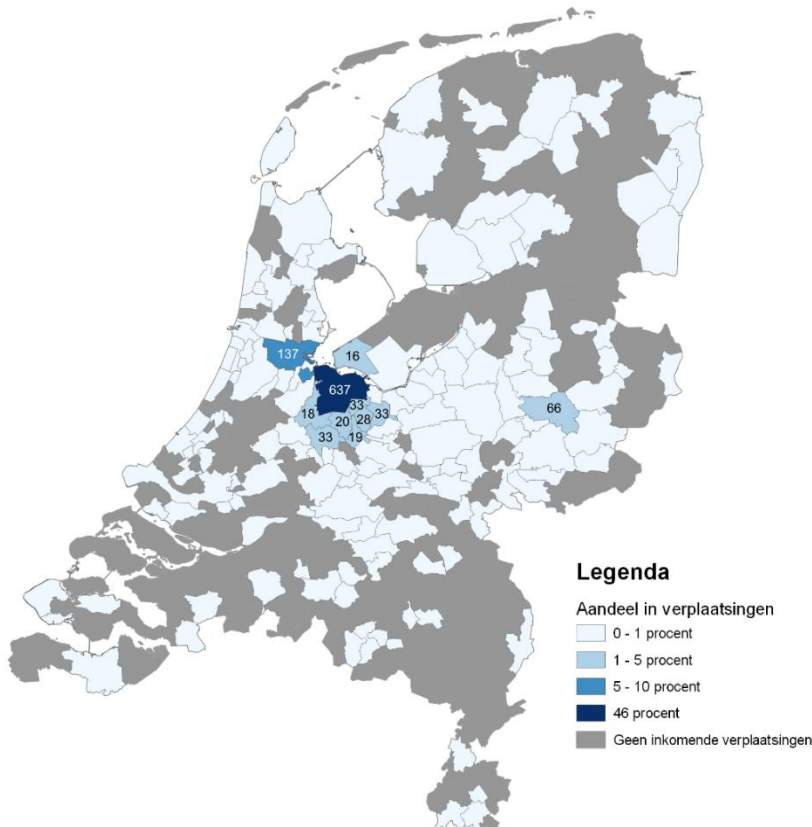
Figuur 3.5: Grootteklassen en sectoren van de vertrekkende bedrijven



Bron: Vastgoeddata, bewerking Ecorys.

Het beeld dat ontstaat is dat regio Gooi en Vechtstreek met name de bedrijven met meer dan vijftig werknemers niet weet vast te houden. Deze groep bedrijven is een belangrijke te overwegen groep voor een formele werklocatie in de regio, of bij de herontwikkeling van bestaande locaties.

Figuur 3.6: Bedrijfsverplaatsingen tussen 2011 en medio 2020 met regio's van bestemming



NB: voor de belangrijkste regio's is ook het absolute aantal inkomende verhuizingen weergegeven.

Bron: Vastgoeddata, bewerking Ecorys

Beroepsbevolking

De regio wil een woon- en werkregio zijn en deze factor op 1,0 hebben en de werkgelegenheid met de (beroeps)bevolking mee laten groeien. De beroepsbevolking bedroeg in 2019 in de regio Gooi en Vechtstreek 137.000 mensen (tabel 3.1). Het aantal banen was in datzelfde jaar 112.306, wat betekent om een woon- en werkregio factor van 1,0 te bewerkstelligen er een minimum aantal banen van 24.694 nodig is. Dit betekent een toename van 22,0% van het huidige aantal banen.

Tabel 3.2: Beroepsbevolking regio Gooi & Vechtstreek (x1.000 personen)

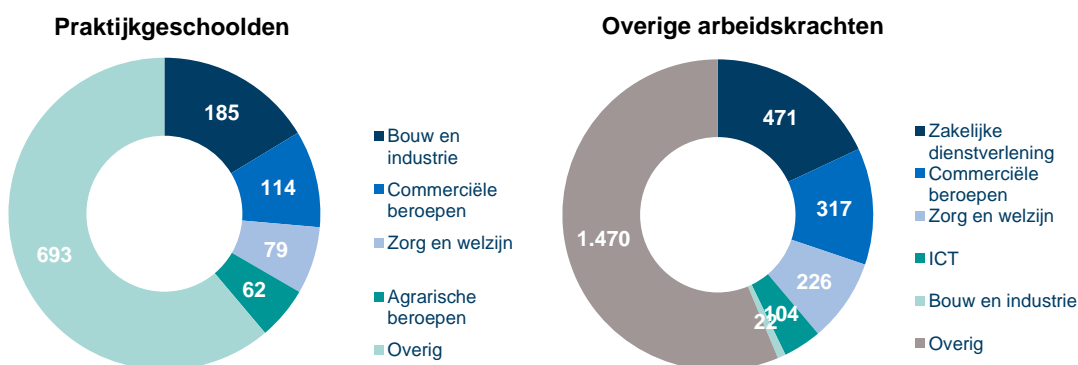
Regio's	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Blaricum	4	5	5	5	5	6
Eemnes	5	5	5	5	5	5
Gooise Meren	28	28	28	28	29	30
Hilversum	45	45	46	46	46	47
Huizen	22	21	21	21	21	21
Laren (NH.)	5	5	5	5	5	5
Weesp	10	10	10	10	10	10
Wijdmeren	12	12	12	12	12	13
Totaal Gooi en Vechtstreek	130	130	132	133	134	137

Bron: CBS, bewerking Ecorys.

Sociale vraagstukken op de regionale arbeidsmarkt

De regio Gooi en Vechtstreek hecht veel waarde aan een inclusieve arbeidsmarkt, waar ook voldoende werkgelegenheid is voor praktijkgeschoolde beroepen. Dit jaar waren er gemiddeld nog 3.743 WW-gerechtigden.⁹ Daarvan was 30% praktijkgeschoold. Figuur 3.7 laat apart voor praktijkgeschoolden en de overige WW-gerechtigden zien wat de meest voorkomende beroepsclassen zijn. Deze praktijkgeschoolden (en de overige WW-gerechtigden) zijn belangrijk om in ogenschouw te nemen bij de invulling van de voorziene banengroei in regio Gooi en Vechtstreek.

Figuur 3.7: WW-gerechtigden naar type arbeid en beroepsklasse



Bron: UWV (2020), bewerking Ecorys

Wanneer we kijken naar praktijkgeschoolden in de huidige werkgelegenheid, dan zien we dat circa 44 procent van de banen wordt vervuld door praktijkgeschoolden. Van hen werkt ongeveer een kwart op bedrijventerreinen; 5 procent op kantoorlocaties en de rest op informele werklocaties.

Milieucategorieën

Voor de invulling van de ruimtevraag (hoofdstuk 5) is het ook van belang om te weten hoe de bedrijvigheid in de regio Gooi en Vechtstreek momenteel naar milieuzwaarte verdeeld is over de werklocaties. Eén van de onderzoeksvragen gaat immers in op de noodzaak om milieucategorie 3.1 of hoger op monofunctionele bedrijventerreinen te organiseren. Tabel 3.2 geeft aan welke milieuzwaarte de gevestigde bedrijven hebben op de bedrijventerreinen in de regio. Dit is berekend op basis van de koppeltabel met SBI-code en milieucategorie van VNG.

⁹ UWV (2020), WW Rechten, regio Gooi en Vechtstreek. Bereikbaar via <https://www.arbeidsmarkt cijfers.nl/>

Tabel 3.3: Aanwezige bedrijven naar milieucategorie per bedrijventerrein

Locatie	Categorie 1 en 2	Categorie 3	Categorie 4 en hoger
BusinessPark27	75%	24%	2%
Crailo/A1	100%	0%	0%
De Slenk	69%	31%	0%
De Zodde	67%	33%	0%
Franse Kampweg	100%	0%	0%
Givaudan-Terrein	50%	0%	50%
Gooimeer Noord	91%	8%	1%
Gooimeer Zuid	64%	32%	4%
Havenkwartier	48%	50%	2%
Industriewijk	58%	40%	3%
Kerkelanden	75%	24%	2%
Korte Noorderweg	60%	40%	0%
Liebergerweg	55%	43%	2%
Loodijk	40%	60%	0%
Media Park	97%	3%	0%
Mussenstraat	89%	8%	3%
Nieuw Walden/ Machineweg	28%	70%	2%
Nieuwe Vaart	62%	38%	0%
Nijverheidslaan	60%	37%	3%
Nijverheidswerf	55%	40%	5%
Noord	57%	40%	2%
Oude Amersfoortseweg	86%	14%	0%
Rading	60%	37%	3%
Reeweg	64%	36%	0%
Van Houten Industriepark	87%	10%	3%
Zeverijnstraat	72%	26%	2%

Bron: LISA, 2019

Tabel 3.2 laat zien dat enkele terreinen relatief weinig bedrijvigheid met hoge milieucategorieën hebben. Vooral als dit afgezet wordt tegen de maximale categorie uit het bestemmingsplan. Dit geldt bijvoorbeeld voor: Franse Kampweg, Gooimeer Noord, Mussenstraat en Zeverijnstraat (allemaal max. categorie 4). Op deze terreinen kan overwogen worden om de bedrijven met lichte milieuzwaarte (categorie 1 en 2) te verleiden zich te verplaatsen naar meer passende locaties.

3.2 Trends en ontwikkelingen

3.2.1 Nationale trends en ontwikkelingen

Algemeen

De afgelopen decennia hebben bedrijventerreinen de ontwikkeling doorgemaakt naar de huidige vorm van werklocaties. Wanneer een bedrijventerrein niet over de basiskwaliteiten beschikt, dan telt de regio niet meer mee in de internationale concurrentie tussen (stedelijke) regio's. Basiskwaliteiten zijn bijvoorbeeld de kwaliteit van het onderwijs, arbeidsmarkt, goede bereikbaarheid en de ruimte om te ondernemen. Het bezitten en uitventen van onderscheidende selling points zijn in de concurrentiestrijd tussen steden en regio's steeds belangrijker.

Daarnaast treedt er meer functiemenging op bedrijventerreinen. De vervuilende bedrijven die een lange geschiedenis kennen binnen de regio zijn verhuisd en nieuwe gevestigde bedrijven worden en zijn steeds schoner. Dit resulteert in het vestigen van bedrijven die men vroeger niet snel zou verwachten op een bedrijventerrein zoals een kinderopvang of sportschool.

In algemene zin zien we ook de strijd om ruimte tussen 'wonen' en 'werken'. Zowel voor woningbouw als werklocaties is extra ruimte nodig, terwijl de beschikbare ruimte in veel gebieden schaars is. De noodzaak van woningbouw lijkt voor veel bestuurders groter dan de noodzaak van voldoende ruimte voor werklocaties. Bovendien levert op korte termijn woningbouw doorgaans een hogere opbrengst per m² op dan werklocatieontwikkeling. Een groeiende discrepantie tussen woningbouw en werklocaties, waarbij de meeste aandacht naar woningbouw gaat, brengt echter de werkgelegenheid en economische dynamiek van een regio in gevaar. Het is daarom belangrijk dat beide aspecten evenwichtig worden meegenomen in ruimtelijke ontwikkeling.

Circulaire economie

De circulaire economie wordt een steeds belangrijker thema in onze huidige maatschappij en de laatste decennia zijn er steeds meer bedrijven die zich bezig houden met circulair ondernemen. Een deel van deze bedrijven vestigt zich ook op bedrijventerreinen, omdat zij bijvoorbeeld procesmatig producten duurzaam kunnen recyclen of graag dicht bij hun afzet regio gevestigd willen zijn. De aandacht voor duurzaamheid is overigens over alle sectoren enorm toegenomen en ook bedrijventerreinen in zijn algemeenheid willen duurzamer functioneren (led verlichting, meer groene open plekken, zonnepalen op de daken van gebouwen en kantoren, etc.).

Plabeka

In het landschappelijke interactiemilieu in de Gooi & Vechtstreek speelt een diversiteit aan kleinere sectoren een rol. Dominant is echter één sector in het bijzonder: de informatie en communicatie. Als tweede belangrijke sector wordt de gezondheids- en welzijnszorg gezien. Om optimaal tegemoet te komen aan de behoefte van deze sectoren, hebben we hier de trends uitgelicht die spelen bij deze sectoren.

Informatie en communicatie



Het Media Park in Hilversum is van groot belang voor de regio Gooi & Vechtstreek.

Door de aanwezigheid van de hoogwaardige faciliteiten en kennis zijn vrijwel alle Nederlandse media in dit gebied gevestigd. Daarnaast zorgt het Media Park voor een



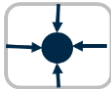
sterke concentratie van andere bedrijven in de media- en entertainment industrie. De behoefte naar werklocaties binnen deze sector verandert. Onder invloed van de invoer van Het Nieuwe Werken en door de groei van het aantal ZZP'ers in de sector wordt de

vraag naar meer flexibelere en alternatieve werkplekken groter. Daar staat tegenover dat de media sector in zijn algemeenheid steeds meer onder druk staat. Jonge mensen kijken minder tv, er wordt minder lineair gekeken en het aandeel mensen dat naar video on demand en streamingsdiensten (Netflix, HBO, Disney+) kijkt neemt toe¹⁰.

De voorkeur wordt daarnaast gegeven aan locaties met sterke (OV) verbindingen. De regio Gooi & Vechtstreek heeft met het Media Park Hilversum een uniek selling point in handen en met de steden in de regio heeft het zeer aantrekkelijke woon- en werkmilieus voor kenniswerkers en topvoorzieningen.

¹⁰ <https://www.parool.nl/nieuws/twintigers-kijken-nauwelijks-tv-maar-wel-on-demand-be6a4ca7/>

Gezondheids- en welzijnszorg



Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de ruimtevrage van de gezondheids- en welzijnszorg beïnvloeden. Ten eerste is een trend zichtbaar van steeds verdere clustering van organisaties, zowel in campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als in zorgboulevard van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Ten tweede vestigen zorg gerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden. Deze bedrijven maken met ICT steeds meer toepassingen mogelijk op zorggebied en willen dicht bij hun gebruikers zijn gevestigd. Aspecten die blijvend belangrijk zijn voor locaties voor organisaties in deze sector zijn bijvoorbeeld de goede bereikbaarheid via verschillende vervoersmiddelen en de aanwezigheid van skills. Dit laatste aspect is met name belangrijk voor de kleinere, gespecialiseerde bedrijven. Als laatste vindt er steeds meer extramuralisering plaats, waarbij het streven is om gelijkwaardige zorg buiten de intramurale instelling te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning door middel van thuiszorg. Dit heeft als gevolg dat met name ziekenhuizen steeds minder m² bruto vloer oppervlak nodig hebben. Dit biedt tevens weer nieuwe kansen voor innovatie.

Logistiek



De logistieke sector is een relatief belangrijke sector in de regio (Groothandel). De bedrijven in deze sector vragen om steeds grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties. Deze vraag wordt versterkt door de trend dat er steeds grotere en langere vrachtwagens worden gebruikt. Ten tweede is een trend zichtbaar van een steeds grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek. Als gevolg raken de sectoren steeds meer verweven en geografisch geclusterd. Ten derde hebben bedrijven in de logistiek steeds meer oog voor duurzaamheid, milieu en veiligheid. Als gevolg kunnen bedrijven door steeds kleinere hindercirkels dicht bij elkaar in de buurt gevestigd zijn. Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en het hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van producten. Ten slotte is er een trend zichtbaar in vraag naar locaties langs uitvalswegen van de stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bedienen. Locaties zouden idealiter beide logistieke bewegingen moeten kunnen faciliteren.

Gevolgen COVID-19

Door de recente ontwikkelingen is het moeilijk om te bepalen hoe de komende jaren de economie zich gaat ontwikkelen. Vooral de horeca, cultuursector, recreatie en sport, Retail, de luchtvaart en dienstverlening voor de luchtvaart en de evenementenbranche werden hard getroffen aan het begin van de Coronacrisis. De verwachting is dat bij eventuele oplevingen van het COVID-19 virus deze sectoren ook weer als eerste economisch getroffen worden. Door de coronacrisis daalde tevens het producentenvertrouwen in april 2020 naar het laagste niveau sinds de start van het onderzoek in 1985. De verwachting is dat het 2 tot 3 jaar gaat duren voor de economie weer draait op het niveau van voor de crisis¹¹.

¹¹ <https://stadszaken.nl/artikel/2831/hoe-bedrijventerreinen-kunnen-bijdragen-aan-herstel>



Het is met name relevant wat het effect van de Coronacrisis zal zijn op de vraag naar werklocaties. Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) heeft onderzoek naar het verplaatsingsgedrag van de Nederlandse bevolking gedaan, sinds de Coronacrisis.¹²

Daarmee bestaat een indicatie van de veranderde vraag naar formele werklocaties. Uit het onderzoek van KiM blijkt dat sinds de Coronacrisis ongeveer de helft van de werkenden thuiswerkt, en dat ongeveer 60% van de werkenden verwacht in de toekomst 1 à 2 dagen per week thuis te zullen werken. Theoretisch zorgt dit voor een forse afname in de extra vraag naar werklocaties, maar het is nog niet met zekerheid te zeggen of dit ook realiteit zal worden. Het is immers mogelijk dat een deel van de genoemde groep toch zal kiezen voor hervatting van het oude woon-werkpatroon van voor de crisis.

3.2.2 Trends en ontwikkelingen in de regio Gooi en Vechtstreek

Ruimtelijke ontwikkeling

Net zoals andere regio in Nederland heeft de regio Gooi en Vechtstreek te maken met een woningbouwopgave. Oorspronkelijk was Hilversum aangemerkt als sleutelgebied in de MRA waar 10.000 woningen zouden worden toegevoegd, maar deze plannen vinden voorlopig geen doorgang.³ Desondanks lijkt volkshuisvesting bestuurlijk meer prioriteit te krijgen dan ruimte voor werklocaties. De noodzaak voor woningbouw blijkt ook uit actuele bevolkingsprognoses. De veelgebruikte Primos prognose geeft aan dat er tussen 2020 en 2050 een toename van 21.720 in het aantal huishoudens te verwachten is, vooral in Hilversum (8.760) en Weesp (5.360).¹³ Naast woningbouw wordt de ruimte voor bedrijvigheid ook vermoeilijkt, omdat bepaalde gebieden restricties hebben omdat deze gebieden zijn aangewezen als Natura2000, NatuurNetwerk Nederland en of binnen de Omgevingsverordening NH 2020 vallen.

Daarnaast wil de regio Gooi en Vechtstreek meer bedrijvigheid realiseren op OV-knooppunten. Hierdoor komt er meer ruimtelijke druk op de OV knooppunten, die ook zeer geliefd zijn om te wonen. Als laatste werkt de MRA in haar verstedelijkingsstrategie toe naar een polycentrisch model waarin wonen en werken gespreid wordt, waarvoor goede en multimodale bereikbaarheid van alle centra nodig zijn. Dit heeft resulteert dat OV knooppunten nog belangrijker worden in de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting voor zowel wonen en werken.

Wateropgave, biodiversiteit en klimaatadaptatie

Het watersysteem en de biodiversiteit staan onder druk in de regio., Zorg ervoor ontwikkelingen in de regio geen achteruitgang op de waterkwaliteit en de biodiversiteit teweeg brengt. Speel bij ontwikkelingen altijd in op klimaatadaptatie, biodiversiteit en de wateropgave. Denk daarbij bijvoorbeeld aan tijdelijke buffering van regenwater (vertraagt afvoeren) en infiltratie in de bodem in plaats van het afvoeren van water op het rioolsysteem. Maar ook aan het reduceren van hittestress in de zomer. Een klimaat adaptieve inrichting is per definitie een groene inrichting. Meer groen draagt bij aan het verbeteren van de biodiversiteit en de waterkwaliteit daarnaast versterkt het de aantrekkelijkheid van de woon- of werkomgeving.

¹² Haas, M. de, Hamersma, M., Faber, R. (2020), *Nieuwe inzichten mobiliteit en de coronacrisis. Vervolgmeting effecten van de coronacrisis op mobiliteitsgedrag en mobiliteitsbeleving*. Den Haag: Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid/Ministerie van IenW.

¹³ ABF Research (2020), *Primos-prognose, Hilversum*. Beschikbaar via <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/>

De Vecht

De Vecht is een kwetsbare ecologische verbinding in het gebied. Naast hoge kwalitatieve waarde heeft de Vecht een belangrijke functie in het afvoeren van water uit de omliggende polders. Reserveer met het oog op klimaatverandering daarom ruimte langs de Vecht zodat ook in toekomst een robuust boezemsysteem kan worden gewaarborgd. Dat betekent geen nieuwe bebouwing langs de Vecht.

Horstermeerpolder

De Horstermeerpolder is een diepe polder waar brak kwelwater naar boven komt. Het in stand houden van het watersysteem staat in deze polder erg onder druk. De opeenstapeling van wateropgaven (klimaatverandering, bodemdaling, natuurdoelen, brakke kwel) vraagt om een nieuwe strategie in dit gebied. Het uitbreiden van bebouwing in deze laag gelegen, kwetsbare polder wordt daarom afgeraden.

De Heuvelrug

Op de Heuvelrug neemt het risico op verdroging door klimaatverandering toe. Infiltreer op de hoge delen hemelwater zoveel mogelijk in het bodemsysteem om het grondwater aan te vullen en verdroging te voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met alternatieve ruimtelijke inrichting daaraan bijdragen aan deze maatschappelijke opgave.

Energiewinning (warmte)

Let op het kwetsbare grondwatersysteem bij warmteoplossingen als WKO's. Maak een goede planning voor de ondergrond.

Beroepsbevolking

Uit de regioscan van de Rabobank blijkt dat de bevolkingsgroei als gehele regio stagneert in de huidige omstandigheden, ondanks dat Gooi en Vechtstreek een woonfunctie voor de regio's Amsterdam en Utrecht heeft. De gemeentes langs de spoorlijn Weesp, Gooische Meren en Hilversum groeien wel en gezien de inzet op OV-knooppunten zullen deze gemeentes ook verder blijven groeien. Bij beleidsarme ontwikkelingen is de verwachting dat dit de komende jaren ook zo zal zijn. Hoewel gezinnen zich er vestigen, stromen jongvolwassenen en ouderen al decennia lang per saldo het gebied uit. Met de ambities om meer woningen (6.000-10.000) te bouwen in regio Gooi en Vechtstreek kan ook de beroepsbevolking in de regio toenemen. Dit betekent niet automatisch dat ook al deze mensen in de regio aan het werk zijn of willen werken.

Omliggende regio's

Bedrijven in de regio lijken nu al hinder te ondervinden van het gebrek aan ruimte en verhuizen steeds vaker naar buiten de regio zoals Lelystad of Almere. Dit zijn regio's waar voldoende ruimte is voor uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten. Ook heerst het gevoel onder ondernemers in de regio Gooi en Vechtstreek dat omliggende regio's meer oog hebben voor de wensen van ondernemers. Tevens ondervinden ondernemers minder beperkingen in omliggende regio's van bijvoorbeeld Natura2000 en de Omgevingsverordening NH 2020.

Circulair ondernemen

De regio Gooi & Vechtstreek heeft de ambitie uitgesproken om meer aandacht te hebben voor circulair ondernemen, maar hier moet wel ruimte voor aanwezig zijn, danwel voor worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor verduurzaming, waarbij soms één of meerdere bedrijven tijdelijk naar een andere locatie worden geplaatst om het bedrijventerrein wordt aangepakt.

Gevolgen COVID-19

Een verwachte negatieve groei van het BBP in de regio van minimaal zes procent¹⁴. Daarnaast is de verwachting dat het totaal aantal lopende WW uitkeringen toeneemt met 5 procent in 2020. Tevens kent de regio veel ZZP'ers die bij het verlies van hun baan rechtstreeks in de bijstand belanden. Vooral de sectoren zakelijke dienstverlening, horeca, media en detailhandel worden hard geraakt tijdens de coronacrisis en in deze sectoren zijn relatief de meeste ZZP'ers actief. Dit waren ook bijna alle sectoren die de meeste groei hebben doorgemaakt in de afgelopen tien jaar in de regio Gooi en Vechtstreek (zie figuur 3.3, p. 3) wat de regio dubbel raakt. In het tweede kwartaal van 2020 is de economie in de regio Gooi en Vechtstreek met acht tot tien procent gedaald ten opzicht van dezelfde periode vorig jaar¹⁵. Horeca had een belangrijk aandeel in deze krimp. Vanuit de regio worden verschillende initiatieven opgezet om mensen weer aan nieuw werk te helpen door middel van om- en bijscholing, meer banen te creëren voor kwetsbare inwoners en goed samen te werken met het UWV.

3.3 SWOT-analyse

Kijkend naar het profiel in de regio en de trends en ontwikkelingen is het mogelijk om een SWOT-profiel op te stellen. We doen dit voor ieder van de drie belangrijke thema's zoals die in hoofdstuk 1 zijn onderscheiden.

Beroepsbevolking en banen in evenwicht

De regio heeft de ambitie om met banengroei op een ratio van 1,0 met de beroepsbevolking te komen. Dat betekent dat er een groei van circa 25.000 banen nodig zal zijn. Die groei kan voor een deel komen uit de (momenteel) niet-werkende beroepsbevolking. Circa een derde daarvan is praktijkgeschoold. De ambitie is echter dusdanig dat instroom van buitenaf nodig zal blijven.

De grootste sectoren in de regio zijn nu de groot- en detailhandel, gezondheidszorg, onderzoek en advies en ICT. Tegelijkertijd is het beeld dat Regio Gooi en Vechtstreek de meeste groeipotentie heeft op het gebied van de diensteneconomie (zie Figuur 3.3). De zakelijke dienstverlening (onderzoek en advies, overige zakelijke dienstverlening) staat het meest centraal in het netwerk van de regio (er zijn dus veel connecties met andere sectoren) en deze sector is ook het hardst gegroeid in werkgelegenheid, duidend op potentieel. Het onderwijs doet het ook goed in de regio. Dat geldt eveneens voor de horeca, maar gezien het conjunctuurgevoelige karakter van deze branche is het onzeker hoe kansrijk deze sector is voor bijdrage aan verdere groei van de regio.

Kansrijk zijn ook combinaties van sectoren. Innovaties komen immers voornamelijk voort uit nieuwe combinaties van kennis en/of producten. In de regio Gooi en Vechtstreek is de combinatie van Media & ICT een zeer kansrijke, gezien de aanwezigheid van het Media Park. Ook de combinatie Zorg & ICT (nadruk op care) biedt gezien de naderende vergrijzing van de regio toekomstperspectief.

Sectoren die een groot aandeel praktijkgeschoolden hebben, zoals de industrie en de bouw, hebben het moeilijk in de regio. De ambitie om voldoende praktijkgeschoolde arbeid te behouden en daarin ook te groeien, staat daardoor onder druk.

¹⁴ Aalders, R., Raspe, O., Dieteren, J. (2020), *Regionale prognoses: krimp door corona verschilt per regio*. Via: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/juni/regionale-prognoses-krimp-door-corona-verschilt-per-regio/>

¹⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/34/grootste-economische-krimp-eerste-halfjaar-2020-in-haarlemmeer>

Werklocaties

Het is algemeen bekend dat de regio beperkt is in haar aanbod van werklocaties. Bovendien zijn de ontwikkelingsbeperkingen die de nieuwe Omgevingsverordening NH 2020 oplegt een forse bedreiging voor het aanbod van werklocaties. Daarbovenop komt de bedreiging die transformatie naar woningbouw momenteel vormt in de regio: dit zorgt voor een potentiële achteruitgang in werkgelegenheid en ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.

Hoewel hoofdstuk 5 verder in gaat op het aanbod van werklocaties, maken we hier de verbinding met het economisch ontwikkelpotentieel van de regio. Daaruit komt het meest naar voren dat de groeipotentie die de regio heeft extra getemperd wordt door het ontbreken van geschikte werklocaties. Wil de regio meer praktijkgeschoolde werkgelegenheid bereiken, dan zal er meer focus op bijbehorende bedrijfsruimte moeten komen, onder meer met creatieve broedplaatsen. Voor de zakelijke dienstverlening speelt dit mogelijk ook. De eerdere analyse heeft aangetoond dat met name de kleine en middelgrote bedrijvigheid uit de regio wegtrekt of opgeheven wordt. Mogelijk speelt een tekort aan geschikte bedrijfs- of kantoorruimte hierin een rol. Het is echter ook mogelijk dat ondernemers het algemene vestigingsklimaat niet aantrekkelijk genoeg vinden. Uit gevoerde gesprekken met ondernemers in de regio blijkt dat zij naast ruimtetekort in het algemeen ook wijzen op het gemis aan een ecosysteem voor ondernemerschap in de regio. Tot een aantal jaren terug kende Hilversum wel Startup Hilversum, maar dit bestaat inmiddels niet meer. Men heeft echter wel behoefte aan een 'incubator' die bedrijfsruimte en ondersteuning kan bieden.

Gooi en Vechtstreek in relatie tot de MRA en regio Utrecht

Er werd al geconstateerd dat de groeiambitie ook afhankelijk is van externe instroom naar de regio. Dit kan bijvoorbeeld uit andere delen van de MRA en vanuit de regio Utrecht komen. Hiervoor is goede bereikbaarheid van de regio belangrijk.

Binnen de MRA staat regio Gooi en Vechtstreek bekend als diensteneconomie, met aanvullend twee unieke selling points: het Media Park als hotspot en de aantrekkelijke leefomgeving. De zakelijke dienstverlening en de bedrijvigheid op het Media Park bieden potentie voor verdere groei. De aantrekkelijke leefomgeving biedt kansen voor horeca, recreatie en sport, maar is sterk conjunctuurgevoelig. Deze sectoren kunnen dagjesmensen trekken uit zowel de MRA als de regio Utrecht. Verdere synergie met de regio Utrecht is mogelijk door de slimme benutting van niches. Gooi en Vechtstreek en Utrecht zijn in algemene zin sterk in dezelfde typen sectoren, maar binnen (o.a.) de informatie en communicatie en zakelijke dienstverlening kan Gooi en Vechtstreek groeien door toeleveringen aan Utrecht met niches die Utrecht zelf niet heeft. Dit geldt ook voor de relatie met de MRA.

4 Doorvertaling naar ruimtevraag

4.1 Regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi en Vechtstreek is een aantrekkelijke regio die zich kenmerkt door een grote landschappelijke kwaliteit en – diversiteit. Zo zijn in de regio bos-, heide- en plassengebieden te vinden en liggen delen van zowel de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Stelling van Amsterdam als de Heuvelrug in het gebied. Deze uitzonderlijke omgevingskwaliteiten maken deze regio een aantrekkelijke regio om te wonen en natuurlijk ook om te werken. De rijkdom uit het verleden, de gevestigde waarden, de woonkwaliteit en sociale netwerken maken het Gooi. De aanwezige landschappelijke kwaliteit in de regio biedt kansen om unieke en kwalitatief hoogwaardige werkmilieus te maken. Niet alleen voor de werklocaties in het hoge segment maar zeker ook voor de traditionele werklocaties. De aanwezige omgevingskwaliteit is hét merk van de regio. Deze kwaliteit zou je overal moeten terug kunnen zien en ervaren. Maak van elke werklocatie een gezonde werklocatie, een plek waar mensen met plezier werken en waar ook ruimte is voor voldoende groen om in te sporten of een ommetje te maken. Bij nieuwe ontwikkelingen zou zeker op deze omgevingskwaliteiten moeten worden ingespeeld maar ook op de bestaande formele werklocaties liggen er kansen om de omgevingskwaliteit van de regio beter te benutten.

Daarnaast heeft de regio Gooi en Vechtstreek een sterke relatie met zowel de Metropoolregio Amsterdam en de regio Utrecht. De regio ligt als scharnierpunt tussen beide regio's en heeft sterke sociaaleconomische relaties met hen. Dagelijks pendelen veel forenzen van de regio Gooi en Vechtstreek naar de MRA en regio Utrecht en komen er tevens veel forenzen van dezelfde regio's naar de regio Gooi en Vechtstreek toe om te komen werken.

Naast haar imposante omgevingskwaliteit en de sterke relaties met de MRA en regio Utrecht staat de regio ook bekend om het Media Park. Het Media Park in Hilversum is een belangrijke, al dan niet de belangrijkste, speler op het gebied van de media en entertainment industrie in Nederland. De grote bedrijven van vroeger zijn getransformeerd tot een netwerk van vele kleine bedrijven die op en rond het Media Park en in de binnenstad van Hilversum actief zijn. Gezamenlijk vormt dit netwerk van bedrijven een sterk media-cluster.

Er is ook een duidelijk cluster rond sport en gezondheid te herkennen in de regio. Er zit veel potentie in de uitwisseling tussen het zorgcluster rond het Tergooi ziekenhuis en de campus op het Arenapark. Op deze plek komt de landschappelijke setting goed tot zijn recht. Er is veel kwalitatief hoogwaardige ruimte, diversiteit van programma, formele en informele werkplekken en ontmoetingsplekken. Ook speelt de aanwezigheid van het OV (treinstation) een belangrijke rol.

Zowel het Media Park als het sport en gezondheidscluster kunnen worden getypeerd als landschappelijke clusters waar verschillende interactiemilieus samen komen in een kwalitatief hoogwaardige setting. In de regio ligt veel potentie voor het verder uitbouwen en het ontwikkelen van meer landschappelijke interactiemilieus. Denk bijvoorbeeld aan Crailo in combinatie met het Tergooi Blaricum, maar ook aan bijvoorbeeld de locatie rond het vliegveld. Deze bijzondere locaties hebben veel potentie voor het ontwikkelen van gezonde werkmilieus en het combineren van meerdere regionale opgaven.

4.2 Ruimtevrage bij autonome ontwikkeling Plabeka

In dit subhoofdstuk wordt de ruimtevrage besproken bij een autonome ontwikkeling. Dit hoofdstuk bevat geen nieuwe informatie, maar geeft alleen de bevindingen uit dat rapport 'Monitor Plabeka 2019-2020' geschreven door Bureau Buiten weer. Dit betreft de meest actuele raming en de autonome ontwikkeling die van belang is om de ruimtevrage bij een hogere groeiambitie mee te vergelijken.

De studie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', kortweg WLO, is de basis voor veel beleidsbeslissingen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland. WLO is opgesteld door het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau). Voor de WLO hebben onderzoekers van beide planbureaus trends en toekomstige onzekerheden verkend die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving. Op basis van de verkenning schetsen het PBL en het CPB twee mogelijke scenario's:¹⁶:

- In scenario 'Laag' is er een beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar.
- Scenario 'Hoog' combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar.

De studie van Bureau buiten heeft ook een 0-scenario ontwikkeld waarin de verhouding banen/beroepsbevolking constant blijft, rekening houdend met veranderingen in de omvang van de beroepsbevolking op MRA-schaal (o.a. een stijgende participatiegraad).

Banengroei

In de regio Gooi en Vechtstreek vindt er in het scenario laag een jaarlijkse banenafname plaats en blijft de werkgelegenheid constant in scenario hoog in de regio en Gooi en Vechtstreek. Op basis van die scenario's is er geen nieuwe aanbod nodig van bedrijventerreinen en kent de deelregio van de MRA de laagste groeicijfers.

Kantoren

Gooi en Vechtstreek kent een totale kantorenvorraad van 675.000 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO). Op formele kantorenlocaties is een totale voorraad van 157.000 m² waarvan 147.000 m² in gebruik is. De ruimtebehoefte voor kantoren in Gooi en Vechtstreek neemt in 0-scenario met ongeveer 31.500 m² af. Tot 2030 neemt de behoefte met ongeveer 15.000 m² af. Op dit moment is de planvoorraad ruim voldoende om aan vraag-aanbod match te voldoen.

Bedrijventerreinen

In geen van de scenario's (0 of hoog) is er een uitbreidingsvraag. Wel kent de deelregio een vervangingsvraag van 14 ha, en is het huidige (plan)aanbod niet voldoende om de in deze vervangingsvraag te voorzien, want er is nu maar drie hectare uitgeefbaar. De eerder uitgevoerde ramingen zijn beleidsarm: nieuw beleid gericht op versterking van de regionale economie zijn hierin niet opgenomen. Het is dus denkbaar dat dit nieuwe beleid leidt tot een extra ruimtebehoefte.

Circulaire economie

Het is niet aannemelijk dat zich in de deelregio aanvullend op de bovenstaande ruimtebehoefte een ruimtevrage zal voordoen voor circulaire economie en/of datacenters. Uit recente ontwikkelingen blijkt ook dat nieuwe datacenters een voorkeur hebben voor de ruimte in de provincie Flevoland, wat de komst van toekomstige datacenters naar de regio heel klein maakt.

¹⁶ <https://www.wlo2015.nl/>

4.3 Ruimte vraag bij hogere groeiambitie

De regio heeft de ambitie om met banengroei op een ratio van 1,0 met de beroepsbevolking te komen. Dat betekent dat er een groei van circa 24.694 banen nodig zal zijn. Aansluitend zal er dan ook meer ruimte binnen de regio geschikt moeten worden gemaakt om werklocaties op bedrijventerreinen, informele werklocaties en in kantoren te huisvesten.

De ruimte die benodigd is voor het aantal banen wordt berekend aan de hand de huidige verdeling van de drie werklocaties. In 2019 was 23% van de banen gevestigd op een bedrijventerrein, 6% in een kantoorruimte en 71% op een informele werklocatie. In tabel 4.1 staat de verdeling hoeveel ruimte nodig is voor elke werklocatie. Aan de hand van de terreinquotiënt kan de benodigde ruimte in ha en m² worden berekend door de m² per baan te vermenigvuldigen met het aantal banen op de werklocatie.

Tabel 4.1 : Additionele ruimte vraag bij groei naar evenwichtige woon-werkbalans

	Huidige verdeling banen per werklocatie	Totaal nieuwe banen per werklocatie	Terreinquotiënt (m ² per baan)	Benodigde ruimte per werklocatie
Bedrijventerreinen	23%	5.680	137	77,8 ha
Kantoorruimten	6%	1.482	18	26.680 m ²
Informele werklocaties	71%	17.532	PM	PM

De terreinquotiënt voor banen op bedrijventerreinen is overgenomen uit de meest recente vraagraming voor de regio.¹⁷ In die publicatie rekent Bureau Buiten met 25,4 m² voor banen op kantoorlocaties. Ecorys acht voor de toekomst 18 m² per kantoorbaan echter meer realistisch, op basis van onze recente ervaringen in andere studies. Hierachter gaan ontwikkelingen schuil zoals een toenemend gebruik van flexplekken op kantoren, en ook in het licht van de coronacrisis (zie paragraaf 3.2) achten wij een lager ruimtegebruik per baan realistisch.

Voor informele werklocaties is geen raming gemaakt in de studie van Bureau Buiten en hier zijn ook geen andere studies naar gedaan. Dit kunnen werkplekken 'op zolder zijn', maar tevens solitaire panden in de lichte industrie en/of handel. Het lastige van het ruimtegebruik op informele werklocaties is dat de ruimtebehoefte per baan sterk varieert tussen de eindgebruikers (in het stedelijk gebied). Echter staat vast dat om meer dan 17.000 banen te realiseren op informele werklocaties er in het stedelijk weefsel wel extra aantal hectares nodig zijn. Uit tabel 4.1 blijkt dat in de regio Gooi en Vechtstreek ongeveer 78 ha bedrijventerrein, 27.000 m² kantoorruimte en extra ruimte voor informele werklocaties nodig is om 25.000 banen extra te realiseren.

De benodigde ruimte op bedrijventerreinen staat los van de scenario's zoals deze geschetst worden in de Plabeka studie, omdat die beleidsarm zijn. Hierin wordt uitgegaan dat er geen behoefte is aan extra ruimte op bedrijventerreinen. Alleen in de gevoeligheidsanalyse van een extra banen groei van +0,5% per jaar is de verwachting dat er vraag naar enkele ha bedrijventerreinen zal zijn. In scenario hoog wordt voor kantoorlocaties rekening gehouden met een uitbreidingsvraag van 12.800 m² tot 2040 wat in combinatie met de huidige leegstand voldoende moet zijn om de vraag naar 27.000 m² op te vangen. Hierbij is niet gekeken naar de kwaliteit van de leegstand, want dit betreft ook veel incurante leegstand.

¹⁷ Hagens, J. en Copping, M. (2019), *Actualisatie vraagraming MRA*. Utrecht: Bureau Buiten.

Van het totaal aantal banen in alle sectoren binnen de regio Gooi en Vechtstreek werd 44% uitgevoerd door praktijkgeschoolden. Van de 5.680 banen die op de lange termijn op bedrijventerrein nodig zijn, kan een groot deel door praktijkgeschoolden worden ingevuld. Hierbij is echter wel belangrijk dat deze mensen ook in de regio Gooi en Vechtstreek kunnen wonen, omdat zij relatief dicht bij hun werk moeten/willen wonen. De banen die op de bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld banen in de bouw, productieproces en bouw.

Fasering

De ambitie om de factor van de woonwerk-balans op 1,0 te krijgen is een ambitie op de lange termijn. In hoofdstuk 5 worden de verschillende manieren besproken hoe nieuwe ruimte voor werklocaties kan worden gecreëerd. De totale ruimte die benodigd is hoeft niet in één keer gerealiseerd te worden, daarnaast moet er ook eerst ruimte worden gemaakt voordat bedrijven zich hier kunnen vestigen. Door te faseren kan de totale benodigde ruimte de komende jaren worden gerealiseerd. De regio Gooi en Vechtstreek kent een hoog forensisme met de vier omliggende regio's Groot-Amsterdam, Midden-Utrecht, Amersfoort en Flevoland. Het pendelverschil bedraagt op dit moment 13.000 mensen, waarbij wij voorstellen dat de regio Gooi en Vechtstreek zich focust op dit aantal banen binnen de regio tot 2030. Ook met het oog op de korte termijn dat veel mensen buiten de regio werken, maar als zij werkloos raken de regio de sociale lasten moet dragen. Dit zou betekenen dat er tot 2030 de volgende behoefte aan ruimte nodig is voor de verschillende werklocaties.

Tabel 4.2: Additionele ruimtevraag bij groei naar 13.000 banen.

	Huidige verdeling banen per werklocatie	Totaal nieuwe banen per werklocatie	Terreinquotiënt (m ² per baan)	Benodigde ruimte per werklocatie
Bedrijventerreinen	23%	2.990	137	41,0 ha
Kantoorruimten	6%	780	18	14.040 m ²
Informele werklocaties	71%	9.230	PM	PM

4.4 Kwalitatieve verdieping


Ecorys heeft een aantal werkmilieus geïdentificeerd die gekoppeld kunnen worden aan de extra ruimtevraag, gelet op de structuur van de regio en de geschetste trends en ontwikkelingen. Van de in totaal negen soorten werkmilieus die Ecorys normaliter onderscheidt zijn er hier vier relevant in het kader van de ruimtevraag. De volledige typologie van werklocaties is opgenomen als bijlage 2.

Het is belangrijk niet te rigide met deze typering om te gaan, maar te gebruiken om vraag en aanbod kwalitatief te matchen. De vestiging van een type activiteit moet in de praktijk niet worden uitgesloten omdat deze niet binnen het profiel van het werkmilieu past.

In onderstaande tabel bespreken we de werkmilieus die van toepassing zijn voor de extra ruimtevraag.

Tabel 4.3: Relevante werkmilieus bij de additionele ruimtevraag, inclusief toelichting

Werkmilieu	Toelichting
<p>Stedelijk interactiemilieu</p> <p>Een werkmilieu dat geïntegreerd is in het stedelijk weefsel. Een diverse omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en liefst ook internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en zzp'ers en grotere bedrijven.</p> 	<p>Momenteel is al een groot deel van de werkgelegenheid in de regio gesitueerd op informele werklocaties. Gezien de schaarste van aanbod op formele werklocaties in de regio (zie ook hoofdstuk 5) zal de meeste groei opgevangen moeten worden in het bestaande stedelijke weefsel. Dit is voor een deel werkgelegenheid die vanuit huis kan worden uitgevoerd en voor een deel door lichte bedrijvigheid die gemengd kan worden met wonen (zie ook hoofdstuk 5).</p>
<p>Hoogwaardig werkmilieu</p> <p>Een hoogwaardig werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van met name kantoor gerelateerde bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein. Het betreft veelal bedrijfsverzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Bij voorkeur is een hoogwaardig werkmilieu multimodaal bereikbaar en zijn er voorzieningen aanwezig.</p> 	<p>Gooi en Vechtstreek kent nu al een hoogwaardig werkmilieu met het Arenapark. Veel van de geambieerde banengroei wordt voorzien in bedrijvigheid met lichte milieucategorisering en behoefte aan kantoorruimte (o.a. zakelijke dienstverlening). Extra werkruimte in bedrijfsverzamelgebouwen kan dit efficiënt accommoderen.</p> <p>Uit de SWOT-analyse is gebleken dat ondernemers (met name starters) een 'incubator' in de regio missen. Een dergelijke ondersteunende omgeving voor startende ondernemingen past goed in een hoogwaardig werkmilieu.</p>

Werkmilieu	Toelichting
<p>Klassiek, kleinschalig</p> <p>Een traditioneel werkmilieu met diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, kleinschalig werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek (< 1,5 ha, stadsdistributie) of productieactiviteiten met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven of grotere kavels zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is van groot belang voor de stedelijke economie en de lokale economie in de kernen.</p> 	<p>Eerdere analyse (figuur 3.5) liet zien dat met name het middenbedrijf in omvang lijkt af te nemen in de regio. Mogelijk worden zij gehinderd door het gebrek aan ruimte op klassiek, kleinschalige terreinen in de omgeving. Dit is van origine het werkmilieu met de meeste aantrekkingskracht voor het middenbedrijf.</p> <p>Ook gazellen (zie hoofdstuk 3) vertonen uiteindelijk veelal vraag naar klassiek, kleinschalige terreinen.</p>
<p>Campus</p> <p>Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie, focus op enkele specifieke activiteiten en is gelegen in nabijheid van een onderwijsinstelling (bijvoorbeeld ICT, health, high tech & clean tech).</p> 	<p>Het Media Park in Hilversum is een voorbeeld van een campus. We voorzien ook dit type werkmilieu als locatie waar de extra ruimte vraag landt. Vooral ondersteunende activiteiten voor het huidige mediacluster, dat steeds meer afhankelijk wordt van ICT. De combinatie van Media & ICT is een kansrijk groeiperspectief voor de regio.</p> <p>Verder geven ondernemers in Hilversum aan dat het Media Park toe is aan een opleidingscentrum om de regionale expertise naar een hoger plan te brengen.</p>

5 Aansluiting bij het aanbod

5.1 Huidig aanbod werklocaties

Een belangrijk aandeel van de regionale economie bevindt zich op informele werklocaties. Kantoorvilla's en bedrijfsverzamelgebouwen in de regio zijn in trek bij ondernemers. Deze beeldbepalende werklocaties zijn kenmerkend voor het wat hogere segment van de economie van de regio. Daarnaast heeft de regio ook een aantal traditionele bedrijventerreinen. De bestaande werklocaties functioneren goed en er is nauwelijks leegstand. Uit de analyse van de LISA-gegevens blijkt dat er nog maar op één locatie hectares beschikbaar zijn:

BusinessPark27 (Blaricum) – 3,2 hectare terstond uitgeefbaar

Het gebrek aan uitgeefbare ruimte agendeert de schaarste aan ruimte voor werklocaties in de regio. Er is nauwelijks schuif- of uitbreidingsruimte op de bestaande bedrijventerreinen, waardoor het risico op het vertrek van bedrijven uit de regio wordt vergroot. Wat opvalt is dat op veel traditionele bedrijventerreinen ook relatief veel bedrijven zijn gevestigd uit sectoren die niet perse op een bedrijventerrein thuis horen. Deze bedrijven zouden ook een alternatieve plek in de regio kunnen krijgen, gemengd met wonen. Met een dergelijke verschuiving zou ruimte op de bedrijventerreinen worden gecreëerd. Echter is er in de regio niet alleen schaarste aan ruimte voor werklocaties, maar ook schaarste aan ruimte voor wonen, waardoor een verschuiving van functies momenteel lastig is.

Voor alle bestaande werklocaties is een inventarisatie gedaan vanuit de LISA-gegevens en openbare informatie vanuit het bestemmingsplan naar de beschikbare ruimte, het aantal vestigingen, aanwezige sectoren, maximale milieucategorie en beschikbare voorzieningen (parkeergelegenheid en parkmanagement) op het terrein. Deze informatie is vertaald naar een analysekaart op regionale schaal en per terrein is een factsheet opgesteld met daarop een overzicht van de stand van nu. De analysekaart en factsheets zijn als aparte bijlage toegevoegd.

Vorig jaar zijn door middel van de 'Discussiekaart – kansrijke werklocaties' naast de bestaande werklocaties ook kansrijke nieuwe werklocaties verkend. Veel van de kansrijke locaties op de kaart zijn nu nog niet bestemd als werklocatie, maar hebben vanuit hun ligging en voorzieningen in de nabijheid wel potentie om eventueel als werklocatie te worden ingezet. Dit vraagt nog wel om verdiepend onderzoek naar de eventuele haalbaarheid om van deze locaties werklocaties te maken.

Gezien de schaarse ruimte in de regio staat een deel van deze locaties ook als kansrijke gebieden op de agenda voor andere programma's, bijvoorbeeld voor wonen. Het agenderen van de nut en noodzaak om deze locaties als werklocatie te behouden voor het economisch vestigingsklimaat van de regio moet onderstreept worden.

5.2 Ruimtelijke inpassing van de vraag

De schaarste aan ruimte in de regio heeft betrekking tot alle sectoren met een ruimtevraag. Naast de traditionele ruimtevragers als wonen, werken en natuur zijn er ook nieuwe ruimtevragers zoals de vraag naar ruimte voor het opwekken van duurzame energie en ruimte voor klimaatadaptatie. Met een dergelijke veelheid aan ruimtevragers en beperkte ruimte moet er in de regio worden nagedacht over slimme combinaties en een strategische herverdeling van functies.

5.2.1 Strategie

Hoewel er op het eerste gezicht weinig beschikbare ruimte in de regio te vinden is, ligt er wel degelijk een ruimtepotentie in de regio. Deze ruimte is niet altijd direct beschikbaar, maar op de lange termijn en met een robuuste regionale strategie kan deze ruimte benut worden om in te spelen op de vraag naar ruimte. Op de *korte* termijn, de komende vijf jaar, kunnen de volgende actie worden ondernomen, die na vijf jaar wel moeten worden doorgezet:

- heroverwegen van transformatielocaties;
- toevoegen van nieuwe werklocaties;
- herstructureren/intensiveren op bestaande werklocaties.

Op de *lange* termijn, de komende tien tot vijftien jaar, kunnen de volgende actie worden ondernomen:

- herstructureren/mengen in bestaande woonlocaties;
- schuifruimte creëren op bestaande werklocaties
- benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).

Deze acties zijn complex in de uitvoering (o.a. door de vele grondeigenaren en overige betrokken partijen) en vragen om substantiële investeringen van zowel private partijen als overheden. Binnen de verschillende acties zit hier ook verschil in. De acties moeten daarom worden beoordeeld op uitvoerbaarheid en financierbaarheid. Wij raden aan dit uit te voeren in de vorm van het opzetten van een regionaal samenhangend programma werklocaties. In de paragraaf Aanbevelingen lichten we dit nader toe.

Heroverwegen van transformatie locaties

Momenteel vinden er in de regio verkenningen plaats voor transformatie van bestaande werklocaties naar woonlocaties, of gemengd werken en wonen. Het gaat om de volgende locaties:

Tabel 5.1: Lopende transformatieplannen in Gooi en Vechtstreek

Werklocatie	Geplande transformatie
Franse Kampweg (Bussum)	4,0 ha
Van Houten Industriepark (Weesp)	3,2 ha
Nijverheidslaan (Weesp)	1,5 ha
Amstellandlaan Noord (Weesp)	2,0 ha
Totaal	10,7 ha

Om voldoende aanbod van werklocaties te behouden, moeten de bovenstaande transformaties heroverwogen worden, of slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Toevoegen van nieuwe werklocaties

Naast een lange termijn strategie zijn er ook ontwikkelingen die op de korte termijn ruimte vragen. Op het bedrijventerrein Businesspark 27 (3,0 hectare - IBIS) na, is er vrijwel geen ruimte beschikbaar op de bestaande werklocaties. Voor de ruimtevraag van nieuwe ontwikkelingen op de korte termijn is het nodig om ook nieuwe werklocaties toe te voegen aan het huidige aanbod. Op de kansenkaart (zie Bijlage 3) zijn een aantal locaties aangeduid waar het vanwege de ligging, hindercontouren van andere functies in de omgeving, clustering ten opzichte van bestaande werklocaties, het bereikbaarheidsprofiel en aanwezige infrastructuur (elektriciteit) kansrijk zou zijn om deze locaties te ontwikkelen als nieuwe werklocatie. Deze locaties zijn, vanuit het economische perspectief, door bovenstaande omgevingsfactoren kansrijke locaties voor de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. Het is goed voorstelbaar dat deze locaties ook vanuit andere domeinen zoals woningbouw of natuurontwikkeling als interessante locatie worden aangeduid. Het debat over welke locatie voor welk domein het best inzetbaar is, moet in de regio worden gevoerd. In totaal gaat het in potentie om 86 hectare.

Tabel 5.2: Potentieel kansrijke nieuwe werklocaties

Locatie	Resultaat
Uitbreiding Gooilandseweg (Zuid)	Circa 25 ha
Uitbreiding De Slenk/De Boogaard	Circa 17 ha
Ter Sybe	Circa 8 ha
Kazerne/Vliegveld Oost	Circa 12 ha
Uitbreiding Gooimeer Noord	Circa 10 ha
Kalkzandsteenfabriek Huizen	Circa 10 ha
Circusterrein Hilversum	Circa 2 ha
Uitbreiding Zuidpolder Eemnes	Circa 2 ha
Totaal	Circa 86 ha

Daarnaast is het belangrijk om ambities waar te maken danwel duidelijk en realistisch op te stellen. Op het Media Park is groei voorzien, evenals op kantoorlocatie Arenapark (benutting van de uitbreidingsruimte van 87.000 m² om ruimte te maken voor Hilversumse bedrijven en verstevigen van het profiel Gezondheid, Sport & ICT). Daarnaast zouden er 10.000 huizen worden gerealiseerd in het sleutelgebied in combinatie met werken en mobiliteit. De gemeenteraad heeft echter besloten om de plannen voorlopig uit te stellen.¹⁸ Op 1 juli 2020 is het Arenapark Masterplan vastgesteld wat betekent dat er ca. 45.000m² aan ruimte voor werkgelegenheid wordt toegevoegd aan het huidige Arenapark op de lange termijn¹⁹. De harde plancapaciteit was eerder 87.000m², maar dat wordt nu minder.

Herstructureren/intensiveren op bestaande werklocaties

De regio heeft circa 175 hectare aan werklocaties waar het merendeel van de bebouwing gebouwd is in de periode van '45 tot '75. Over het algemeen is bebouwing uit deze tijdsperiode van lage energetische waarde. Daarnaast zijn deze locaties vaak 'versteend' (water en groenopgave) en hebben weinig kwalitatieve waarde. Er wordt veel geparkeerd op grondgebonden parkeerplaatsen. Bij herstructurering van deze locaties kan worden ingespeeld op maatschappelijke thema's als de energietransitie en klimaatadaptatie (groene daken/half verharding) terwijl ook de ruimte effectiever kan worden benut en ingedeeld (verdichten en combineren). Denk aan het bouwen in hogere dichtheden of het optoppen van bestaande gebouwen. Ook kan ruimte winst worden geboekt door

¹⁸ **Stoop, S. (2020)**, *Hilversum laat plan voor bouw 10.000 woningen varen: onvoldoende steun*. Beschikbaar via: <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/269548/hilversum-laait-plan-voor-bouw-10000-woningen-varen-onvoldoende-steun>

¹⁹ **Gemeente Hilversum (2020)**, *Arenapark*. Beschikbaar via: https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Werkzaamheden_en_projecten/Projecten/Arena_Park

het parkeervraagstuk in collectieve parkeergebouwen te organiseren in plaats van in de openbare ruimte.

Aan de hand van de huidige Floor Space Index (FSI)²⁰ en de oppervlaktes van de verschillende werklocaties hebben wij een vijftal locaties geselecteerd die geïntensiveerd zouden kunnen worden wat mogelijkheden om het aantal hectare werklocaties te verhogen. Dit betreft vier bedrijventerreinen en een kantoorlocatie met de bestemming bedrijventerrein. Er wordt aangenomen dat de huidige FSI met 10-20% geïntensiveerd kan worden. Dit levert in totaal 20,65 hectare aan nieuwe werklocaties op binnen de bestaande werklocaties.

Tabel 5.3: Effecten van het intensiveren van bestaande werklocaties in de regio Gooi & Vechtstreek.

Bedrijventerreinen	Huidige FSI	Opp. bedrijventerrein (ha)	Huidig bebouwing (ha)	Mogelijk haalbare FSI	Haalbare bebouwing (ha)	Extra ruimte (ha)
1. Weesp Noord	0,64	60	38,4	0,8	48	9,6
3. Van Houten Industriepark	0,46	25	11,5	0,55	13,75	2,25
6. Gooimeer Noord	0,64	10	6,4	0,8	8	1,6
29. Plaveen / Industriedijk	0,47	40	18,8	0,55	22	3,2
Totaal bedrijventerreinen						16,65
Kantorenlocaties						
23. Media Park	1,34	25	33,5	1,5	37,5	4
Total						20,65

In bovenstaande tabel zijn de vijf meest kansrijke herstructureringslocaties op bestaande werklocaties weergegeven. Daarbij is gekeken naar de bouwperiode, hoeveelheid aan parkeerruimte op maaiveld (potentie effectiever ruimtegebruik) en de FSI (lage FSI in relatie tot vergelijkbare werklocaties). De combinatie van meerdere van deze factoren maakt dat op deze locaties de meeste potentiële ruimtewinst te halen is wat betreft herstructurering. Werklocaties die hierboven niet worden genoemd hebben ook potentie voor herstructurering maar daar zal de ruimtewinst naar verwachting relatief minder opleveren. In de zoektocht naar ruimte in de regio leent het zich altijd om per locatie onderzoek te doen naar de mogelijkheden om te intensiveren, en zo ruimte winst te behalen voor werklocaties.

Schuifruimte creëren op bestaande werklocaties

Op de bestaande werklocaties in de regio zitten relatief veel bedrijven die niet perse op een bedrijventerrein hoeven te zitten. Zo zitten er relatief veel bedrijven in het leisure segment of bedrijven uit de sector advisering of communicatie op de bestaande bedrijventerreinen. Deze bedrijven zouden over het algemeen prima kunnen worden gecombineerd met de functie wonen in een gemengd stedelijk woonmilieu. Bij het programmeren van nieuwbouw- of herstructureringslocaties in de regio naar gemengd stedelijk gebied zouden deze bedrijven invulling kunnen geven aan het programma werken op deze locaties.

²⁰ De Floor Space Index (FSI) is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is. Bij kavels is de FSI een gemiddelde van het aantal bouwlagen van het bebouwde oppervlak waarbij de bijbehorende onbebouwde buitenruimte wordt meegeteld.

Door het verplaatsen van 'mengbare' bedrijven naar gemengd stedelijk gebied wordt op de bestaande bedrijventerreinen ruimte gecreëerd. Op de bestaande werklocaties ontstaat zo ruimte voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden met wonen. Voor de bestaande werklocaties is het potentieel (in m²) dat mengbaar is met de functie wonen weergegeven in de factsheets. De totale potentie aan 'schuifruimte' op bestaande werklocaties in de regio bedraagt circa 26 hectare.

Funciemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied

Naast het herstructureren van werklocaties met bouwperiode '45 tot '75 ligt er ook een soortgelijke opgave voor woonlocaties. Woonwijken uit deze bouwperiode hebben vaak enkel het programma wonen. Door heel Nederland zien we een trend naar het bouwen van inclusieve wijken. Gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Door het College van Rijksadviseurs wordt voor 'gewoon' gemengd stedelijk milieu de verhouding 30% werken, 60% wonen en 10% voorzieningen aangehouden.²¹ De regio Gooi en Vechtstreek telt circa 940 hectare aan woonlocaties waar het overgrote gedeelte gebouwd is in de periode '45 tot '75. Van deze 940 hectare is het overgrote deel gebouwd in een relatief lage dichtheid, met een FSI van onder de 1,0. Het herstructureren van woonwijken uit deze bouwperiode die tevens in lage dichtheden zijn gebouwd bieden kansen voor de transformatie naar gemengd stedelijke gebied (verdichting). Niet alles is met elkaar te mengen maar op de plekken waar dat wel kan, biedt het mengen van functies kansen voor:

- Kruisbestuiving en uitwisseling van kennis en ervaring tussen personen, bedrijven en organisaties.
- Het beperken van mobiliteitsbewegingen (auto), door het vergroten van afwisselend programma wordt nabijheid gecreëerd op loop- en fietsafstand.
- Het vergroten van de leefbaarheid en sociale veiligheid, het mengen van functies zorgt ervoor dat het gebied op verschillende tijdstippen door meerdere gebruikers gebruikt wordt. Na werktijd is het bijvoorbeeld ook een woongebied. Dat zorgt ervoor dat gemengde locaties ook in het weekend en na kantooruren niet verlaten zijn.
- Toekomstbestendigheid, door een gebied voor meerdere doelen in te richten kan het gebied makkelijker inspelen op veranderende omstandigheden.
- Spin-off in de directe omgeving, gemengde gebieden kunnen een impuls bieden voor omliggende gebieden. Bijvoorbeeld door een groter aanbod aan arbeidsplaatsen in de nabije omgeving of een bijdrage leveren aan de verduurzamings- of klimaatopgave.

Het totale aanbod van deze potentiële locaties bedraagt circa 720 hectare. Wanneer deze gebieden worden herstructureerd met een verdeling van 30% voor het programma werken zou dat in potentie 216 hectare aan werklocaties zijn. Uiteraard leent niet elke locatie zich optimaal voor de ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu. Naast de dichtheid en de bouwperiodes is bijvoorbeeld ook de OV bereikbaarheid een belangrijke factor om mee te nemen in de afweging tot herstructurering. Maar met een dergelijke grote potentiële herstructureringsopgave is het aannemelijk dat een aantal van deze locaties in de toekomst getransformeerd zullen worden naar gemengd stedelijk gebied. Op deze transformatielocaties kan een deel van de werk opgave op worden gelost.

Welke locaties het meest geschikt zijn voor transformatie vraagt nader onderzoek, maar in dit onderzoek wordt een tweetal interessante opties genoemd.

²¹ College van Rijksadviseurs (2019), *Guiding Principles 'Metro Mix'*. Den Haag: Ministerie van IenW.

Figuur 5.1 : Potentiele locaties binnen het stedelijke gebied voor intensivering



Woonwijk ten oosten van station Bussum Zuid

Woonwijk ten oosten van het Media Park

Tabel 5.1: Potentiele locaties binnen het stedelijk gebied voor intensivering (ha).

	Kleur op kaart	Bussum Zuid	Media Park
Potentiele herstructureringsopgave	Geel	63,1	68,5
Gebieden met FSI hoger dan 1,0	Grijs en zwart	16,15	22
Potentieel te herstructureren in ha		46,95	46,5
Mogelijke ruimte bij 10% intensivering		4,695	4,65

In figuur 5.1 zijn de potentiële stedelijke locaties Bussum Zuid en Media Park weergegeven. De zwarte en grijze plekken in de figuur zijn locaties waar de FSI hoger dan 1,0 is. Bij toekomstige herstructurering van de gele gebieden is het mogelijk om deze woonwijken te intensiveren om werklocaties te creëren die gecombineerd kunnen worden met wonen. Bij een intensivering van 10% resulteert dit een toename van 4,695 hectare in Bussum Zuid en 4,65 hectare in het Media Park: totaal 9,35 hectare. De totale potentie aan 'schuifruimte' op bestaande werklocaties in de regio bedraagt circa 26 hectare. Deze locaties beslaan 35% van de benodigde ruimte om ruimte te maken op bestaande werklocaties.

Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)

Door schaalvergroting of het ontbreken van opvolging is er een trend te zien dat steeds meer agrarische bebouwing leeg komt te staan. Hoewel de agrarische sector in de regio maar klein is zijn er wel een aantal boerderijen in de regio (vooral in de lager gelegen gebieden). Deze bedrijfskavels hebben over het algemeen een oppervlakte van rond de 0,5-1 hectare. Op zichzelf staand niet heel veel ruimte maar als lint met een aantal agrarisch kavels is dat wel een aanzienlijk oppervlakte.

Deze plekken hebben vanuit de agrarische bestemming vaak al een milieucategorie en zijn ook ingericht op mobiliteit van groot materieel. In potentie zou alle goed bereikbare vrijkomende agrarische bebouwing in kunnen worden gezet als nieuwe werklocaties. Omdat deze locaties veelal in het buitengebied liggen vraagt dat wel om goede screening van potentiële nieuwe bedrijven. Met maatwerk per locatie kunnen op de VAB-terreinen hele mooie landschappelijke werklocaties ontstaan. Het inzetten van vrijkomende agrarische bebouwing kan een interessante rol spelen in de herverdeling van werklocaties in de regio. Op de kanskaart (zie bijlage 3) is circa 12 hectare aan potentiële VAB-locaties aangeduid.

Overzicht

Wanneer alle handelingsperspectieven op een rij worden gezet, komt naar voren wat de totale (theoretische) potentie is om de ruimtevraag te faciliteren met slim ruimtegebruik. Uit tabel 5.4 blijkt dat er theoretisch in totaal 154 hectare aan ruimte voor werklocaties kan worden gecreëerd. Hierin is het voorkomen van transformaties niet meegeteld, omdat dit al bestaand aanbod is.

Tabel 5.4: Potentiële theoretische opbrengst in hectares van alle geschetste handelingsperspectieven

	Handelingsperspectief	Potentiële opbrengst in ha
1	Heroverwegen en voorkomen van geplande transformaties	Geen verlies van beschikbare ruimte voor werklocaties
2	Toevoegen van nieuwe ontwikkellocaties	86,00
3	Herstructureren/intensiveren op de bestaande werklocaties	20,65
4	Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen	26,00
5	Functiemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied	9,35
6	Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's)	12,00
	Totaal	154,00

In de praktijk zal deze 'theoretische opbrengst' niet worden behaald. Maar het geeft wel aan dat er mogelijkheden zijn om de ruimte te creëren, indien er actie op wordt ondernomen.

5.2.2 Praktische aandachtspunten

De bovengenoemde kansen spelen voornamelijk op de lange termijn. Het inzetten op een dergelijke strategie vraagt om een lange adem en commitment van de hele regio. Het vraagt om een gedragen regionale strategie. Afspraken tussen gemeenten over het creëren van schuifruimte, herstructurering en mengen van functies en programmeren van nieuwe locaties. Deze strategie vraagt om maatwerk. Het is daarbij belangrijk om inzicht te hebben in het aanbod per gemeente en elkaar echt willen helpen. Wat past het beste op welke plek? En daar dan ook echt voor gaan. Samen bouwen aan een economisch robuuste regio.

Het creëren van schuifruimte vraagt wellicht ook om financiële prikkels in de vorm van uitkoopregelingen om bedrijven te stimuleren binnen de regio te verhuizen en zo schuifruimte te creëren op de bestaande werklocaties. Daarnaast vraagt de transitie naar gemengde stedelijke gebieden ook om wijzigingen in bestemmingsplannen.

Transformatiefonds

De regio beschikt over een Transformatiefonds, waarover is afgesproken dat hier geld in wordt ter compensatie van het transformeren van werklocaties naar woonlocaties. Op dit moment is het Transformatiefonds leeg en is de effectiviteit van het fonds laag. In deze analyse is er geen uitgebreide evaluatie uitgevoerd, maar stellen wij voor om de volgende acties op te nemen om de effectiviteit van het Regionaal Transformatiefonds te vergroten:

- Het Transformatiefonds goed bestuurlijk borgen. Niet alle bestuurders zijn even goed op de hoogte van de mogelijkheden van het fonds.
- Een duidelijke norm opstellen voor wanneer er sprake is van een gemengd gebied en wanneer van een puur woongebied. We adviseren om het aantal werkzame personen per hectare te stellen op 30-40 als norm.

- Handhaven op het niet gebruiken van het Transformatiefonds. De regels van het fonds stellen dat transformatie naar wonen/werken gecompenseerd moet worden met € 1 miljoen per hectare en transformatie naar wonen met € 2 miljoen per hectare. Gesprekken met stakeholders in de regio tonen aan dat naleving hiervan niet vanzelfsprekend is gebleken de afgelopen jaren. Juridische verankering hiervan bij transformaties en handhaving bij niet-naleving is essentieel voor het behoud van de benodigde hectares aan bedrijventerreinen.
- Locaties benoemen waar transformatie in de toekomst mag plaatsvinden. Dit schept duidelijkheid en mogelijkheid tot anticipatie.

Een bijkomend effect van het Transformatiefonds is dat het de transformatie uiteindelijk niet tot stand komt. Het risico bestaat dat business cases niet meer rendabel worden wanneer de projectontwikkelaar de één of twee miljoen euro per hectare moet betalen, omdat een gebied getransformeerd worden naar wonen/werken of wonen.

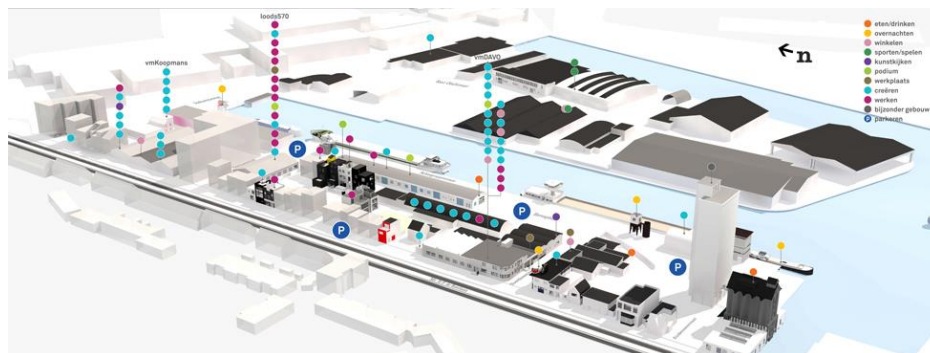
Het is aan te raden een uitgebreide evaluatie van de werking van het Transformatiefonds uit te voeren. Er zijn voldoende aanknopingspunten om concrete aanbevelingen ter verbetering van het functioneren van het fonds te onderzoeken.

Voorbeeld gemengd stedelijk gebied – Havenkwartier Deventer

Het Havenkwartier van Deventer is een goed voorbeeld van een locatie waar wonen en werken dynamisch met elkaar gemengd zijn. In het Havenkwartier wordt geëxperimenteerd met een flexibel bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat ruimte voor een bijzondere ontwikkeling van het gebied. Op het terrein is ruimte voor wonen, werken, kunst & cultuur, horeca en evenementen. Er zijn ruim 90 ondernemers en organisaties gevestigd en er wonen tientallen mensen. Daarnaast wordt het gebied actief ingezet voor activiteiten als tentoonstellingen, concerten, festivals en workshops.

Het gebied is niet in één keer ontwikkeld maar volgde een geleidelijke organische ontwikkeling. In 2004 kwam het gebied door een kunstmanifestatie volop in de belangstelling te staan. De leegstaande panden vormden het podium voor kunst en creativiteit. Het gebied werd na de manifestatie bestempeld als broedplaats. Het Havenkwartier werd daarna voor 5 jaar bestemd als informele werk- en experimenteerplek voor creatieve ondernemers. Door het diverse aanbod aan concerten, optredens, tentoonstellingen en festivals steeg de aantrekkingskracht van het gebied. Er werd afgestapt van het eerder opgestelde masterplan en volop ingezet op een nieuwe strategie, 'het Vlaamse model', waarbij ruim 300 partijen werden betrokken bij de ontwikkeling van het gebied.

Om organische groei te stimuleren en te begeleiden zet de gemeente een inspirerend strategisch plan, een verleidend beeldkwaliteitsplan en een flexibel bestemmingsplan in. In het bestemmingsplan werd het planologisch begrip 'Aanvaardbaar woon- en werkmilieu' opgenomen. Er ontstond daardoor een gebied waarin bewoners en ondernemers kunnen dromen, elkaar inspireren en uitdagen. De uitdaging voor de gemeente zit in het balanceren tussen het bieden van ruimte en vrijheid aan een veelheid van functies en het recht doen aan de belangen van bewoners, ondernemers en omwonenden. Door deze ontwikkeling is er in het Havenkwartier een dynamisch en inspirerend stuk stad her-ontwikkeld.



Bron: <https://www.havenkwartierdeventer.com>

5.3 Focusgebieden

Op de kansenkaart (zie Bijlage 3) zijn zes focusgebieden aangeduid waar kansen lijken te liggen om de economische opgaven van de regio te verbinden met andere maatschappelijke opgaven. Het verbinden van de economische opgave met andere opgaven biedt kansen om deze gebieden integraal te (her)ontwikkelen als kwalitatief hoogwaardige locaties die een grote bijdrage kunnen leveren aan de economische concurrentiekracht van de regio. Hierbij wordt gefocust op zes gebieden:

- Amsterdam-Rijnkanaal – Station Weesp;
- Kustzone Gooimeer;
- Plaveen – Kalkzandsteenfabriek;
- Bussum Zuid / Crailo;
- Spoorzone Hilversum (Media Park – Hilversum centrum – Sportpark);
- Havengebied Hilversum.

Amsterdam-Rijnkanaal – Station Weesp

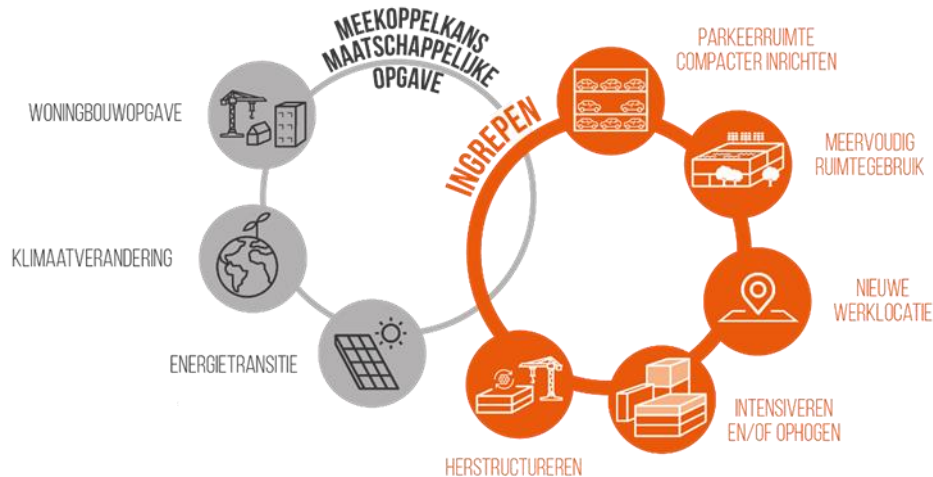
Het werkgebied bestaande uit Weesp-Noord en het Van Houten Industriepark is qua omvang de grootste werklocatie van de Regio. De werkgebieden zijn goed bereikbaar via de A1 en de A9-N236. Door de schaarste aan ruimte voor werklocaties zou de regio zuinig moeten zijn op zo'n grote en goed bereikbare werklocatie. Eventueel zou met de gedachte van clustering van werklocaties kunnen worden nagedacht over het uitbreiden van het werkgebied richting aan de zuidzijde van de Gooilandseweg.

Het Van Houten Industriepark is een afgesloten gebied waar nog potentie ligt voor intensivering op het bestaande terrein. Weesp-Noord is te definiëren als een klassiek en functioneel bedrijven-terrein. Een versteend gebied met veel ruimte voor parkeren in de openbare ruimte. In het gebied is relatief veel bebouwing gebouwd in de periode tussen 1960-1975. Veelal hebben gebouwen uit deze bouwperiode een lage energetische waarde en zijn daarom lastig te verduurzamen. Met het oog op de energietransitie en de klimaatopgave (hittestress en wateropgave) liggen er kansen om door middel van herstructurering in te spelen op klimaatadaptatie/waterhuishouding en verduurzaming in dit gebied. Bij een eventuele herstructurering van deze locatie liggen kansen voor intensivering/verdichting van de werklocaties. Bijvoorbeeld door hoger te bouwen of door het faciliteren van de parkeervraag in parkeergebouwen in plaats van op maaiveld.

Op de werklocaties in Weespse cluster zijn circa negentig ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 6,6 hectare.

Tussen deze werklocaties en het station van Weesp ligt een woongebied met veel gebouwen uit de bouwperiode tussen 1960-1975. Voor deze bebouwing geldt dezelfde opgave als eerder beschreven. In dit gebied liggen vanwege de aanwezigheid van het treinstation kansen voor de transformatie naar gemengd stedelijk gebied. Een hogere dichtheid aan woningen gemengd met werkprogramma en een klimaat adaptieve inrichting.

Figuur 5.2: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.



Kustzone Gooimeer

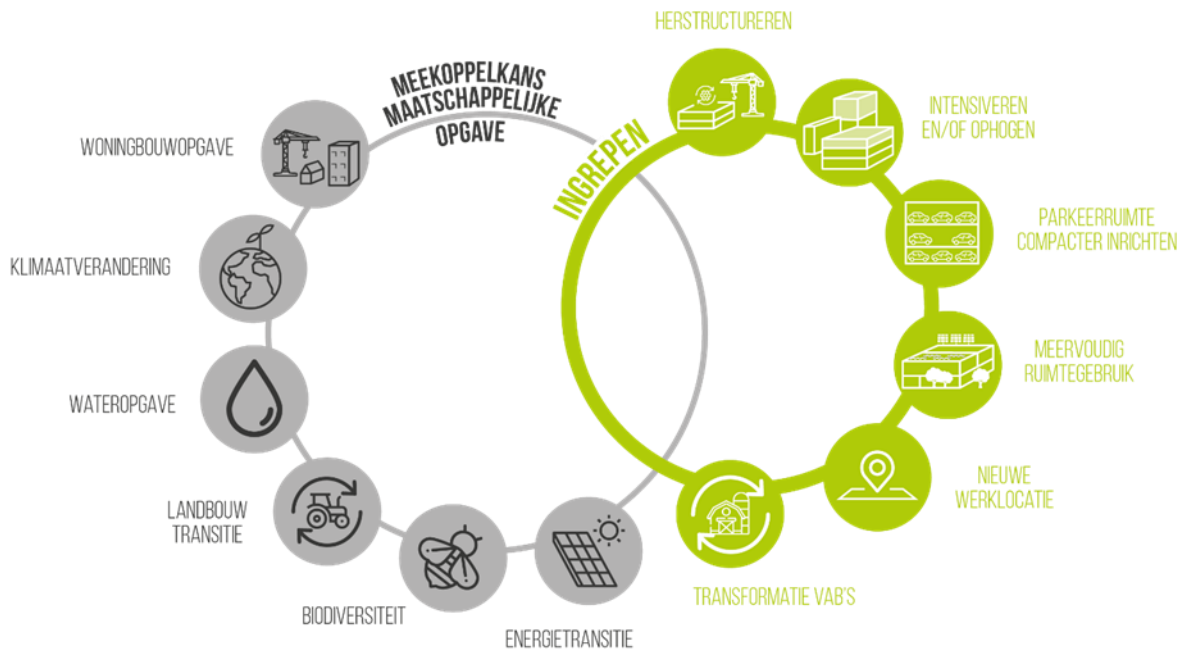
In de kustzone tussen Muiderberg en Naarden liggen ook kansen voor het toevoegen van ruimte voor werklocaties. Het gebied kent twee bestaande werklocaties met de locaties Gooimeer Zuid en Gooimeer Noord. Deze werklocatie is met haar ligging direct aan de afslag van de A1 de best bereikbare autolocatie van de regio. Qua bouwperiodes ligt er, net als in Weesp, op een deel van deze locatie een herstructureringspotentie.

Op de werklocatie Gooimeer Zuid zijn circa 65 ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 2,1 hectare.

Het landelijk gebied dat ten westen van Gooimeer Noord heeft een opgave met betrekking tot de waterkwaliteit en wateroverlast. In het gebied zijn ook nog enkele agrarische bedrijven gevestigd. Op de lange termijn is het mogelijk dat een deel van deze erven door schaalvergroting of het ontbreken van opvolging vrij komen. De ontwikkeling van nieuwe werklocaties in dit gebied is kansrijk vanwege de gunstige locatie. Daarnaast zou ontwikkeling van een deel van dit gebied als werklocatie kansen kunnen bieden om bij te dragen aan de wateroverlast- en waterkwaliteitsopgave. Het robuuster maken van het watersysteem heeft ook positieve effecten op de biodiversiteit in het gebied.

Ten zuiden, tussen de rijksweg en de Overscheenseweg ligt een soortgelijk gebied met een zelfde wateropgave. Het lijkt kansrijk om in dit gebied de wateropgave te koppelen aan een eventuele gemengde stedelijke ontwikkeling in de nabijheid van de geweldige landschappelijke kwaliteit van het Naardermeer. Het bestaande woongebied tussen de rijksweg en de vaart is een gebied met veel bebouwing uit de bouwperiode tussen 1930-1975. Hier liggen kansen voor herstructurering en de combinatie met de hierboven beschreven ontwikkellocatie.

Figuur 5.3: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.

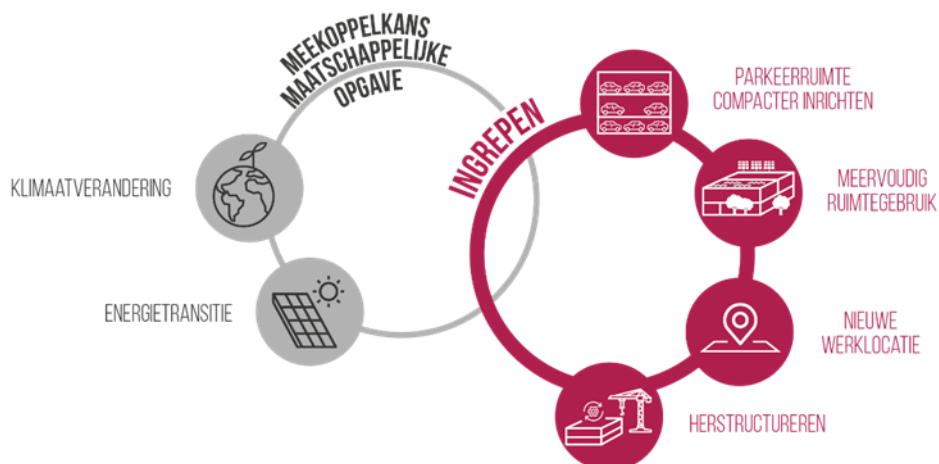


Plaveen – Kalkzandsteenfabriek

In Huizen liggen kansen voor recreatie in de kustzone en in herstructurering in het Plaveen. Delen van de werklocaties in Huizen zijn al aan het transformeren naar woningbouw. De werklocaties aan de haven lenen zich daar ook voor. De werklocaties die niet aan de haven liggen kenmerken zich als een klassiek en functioneel bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen in een stenige omgeving en weinig groen. In deze gebieden liggen kansen voor herstructureren en intensiveren van het bestaande bedrijventerrein. Het beter benutten van ruimte voor parkeren, meervoudig grondgebruik en het leveren van een bijdrage aan de energietransitie. Op de werklocatie het Plaveen zijn circa 55 ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 6,2 hectare.

In het zuiden van Huizen ligt de Kalkzandsteenfabriek, een gebied van ongeveer 10 hectare dat potentieel in de komende jaren beschikbaar komt. De regio zou zuinig moeten omgaan met dergelijke werklocaties, op dit gebied ligt al een hogere milieucategorie (4.2). De herstructurering van deze locatie zou een belangrijke schakel kunnen zijn in de zoektocht naar ruimte voor werkgelegenheid (banen) in de regio.

Figuur 5.4: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.



Bussum Zuid / Crailo

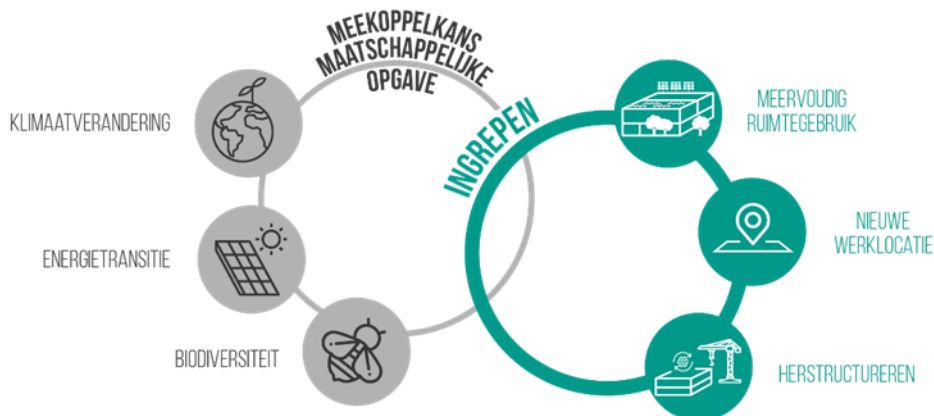
Rond het station Bussum-Zuid zijn momenteel niet veel bedrijven gevestigd. Ten zuiden van het station ligt een ecologische verbinding van de hoger gelegen delen van de heuvelrug naar de lager gelegen Gooise meren. Een gebied met grote landschappelijke waarde. In het oosten van het station liggen twee wijken die qua bouwperiode en energetische waarden potentie hebben voor herstructurering en verduurzaming. Vanwege de nabijheid van het treinstation en de landschappelijke kwaliteit in de omgeving is het denkbaar dat deze locatie zich in de toekomst kan ontwikkelen tot gemengd stedelijk gebied.

Grenzend aan het woongebied en het landschap ligt de locatie Crailo, een locatie waar plannen liggen om het gebied te ontwikkelen tot ecologisch, duurzaam woon/werkgebied. Voor het gebied is een ambitiesdocument opgesteld dat uitgaat uit van vijf pijlers namelijk:

- buurtschap;
- buitenleven;
- ecosysteem;
- energiepositief en materiaalbewust;
- innovatief ondernemerschap.

De ambitie van de locatie sluit goed aan bij de kwaliteiten uit de omgeving en kan versterkt worden door de voorstelbare ontwikkeling van een gemengd stedelijk gebied in de wijken rond station Bussum Zuid. Een toename aan divers programma in de omgeving kan innovatie en kruisbestuiving tussen personen en bedrijven stimuleren.

Figuur 5.5: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.



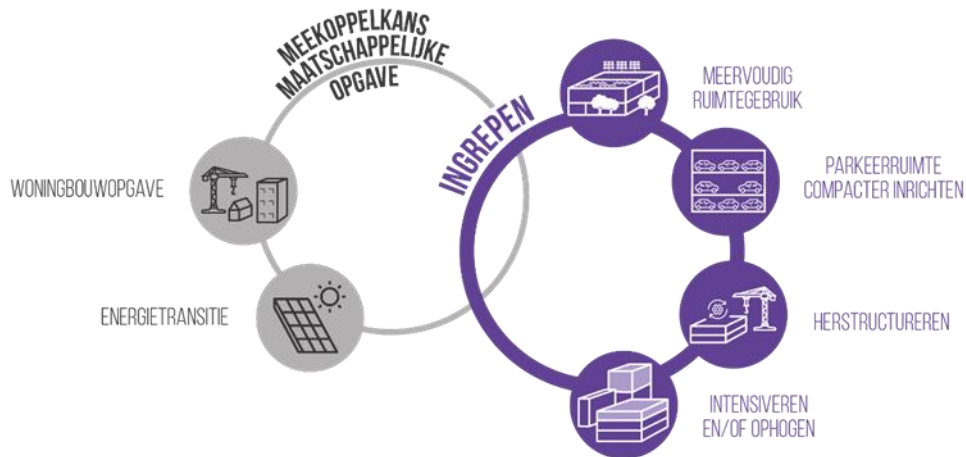
Spoorzone Hilversum (Media Park – Hilversum centrum – Sportpark)

De spoorzone van Hilversum is een gebied dat veel potentie heeft voor de ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu. Langs het Hilversumse spoor, met drie stations, liggen diverse werk- en woonlocaties. Door de goede OV-bereikbaarheid is deze locatie uitermate geschikt voor de ontwikkeling van een divers gemengd gebied. Het bouwen in hogere dichtheden en het toevoegen van een hoge concentratie aan voorzieningen en arbeidsplaatsen is hier kansrijk.

In de spoorzone zijn per station accentverschillen aanwezig. Het Media Park met haar eigen station is het sterkste economische merk van de regio. Op het huidige Media Park liggen nog kansen voor het ontwikkelen van meer ruimte voor werken. Door ruimte voor parkeren compacter (gebouwd) te faciliteren kan veel ruimte gewonnen worden die potentie heeft voor het ontwikkelen van meer werkruimte. Daarnaast ligt er aan de oostkant van het station een woonwijk met veel bebouwing uit de bouwperiode tussen 1930-1975. Het herstructureren van deze wijk naar gemengd stedelijk gebied heeft veel potentie met het oog op het verder verstevigen van het cluster van Media en ICT rond het Media Park.

Rond het meest zuidelijke station Sportpark liggen kansen voor de versterking van het economische cluster rond de sectoren gezondheid, sport en onderwijs. De aanwezigheid van Nike en het ROC zijn belangrijk in het gebied en kunnen door de toevoeging van meer programma in de vorm van gemengd stedelijk gebied worden versterkt. Daarnaast ligt in de nabijheid van het station de locatie van het Tergooi Hilversum. Met de fusie van de locaties Hilversum en Blaricum liggen er kansen voor de versterking van het gezondheidscluster rond de Hilversumse locatie en de verbinding/integratie met het cluster rond het Arenapark.

Figuur 5.6: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.



Havengebied Hilversum

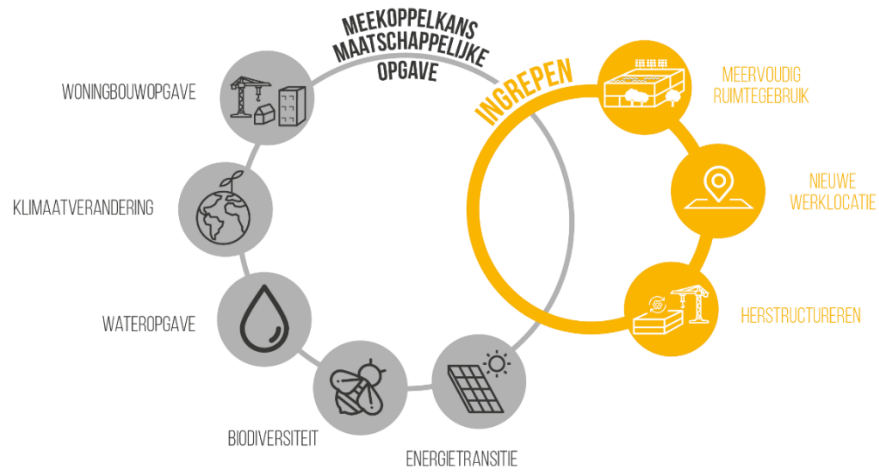
Het Havenkwartier in Hilversum Zuid ligt aan de N201 en is daarmee goed bereikbaar met de auto. De werklocaties kenmerken zich als klassiek en functioneel bedrijventerrein met veel parkeerplaatsen in een stenige omgeving en weinig groen. Het gebied ligt op de overgang van de hoge naar de lage gronden en aan de rand van de landgoederenzone. Deze overgangszones zijn ecologisch en water technisch interessante maar ook kwetsbare gebieden. In dit gebied liggen kansen om bij te dragen aan de wateropgave en het versterken van biodiversiteit. Het infiltreren van hemelwater (goede kwaliteit) in deze gebieden zorgt voor meer zoet kwelwater in de lager gelegen meren en plassen en helpt bij het verziltingsvraagstuk in de laaggelegen polders. Ontwikkelingen in dit gebied kunnen dus ook elders in de regio effect hebben.

Op de werklocaties in het Havenkwartier cluster zijn circa 115 ondernemingen gevestigd die potentieel ook mengbaar zijn met de functie wonen. In totaal betekent dat op deze locatie een potentiële schuifruimte van circa 3,5 hectare.

Met het Circusterrein heeft het gebied ook een potentiële nieuwe ontwikkellocatie van redelijke omvang (circa 2 hectare). Over deze locatie wordt al nagedacht als woonlocatie maar de locatie leent zich vanwege de goede bereikbaarheid en nabijheid van werklocaties net zo goed als werklocatie. Het Circusterrein zou een interessante locatie kunnen zijn om te experimenteren met het ontwikkelen van een gemengd stedelijk milieu. Een gebied waar wonen en werken naast elkaar worden ontwikkeld. Het gebied ligt op de overgang van een woongebied naar een werkgebied en is momenteel nog niet bebouwd. Een deel van de omliggende wijken is gebouwd tussen 1930-1975 en heeft in de toekomst een potentiële herstructureringsopgave. Bij een eventueel succes van een gemengd stedelijk gebied op de Circuslocatie zou met een zelfde gedachte de omliggende wijken ook kunnen worden geherstructureerd.

Met een dergelijke herstructureringsopgave in het Havenkwartier kan naast het toevoegen van een gevarieerd programma ook worden ingespeeld de klimaat/wateropgave die speelt op de flank van de Heuvelrug. Het verduurzamen en klimaatadaptief inrichten van gemengd stedelijk gebied heeft invloed op de wateropgave in de regio.

Figuur 5.7: Overzicht meekoppelkansen met ingrepen in focusgebied.



6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

Niets doen is geen optie

De regio Gooi en Vechtstreek bevindt zich momenteel op een kantelpunt. Het ruimtelijk-economisch beleid afgelopen tien jaar hebben niet tot werkgelegenheidsgroei geleid. In tegendeel: netto was er sprake van een krimp van 1,1 procent. Voor groei is de regio sterk afhankelijk van de nationale conjunctuur en (in mindere mate ook) van haar sectorale profiel; het suboptimale vestigingsklimaat dempt de groeimogelijkheden juist. Met de huidige ontwikkeling wordt het gat tussen de hoge en lage inkomens alleen maar groter en verdwijnen de lage -en middeninkomens uit de regio, omdat er geen passend werk en huisvesting voorhanden is. Deze groepen zijn een belangrijke schakel in een gezonde economie en maatschappij.

We spreken van een kantelpunt, omdat het nu tijd is om het tij te keren. Als er beleidsmatig niet ingegrepen wordt, voorzien we verdere economische achteruitgang van de regio. Dit wordt veroorzaakt door twee parallelle processen. Enerzijds vinden bedrijven in de regio geen geschikte vestigingsplaats, waardoor zij genoodzaakt zijn naar gebieden als Almere, Lelystad, Amsterdam en Utrecht te verhuizen. Zonder uitzicht op nieuwe bedrijvigheid is er voor de regio ook geen zicht op extra werkgelegenheid. Anderzijds zien we in de bestuurlijke keuzes die in de regio gemaakt worden, een prioriteit bij wonen. Er wordt volop ingezet op versnelling van de woningbouw, waarbij ook gekeken wordt naar transformatie van werklocaties naar woonlocaties. Het resultaat op de korte termijn is nog minder ruimte voor bedrijvigheid (en dus minder werkgelegenheidsgroei), en relatieve verslechtering van de woon-werkbalans. De instroom aan nieuwe inwoners zal voor een baan in toenemende mate afhankelijk zijn van omliggende gebieden als Amsterdam, Almere, Amersfoort en Utrecht. Op de lange termijn zal Gooi en Vechtstreek daardoor voor mensen die overwegen zich in de regio te vestigen, nog minder aantrekkelijk worden: zij weten dan immers dat de baankansen slechter zullen zijn dan elders. Tel hierbij op dat Gooi en Vechtstreek aan de vooravond staat van een relatief sterke vergrijzing – sterker dan in andere regio's – en het perspectief op sociaaleconomische duurzaamheid komt nog verder onder druk te staan.

Het is voor de regio Gooi en Vechtstreek dus tijd om in actie te komen, en de balans tussen werken en wonen te herstellen.

Beroepsbevolking en banen in evenwicht brengen

Wanneer de regio Gooi en Vechtstreek haar ambitie wil realiseren om de ratio van werkgelegenheid en beroepsbevolking van 0,9 naar 1,0 te verschuiven, betekent dit dat er opgave ligt om in de regio ruim 25.000 banen te realiseren. Dit is een forse opgave en een proces van lange adem. Hier houden we in onze aanbevelingen (volgende paragraaf) ook rekening mee. Het meest realistisch is om een fasering in de tijd aan te brengen. Het is niet realistisch om in 2030 reeds de beoogde groei te willen behalen. Immers: het regionale vestigingsklimaat moet eerst op orde gebracht worden voordat daar de vruchten van geplukt kunnen worden. Tot 2030 gaan we daarom uit van een groei van 5.000 tot 10.000 banen in het gunstigste geval; en pas wanneer onze geadviseerde beleidsinterventies (zie paragraaf 6.2) op stoom beginnen te komen, is tot 2050 de resterende 15.000 tot 20.000 banen haalbaar.

Van het totaal aantal banen in alle sectoren binnen de regio Gooi en Vechtstreek werd 44% uitgevoerd door praktijkgeschoolden. Van de ruim 5.000 banen die op de lange termijn op bedrijventerrein nodig zijn, kan een groot deel door praktijkgeschoolden worden ingevuld. Hierbij is echter wel belangrijk dat deze mensen ook in de regio Gooi en Vechtstreek kunnen wonen, omdat zij relatief dicht bij hun werk moeten/willen wonen. De banen die op de bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld banen in de bouw, productieproces en bouw.

Werklocaties

De groeiambitie brengt eveneens een forse uitbreidingsvraag met zich mee. Bedrijven in de regio lijken nu al hinder te ondervinden van het gebrek aan ruimte en verhuizen steeds vaker naar buiten de regio zoals Almere of Lelystad. Om de ambitie te halen en de factor wonen en werken naar 1,0 te krijgen dient er meer ruimte voor werklocaties binnen de regio Gooi en Vechtstreek te worden gemaakt. Op basis van de uitgangspunten uit de bestaande behoefteanalyse concluderen we dat – wanneer in dezelfde verhouding van formele en informele werklocaties wordt gerekend – dit tot een extra ruimtevraag leidt van bijna 78 hectare op bedrijventerreinen. Dit is een weinig realistische opgave op de korte termijn. Hoewel er op bedrijventerreinen nog schuifruimte gecreëerd kan worden door het uitplaatsen van bedrijvigheid die niet strikt noodzakelijk op een bedrijventerrein gevestigd moet zijn, ligt een groot deel van de oplossing in het herontwikkelen van bestaande locaties. Door verdichting en functiemenging (combineren van werken en wonen) kan veel bereikt worden. Eveneens zou het ter discussie stellen van de bouwhoogte helpen om extra verdichting te bereiken. We concluderen dat bij een set van optimale ruimtelijke ingrepen (zie ook handelingsperspectieven onder 6.2), er een winst van 154 hectare bereikt kan worden.

In feite moet er in de regio meer het debat gevoerd worden over het belang van werklocaties en over de definitie van 'wonen-werken'. Bij functiemenging in het stedelijke gebied zien we 70/30 als een gezonde verhouding van wonen en werken.

Gooi en Vechtstreek in relatie tot de MRA en regio Utrecht

Binnen de MRA wil de regio Gooi en Vechtstreek zich ontwikkelen van een woonregio naar een gebalanceerde regio die ook voldoende werkgelegenheid kan bieden. Daarvoor is het van belang dat de regio duidelijke keuzes maakt ten aanzien van haar economische focus, bijvoorbeeld rondom zakelijke dienstverlening en creatieve beroepen, en zich daar duidelijk in profileert richting de MRA en regio Utrecht. Op basis van de economische kansanalyse concluderen we dat een focus op Media & ICT (Hilversum) en Zorg & ICT (Huizen) kansrijk is. Door het leggen van dwarsverbanden tussen sectoren ontstaat innovatie en nieuwe werkgelegenheid. De regio kan hierbij helpen door het faciliteren van netwerken met bedrijven in de MRA en regio Utrecht, om zo van onderlinge complementariteit tussen de bedrijven in beide regio's gebruik te maken.

Tevens helpt het om de regiokwaliteiten onder de aandacht te brengen. De regio kan haar unieke kwaliteiten (ten opzichte van de regio Utrecht en MRA), met name het vele groen en de leefkwaliteit, inzetten om bedrijvigheid aan te trekken. Het vele groen en de goede leefkwaliteit bieden kansen voor nieuwe ecologische/duurzame bedrijvigheid en recreatie en toerisme. Het biedt ook kansen voor ondernemers die het ondernemen willen combineren met het wonen in een bos- en waterrijke omgeving. In het promoten van de regio kan hier meer nadruk op gelegd worden.

6.2 Aanbevelingen

Om de balans tussen werken en wonen in de regio Gooi en Vechtstreek te herstellen, reiken we de volgende aanbevelingen voor interventies aan. Zoals in de vorige paragraaf is geconcludeerd, staat de regio voor een forse opgave. Deze is alleen op de lange termijn volledig te realiseren. Op korte termijn kunnen er echter ook stappen gezet worden. Daarom maken we onderscheid tussen handelingsperspectieven op de korte en lange termijn.

Deze acties zijn complex in de uitvoering (o.a. door de vele grondeigenaren en overige betrokken partijen) en vragen om substantiële investeringen van zowel private partijen als overheden. Binnen de verschillende acties zit hier ook verschil in. De acties moeten daarom worden beoordeeld op uitvoerbaarheid en financierbaarheid. Wij raden aan dit uit te voeren in de vorm van het opzetten van een regionaal samenhangend programma werklocaties (zie uitwerking hierna).

6.2.1 Korte termijn (binnen 5 jaar)

Voorgenomen transformatie van werklocaties naar woonlocaties voorkomen

We zien allereerst dat zelfs het huidige aanbod van werklocaties in de regio onder druk staat. Het Van Houten Industriepark, Nijverheidslaan en de Hocras-locatie (Franse Kampweg) zijn genomineerd voor transformatie. De regio zal moeten voorkomen dat het toch al schaarse aanbod nog verder terugloopt. Dit vereist besef van het belang van werklocaties om de geschetste economische achteruitgang van de regio te voorkomen, en de keuze om hiervoor voorgenomen potentiële transformaties naar woningbouw op te offeren.

Als er dan toch transformatie naar woonlocaties plaatsvindt, adviseren we de volgende acties om de effectiviteit van het Regionaal Transformatiefonds te waarborgen:

- Een duidelijke norm opstellen voor wanneer er sprake is van een gemengd gebied en wanneer van een puur woongebied. We adviseren om het aantal werkzame personen per hectare te stellen op 30-40 als norm.
- Handhaven op het niet gebruiken van het Transformatiefonds. De regels van het fonds stellen dat transformatie naar wonen/werken gecompenseerd moet worden met € 1 miljoen per hectare en transformatie naar wonen met € 2 miljoen per hectare. Gesprekken met stakeholders in de regio tonen aan dat naleving hiervan niet vanzelfsprekend is gebleken de afgelopen jaren. Juridische verankering hiervan bij transformaties en handhaving bij niet-naleving is essentieel voor het behoud van de benodigde hectares aan bedrijventerreinen.
- Locaties benoemen waar transformatie in de toekomst mag plaatsvinden. Dit schept duidelijkheid en mogelijkheid tot anticipatie.

Regionaal programma werklocaties opstellen

De gevoerde gesprekken in de regio tonen aan dat de regio Gooi en Vechtstreek baat heeft bij een integraal programma werklocaties (RPW). Het Koersdocument is een noodzakelijke stap die de regio neemt, maar we zien dat er nog te weinig integratie is van beleidsmatig handelen ten aanzien van werklocaties. De beschikbare ruimte in de regio is schaars, en de benodigde interventies om ruimte te winnen zijn verspreid over de regio. Dat betekent dat de regiogemeenten zullen moeten samenwerken om vestigingsaanvragen adequaat te kunnen opvangen.

Dit vraagt om gezamenlijke afspraken over hoe te handelen, ter voorkoming van opportunistisch gedrag door individuele gemeenten. Ook zou het RPW een afwegingskader moeten bevatten voor het beoordelen van vestigingsaanvragen van nieuwe bedrijvigheid. De regio is immers niet gebaat bij de komst van nieuwe bedrijven met een lage ruimteproductiviteit (de spreekwoordelijke 'dozen' met een grote ruimteclaim en weinig arbeidsplaatsen), maar waar ligt de grens? En welk bedrijf zou op welke locatie(s) komen?

Case studie: Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Achterhoek

De provincie Gelderland streeft naar een evenwichtige voorraad van werklocaties die bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat. De Achterhoek en provincie Gelderland hebben het doel lokale en regionale bedrijvigheid zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit, maar ook qua beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. Met dat doel in het achterhoofd wordt de regio's in Gelderland gevraagd vierjaarlijks een regionaal programma werklocaties (RPW) op te stellen. Zo ook de Achterhoek. De regio Achterhoek en de provincie Gelderland hebben Ecorys gevraagd een analyse van vraag en aanbod op bedrijventerreinen in de Achterhoek uit te voeren. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de kwalitatieve component: de vraag hoe het aanbod in de regio en de wensen van verschillende typen ondernemers, nu en in de toekomst, op elkaar aansluiten. Het beoogde eindresultaat van deze rapportage is het te komen tot een herijkt Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek voor de periode 2019-2023. Dit proces bestaat uit 3 onderdelen: 1) opstellen van uitgangspunten, die vervolgens bestuurlijk zijn vastgesteld; 2) Vraag-Aanbod confrontatie, Een combinatie van een schouw van alle bedrijventerreinen in de Achterhoek (kwalitatief) en een prognose van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen (kwantitatief); 3) opstellen beslispunten en Regionaal Programma Werklocaties, op basis van de regionale aanbevelingen is er een beslispuntennotitie opgesteld waarin het bedrijventerreinenbeleid wordt beschreven, bestaande uit het op- en vaststellen van het RPW, het planologisch regelen van (nieuwe) locaties en het beoordelen van individuele initiatieven.

Toevoegen van nieuwe werklocatie(s)

Er is niet voldoende schuifruimte in de regio voor acute ruimtevraag van nieuwe bedrijven en om de andere handelingsperspectieven (zie verderop) direct uit te voeren. We zien het daarom als noodzakelijk om te beginnen met het toevoegen van enkele hectares aan nieuwe werklocaties. Binnen de kaders van wat mogelijk is in de regio, denken we bijvoorbeeld aan uitbreiding van de locaties Gooilandseweg (Zuid), De Slenk/De Boogaard en Ter Sype. We adviseren om ook het Circusterrein in Hilversum als bedrijventerrein te bestemmen. Op de kanskaart (Bijlage 3) zijn de genoemde locaties aangegeven met rode nummering.

Herstructureren van bestaande bedrijventerreinen

Op korte termijn is er winst mogelijk door efficiënter ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen. Hiervoor moet met name naar de terreinen Weesp Noord, Van Houten Industriepark, Gooimeer Noord, Plaveen/Industriewijk en Media Park gekeken worden. Door het efficiënter aanleggen van parkeerplaatsen en meer toepassing van hoogbouw kan extra ruimte gewonnen worden. Dit levert een winst op van 20,65 hectare.

6.2.2 Langere termijn (binnen 10-15 jaar)

Ook op de langere termijn zal herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (en mogelijk ook het voorkomen van transformaties) een actiepunt blijven. Aanvullend adviseren we op de langere termijn de volgende interventies.

Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen zien we momenteel voor een deel aanwezigheid van lichte bedrijvigheid die niet strikt noodzakelijk gevestigd hoeft te zijn op een bedrijventerrein. We adviseren om door uitplaatsing van deze bedrijven naar het bestaande stedelijk gebied schuifruimte op de bedrijventerreinen te realiseren. Hiermee wordt circa 26 hectare gewonnen

Funciemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied

De 'opvang' locaties voor de bedrijvigheid die elders geplaatst moet worden door het creëren van schuifruimte zijn gelegen in het bestaande stedelijk gebied. Dit zijn met name de locaties met een woningbestand daterend van ruwweg 1945-1970. Deze locaties, die relatief weinig toekomstbestendig zijn op het vlak van duurzaamheid, zijn om bouwtechnische redenen interessanter om te slopen en te herontwikkelen. Daarbij kan door verdichting/intensivering meer ruimte voor bedrijfsruimte gemaakt worden (in combinatie met woningen). Op de locaties Bussum Zuid en Media Park kan hierdoor bij een gemiddelde toename in dichtheid van 10 procent een winst van 9,35 hectare bereikt worden.

Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Maatschappelijk speelt nu het debat ten aanzien van de toekomst van agrarische ondernemingen. Het laatste jaar zijn er opheffingen geweest van agrarische ondernemingen die niet meer toekomstbestendig zijn. We adviseren de regio om te onderzoeken in welke mate ook daar sprake is van deze trend en eventueel potentieel van vrijkomende agrarische bebouwing. In de buurt van Ankeveen en Gooimeer ligt een lint van agrarische bebouwing. Het vrijkomen hiervan zou extra ruimte voor kleinschalige werklocaties opleveren. Zeker wanneer dit bestemd wordt voor ecologische/ duurzame bedrijvigheid die een meerwaarde biedt voor de instandhouding van het landschap, zie we hiervoor kansen.

6.2.3 Tot slot

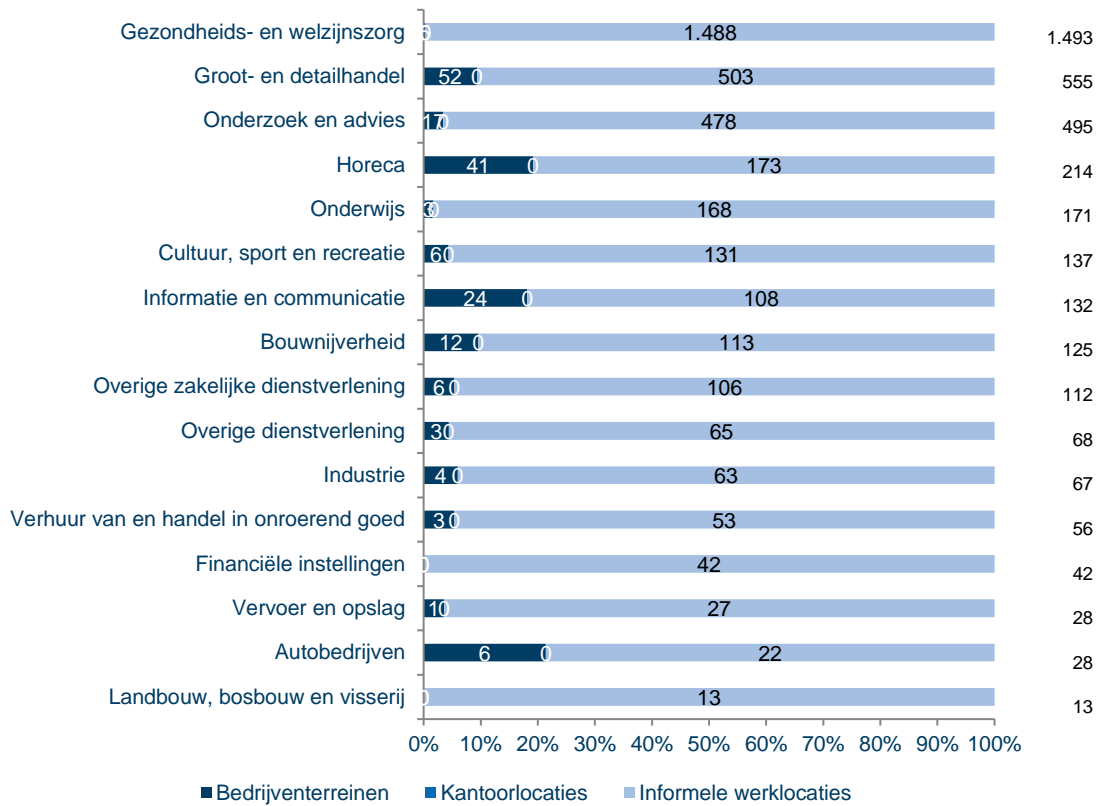
Het moge duidelijk zijn dat de regio Gooi en Vechtstreek voor een grote uitdaging staat om voldoende ruimte te behouden voor werken en daarmee economisch vitaal te blijven. Niets doen is geen optie, zoals we dit hoofdstuk al begonnen. Het verliezen van banen en inwoners kan grote gevolgen hebben voor de voorzieningen in de regio, het woon- en leefklimaat van de regio en toekomstige problemen zoals de vraag naar mensen in de zorg en in de bouw. Met de uitvoering van onze geadviseerde interventies, kan in totaal een groot areaal hectare aan 'ruimte voor werken' gewonnen worden. In de praktijk zal deze 'theoretische opbrengst' niet worden behaald. Maar het geeft wel aan dat er voldoende mogelijkheden zijn om de ruimte te creëren, indien er actie op wordt ondernomen.

Met alleen toevoegen van ruimte voor werklocaties is echter nog niet voldaan aan de volledige economische opgave waar de regio voor staat. We startten dit rapport met de 'driehoek' arbeidsmarkt – werklocaties – relatie met MRA/Utrecht, en sluiten er bewust ook weer mee af. De regio Gooi en Vechtstreek zal ook haar arbeidsmarkt in het vizier moeten houden; in het genoemde afwegingskader voor vestigingsaanvragen kan zij bijvoorbeeld prioriteit stellen aan nieuwe bedrijven die praktijkgeschoolden of lokale werknemers inzetten. Tevens zal de regio met een verbetering in het vestigingsklimaat haar positie en zichtbaarheid ten opzichte van de MRA en Utrecht moeten versterken, om meer bedrijven aan te trekken. Dit alles is een project van de lange adem, want er moeten investeringen worden gedaan door zowel publieke als private partijen en zal het consequenties hebben voor wet en regelgeving. Daarnaast is het een complex project vanwege de verschillende (lokale) belangen en vele stakeholders.

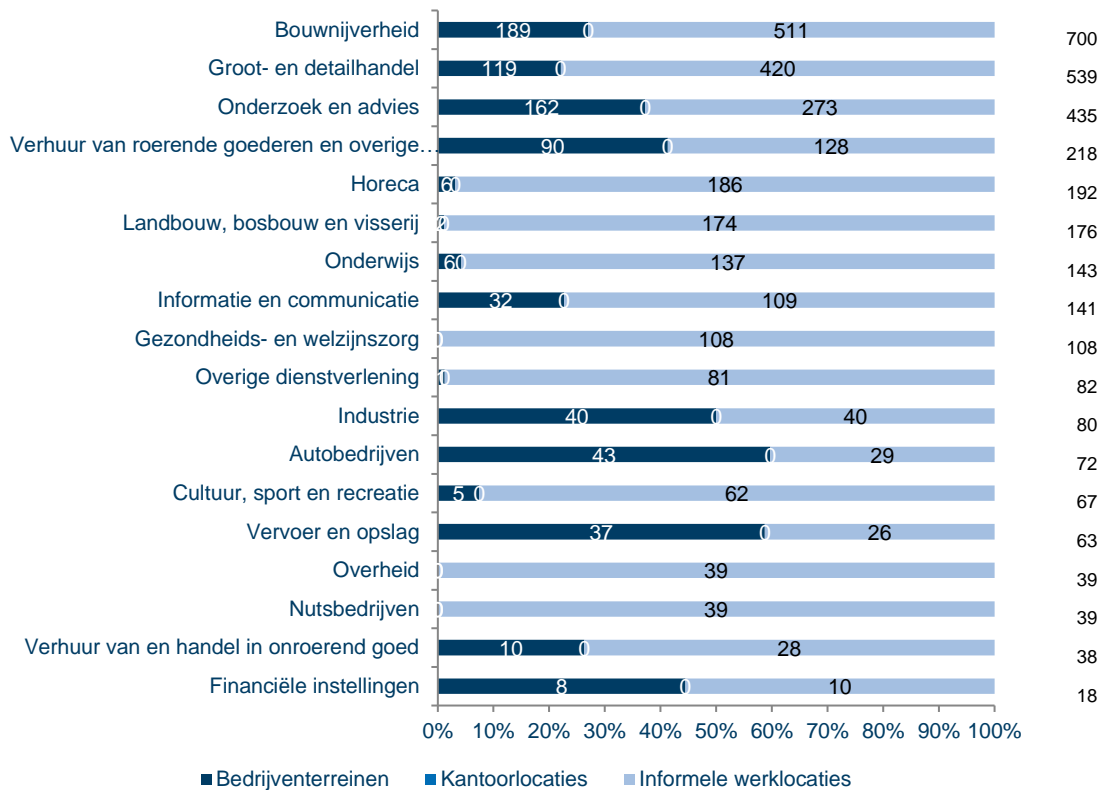
Wij zijn van mening dat door een actief economisch beleid te voeren, met maatregelen gericht op alle drie de elementen van deze driehoek, Gooi en Vechtstreek een goede kans maakt om het tij te keren en een gezonde balans van wonen en werken kan bewerkstelligen.

Bijlage 1: economische structuur per gemeente (2019)

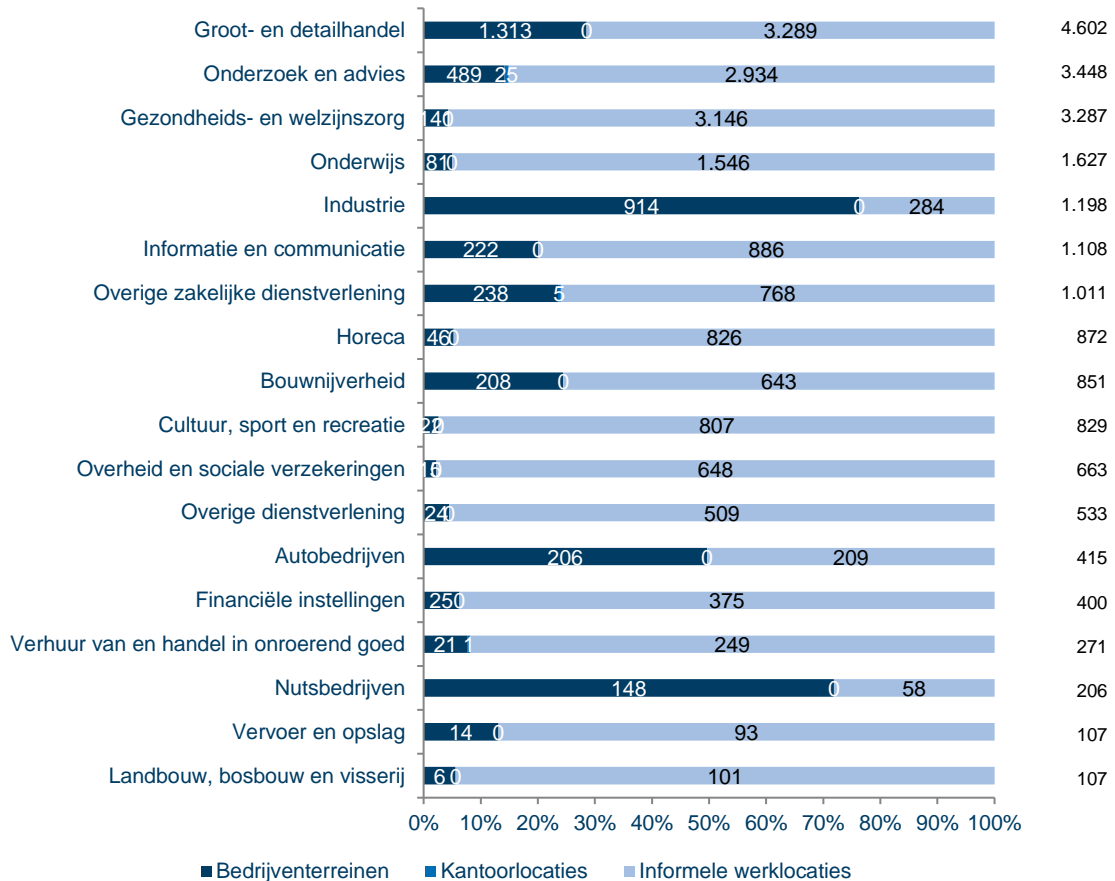
Blaricum



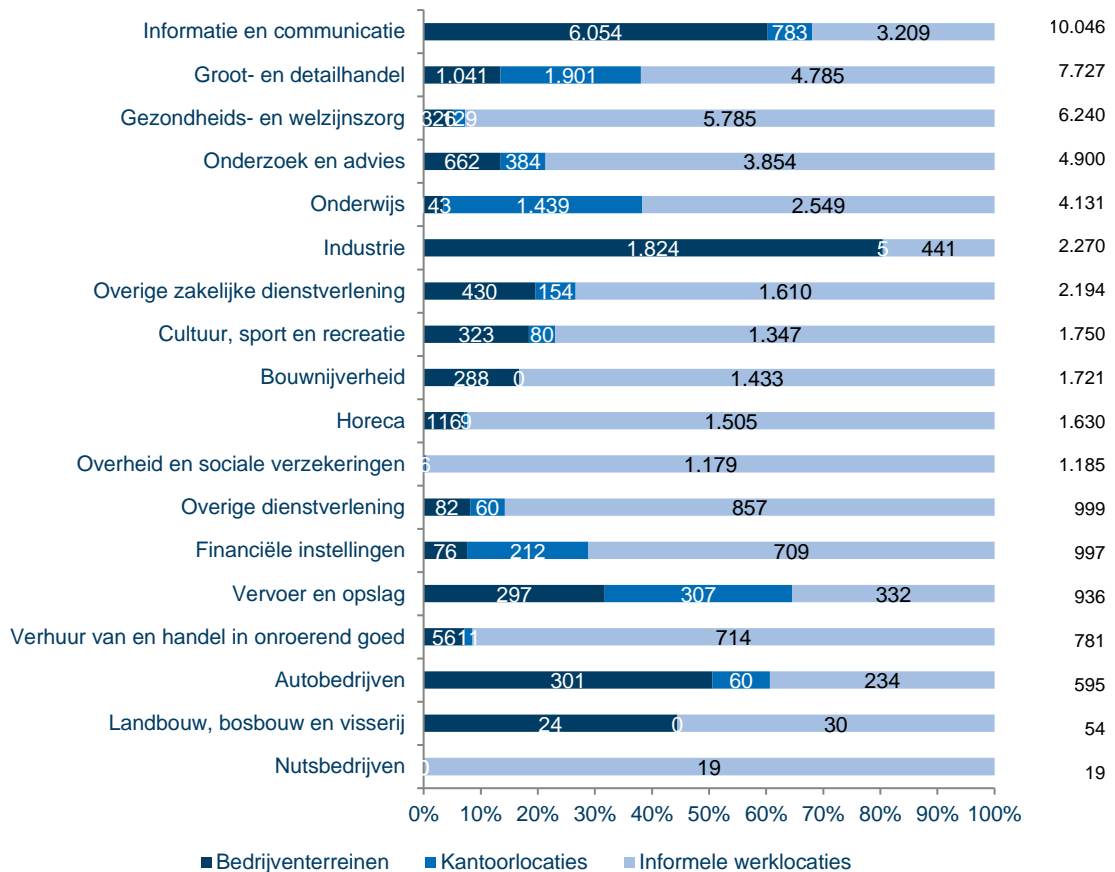
Eemnes



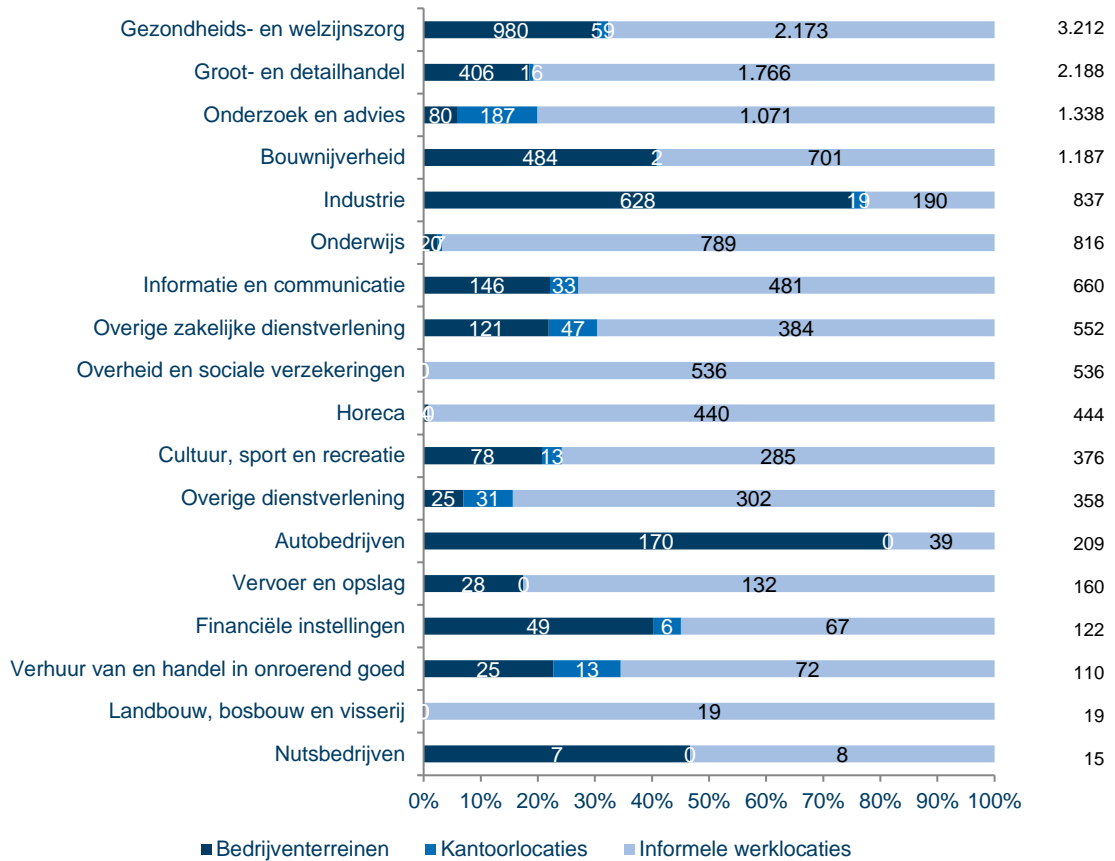
Gooise Meren



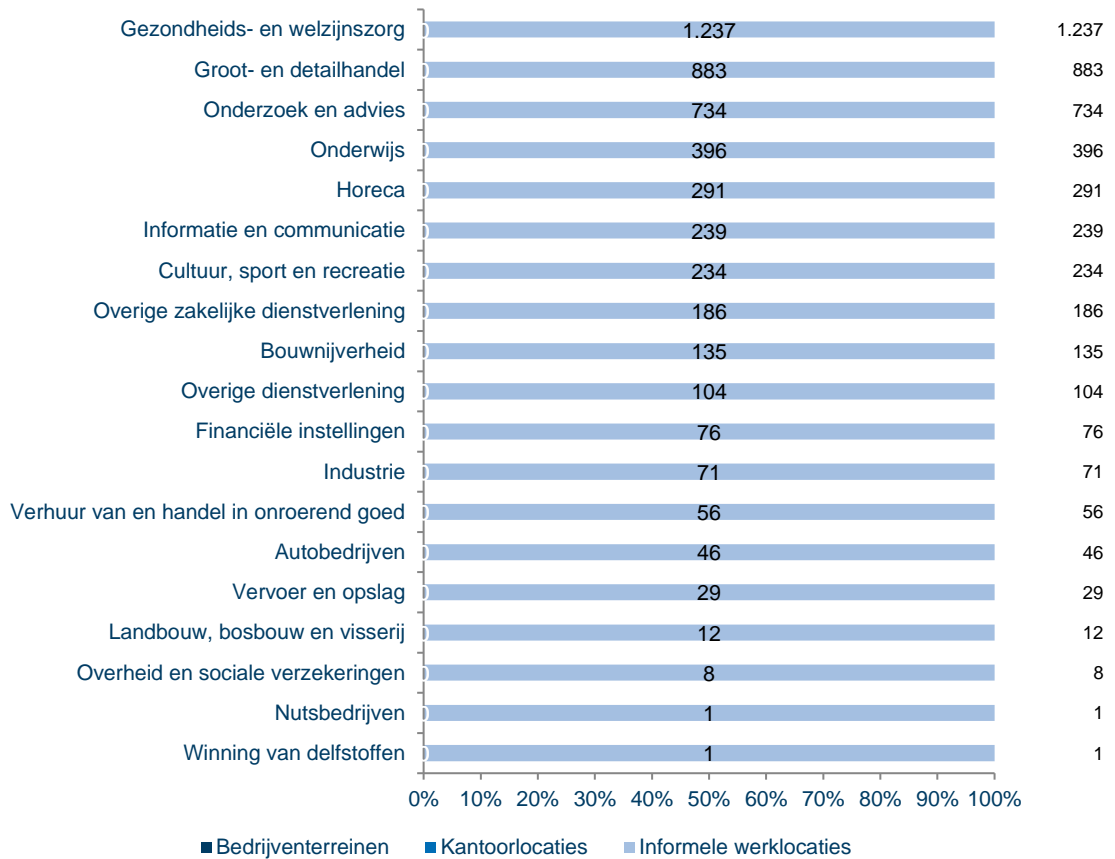
Hilversum



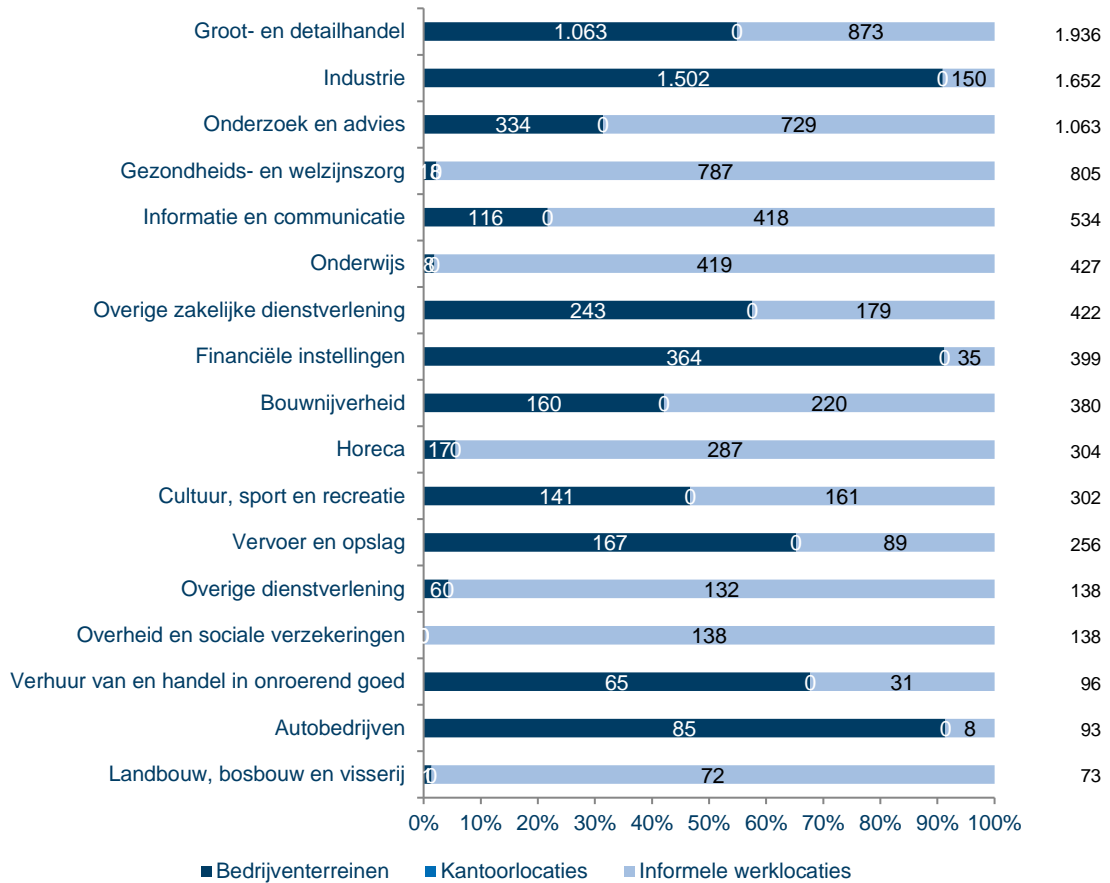
Huizen



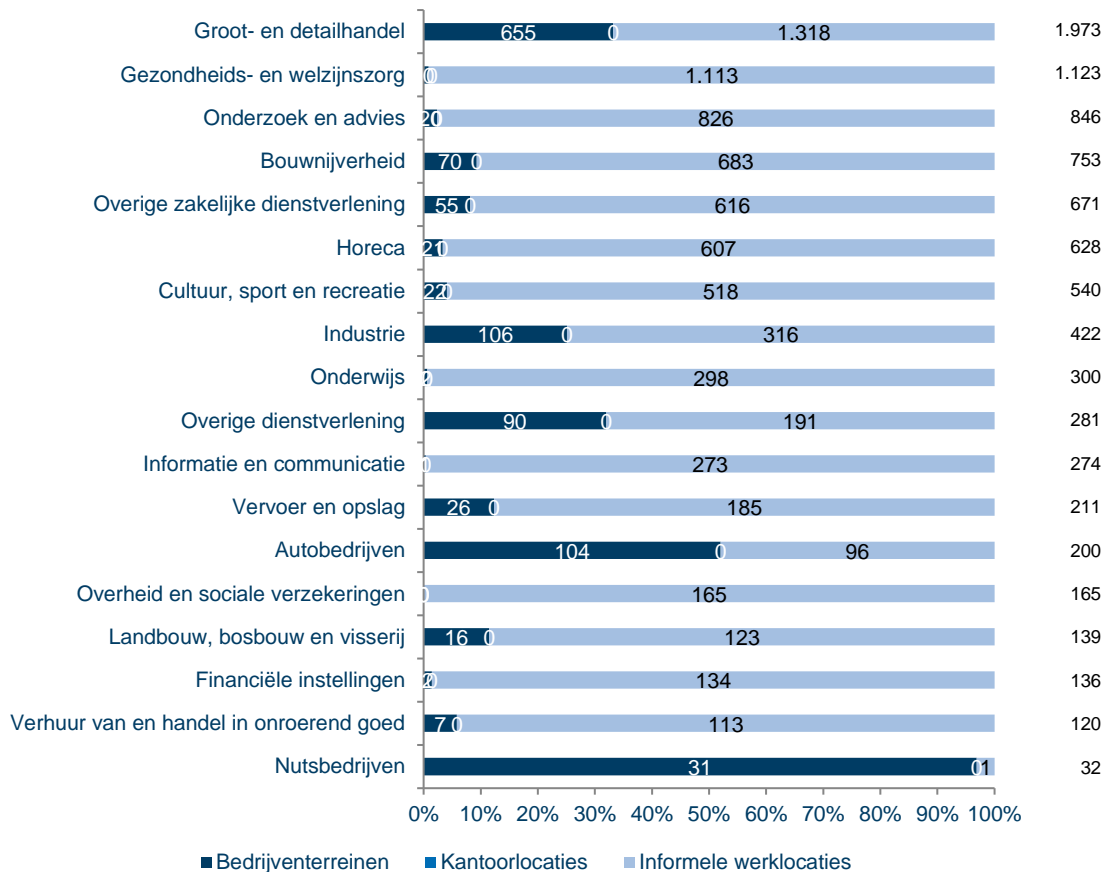
Laren



Weesp



Wijdmeren



Bijlage 2: volledige typologie van werkmilieus

Definitie werkmilieus

De typering van bedrijventerreinen naar werkmilieus is gebaseerd op het profiel van het betreffende bedrijventerrein. Dat kan zowel betrekking hebben op de overwegend gevestigde bedrijvigheid als op de doelgroep (profilering) die het terrein toebedeeld is op basis van de vestigingsfactoren van het bedrijventerrein. De indeling naar werkmilieus geeft daarom een indicatie van de specifieke locatiekwaliteiten die een bedrijventerrein kenmerkt. De categorisering sluit nadrukkelijk niet de vestiging van een ander type bedrijvigheid uit.

Bedrijvenecosysteem

Een werkmilieu waar een ecosysteem van bedrijven aanwezig is dat binnen een (top)sector of door een combinatie van sectoren een netwerk van samenwerkende bedrijven vormt. Een bedrijvenecosysteem kan zich ontwikkelen rond een bedrijf, een sector/cluster (bijvoorbeeld maritiem) of thema (bijvoorbeeld circulaire economie). Het biedt met een dergelijk netwerk van bedrijven een onderscheidende kwaliteit. We onderscheiden:

1. Bedrijvenecosysteem maritiem



Een netwerk van bedrijven in de maritieme (maak)industrie op doorgaans water-/kadegebonden en –verbonden kavels (op binnenvaarterreinen) met verschillende aan/toeleveranciers. Deze laatste zijn dikwijls gevestigd op (nabijgelegen) droge bedrijventerreinen. De natte terreinen voor de toe- en overslag van goederen behoren niet tot dit werkmilieu.

2. Bedrijvenecosysteem agro(logistiek)



Een netwerk van bedrijven met aan de basis productie-bedrijven gericht op teelt en veredeling en verderop in de keten agro-logistieke bedrijven zoals handelshuizen, importeurs, exporteurs, veilingen, verpakkingsbedrijven en logistiek dienstverleners actief. De overeenkomstige vestigingseisen van (agro)logistieke dienstverleners vormen de gemene deler in dit ecosysteem.

3. Bedrijvenecosysteem biobased

Een netwerk van bedrijven waarin nadrukkelijk rekening wordt gehouden met het beperken van schadelijke milieueffecten. De overeenkomstige vestigingseisen van het netwerk vormen de gemene deler in dit bedrijvenecosysteem.

Stedelijk interactiemilieu

Een werkmilieu dat bepaald wordt door zijn stedelijkheid. Een rijke culturele omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en zzp'ers en grotere (inter)nationale bedrijven.



Hoogwaardig werkmilieu



Een hoogwaardig werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van met name kantoor gerelateerde bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein. Het betreft veelal verzamelgebouwen, waar bedrijven uit bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening zich vestigen. Bij voorkeur is een hoogwaardig werkmilieu multimodaal bereikbaar en zijn voorzieningen aanwezig.

Klassiek, kleinschalig

Een traditioneel werkmilieu met diversiteit aan bedrijven op overwegend kleine(re) kavels. Bedrijventerreinen met een klassiek, kleinschalig werkmilieu zijn ook geschikt om kleinschalige activiteiten uit andere werkmilieus te huisvesten. Bijvoorbeeld kleinschalige logistiek (< 1,5 ha, stadsdistributie) of productieactiviteiten met een lage milieu-/hindercategorie. Dit sluit niet uit dat er enkele zwaardere bedrijven of grotere kavels zijn, vaak mogelijk gemaakt door zonering. Dit type terreinen is van groot belang voor de stedelijke economie en de lokale economie in de kernen.



Industrieel werkmilieu

Een werkmilieu met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op grote(re) kavels, veelal met hogere milieucategorieën, produceren en verwerken. Het verschil met het Klassiek, kleinschalig werkmilieu is de grotere schaal van de gevestigde bedrijven, alsmede een hogere overwegende milieucategorie.

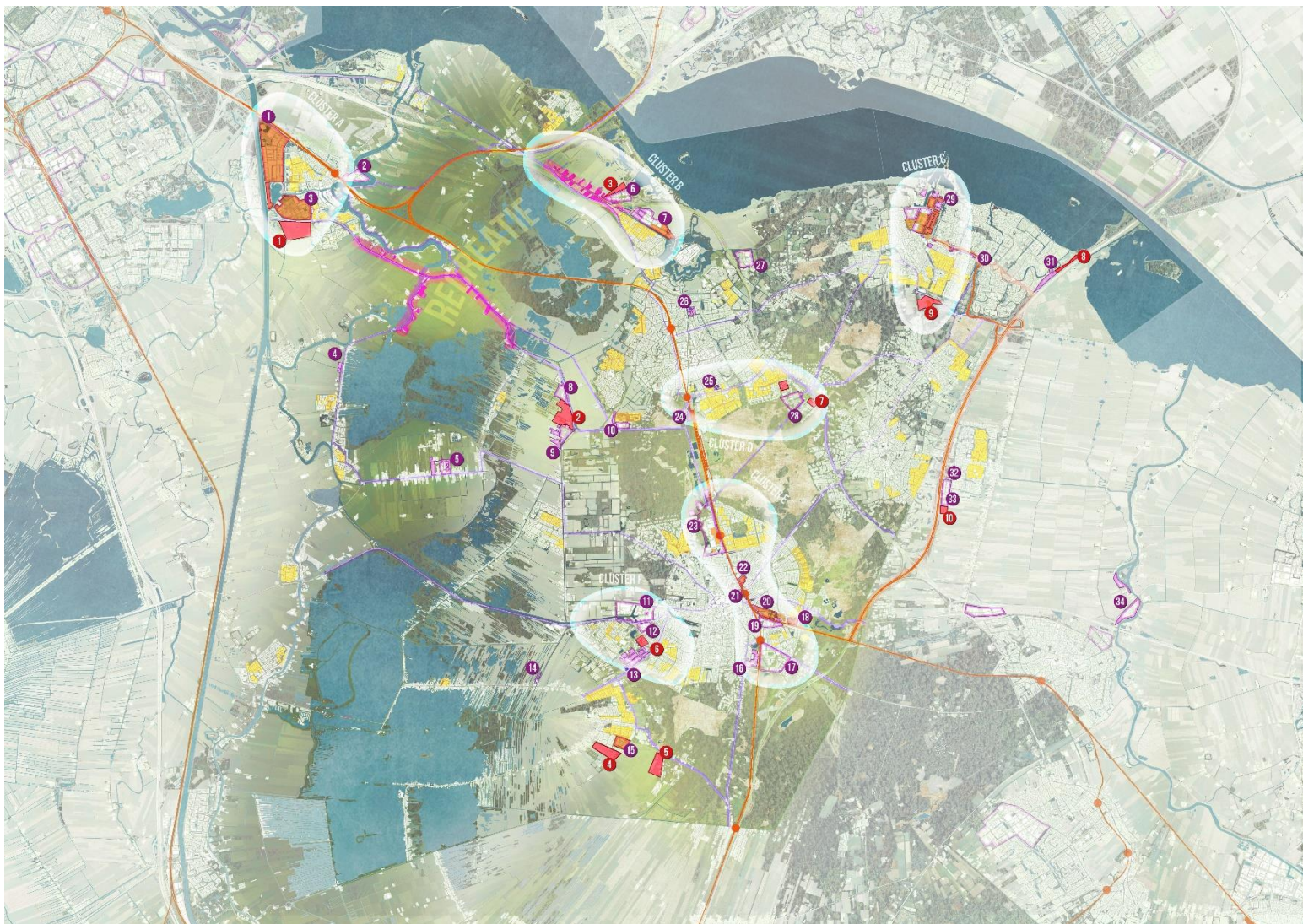


Campus

Een werkmilieu dat zich onderscheidt door kennis en innovatie en is gelegen in nabijheid van een onderwijsinstelling (bijvoorbeeld health, high- & cleantech).



Bijlage 3: kansenkaart



Toelichting kaart:

De 'clusters' zijn gekozen op plekken waar veel veranderingen zijn te verwachten en kansen liggen om in te spelen op andere maatschappelijke opgaven.

'Het toevoegen van nieuwe locaties' zijn gebieden die vanuit een economische bril interessant zijn. Bijvoorbeeld vanwege bereikbaarheid, een trafostation of nabijheid andere bedrijven. De afweging met mogelijke andere bestemmingen, woningbouw of natuur, is niet gemaakt.

De gele gebieden op de kaart zijn mogelijke herstructureringslocaties van woongebieden gebouwd tussen 1945-1975. Het zijn locaties met een FSI (Floor Space Index) van onder de 1,0. Deze locaties hebben een lage dichtheid met de kans om te intensiveren.

'Benutten vrijkomende agrarische bebouwing' zijn locaties waar al een bestemming werken op is gevestigd. Transformatie naar een reguliere werklocatie vraagt om maatwerk en een scherp afwegingskader vanwege de kwetsbare omgeving. In potentie zouden hier kwalitatief mooie werklocaties kunnen ontstaan, duurzaam en natuur inclusief.

KANSENKAART

KANSRIJKE WERKLOCATIES REGIO GOOI EN VECHTSTREEK
AUGUSTUS 2020



LEGENDA

KANSENKAART KANSRIJKE WERKLOCATIES

	BESTAANDE WERKLOCATIE (ZIE PAGES 16-18)		HGV VERBINDING
	POTENTE HERSTRUCTUREN/ INTENSIVEREN WERKLOCATIE		TREINSTATION
	POTENTE HERSTRUCTUREN/ MENGEN WOONLOCATIE		STEDELIJK GEBIED
	POTENTE BENUTTEN VOORKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING		WATER
	KANSRIJKE NIEUWE WERKLOCATIE (ZIE PAGES 19-21)		HEIDE
	KANSRIJK CLUSTER		BOS
	SNELWEGSNETWERK		

KANSRIJKE NIEUWE WERKLOCATIES

TOTAAL CIRCA 74 HECTARE

- | | |
|---|--|
| 1 UITBREIDING GOOLANDE WEG (ZUID)
CIRCA 25 HECTARE | 6 OERDSTERREN
CIRCA 2 HECTARE |
| 2 UITBREIDING DE SLENK / DE BOOMGAARD
CIRCA 17 HECTARE | 7 CRAI.D (REEDS GEPLAND)
CIRCA 5 HECTARE |
| 3 UITBREIDING OOOIMEER NOORD
CIRCA 10 HECTARE | 8 BUSINESSPARK 27 (REEDS GEPLAND)
CIRCA 3 HECTARE |
| 4 TER SYDE
CIRCA 8 HECTARE | 9 KALKZANDSTEENFABRIEK
CIRCA 10 HECTARE |
| 5 KAZERNE - VUURVELD OOST
CIRCA 12 HECTARE | 10 UITBREIDING EEMNES
CIRCA 2 HECTARE |

KANSRIJKE CLUSTERS

MOETLIJK COMBINATIE VAN POTENTIELEN MET KANSRIJKE NIEUWE WERKLOCATIES VOOR MAATGEVINGEN

- CLUSTER A AMSTERDAM-BUNKANAAL – STATION WEESP
- CLUSTER B KUSTZONE GOOMEER
- CLUSTER C PLAVEREN – KALKZANDSTEENFABRIEK
- CLUSTER D BUSSUM ZUID / CRAI.D
- CLUSTER E SPOORZONE HILVERSUM (MEDIA/PARK, HILVERSUM CENTRUM, SPORTPARK)
- CLUSTER F HAVENGEBIED HILVERSUM

HUIDIGE WERKLOCATIES

ZIE FACTORIELS VOOR INFORMATIE

- | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------|
| 1 WEESP NOORD | 12 KEFKE LANEN | 25 NUVERHEESWEG |
| 2 NUVERHEESLAAN | 14 DE ZOODE | 26 NIEUWE VAART |
| 3 VAN HOUTEN INDUSTRIEPARK | 15 RADING | 27 CIVILDAN TERREIN |
| 4 REEWEG | 16 LAAPERSVELD | 28 CRAI.D/A1 |
| 5 NIEUW WALDEN MACHINE WEG | 17 AVENAPARK | 29 HET PLAVEREN/INDUSTRIEWIJK |
| 6 GOOMEER NOORD | 18 MISSENSTRAAT | 30 CENTRALE ZONE |
| 7 GOOMEER ZUID | 19 OUD AMERSDORPSE WEG | 31 BUSINESSPARK 27 |
| 8 LODOEK | 20 LIEBERDERWEG | 32 BRAMENBERG ZUIDOOST |
| 9 DE SLENK | 21 STATEN HILVERSUM | 33 ZUIDPOLEER |
| 10 FRANSE KAMPWEG | 22 KORTE NOORDERWEG | 34 EEMBRIDGE |
| 11 HAVENKWARTER | 23 MEDIA/PARK | |
| 12 ZEVEHUNSTRAAT | 24 DE WATERTOREN | |

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitstekend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas