

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2019-2020

oktober 2020

ECONOMIE

Inhoud

3 | Management samenvatting

6 | 1 Inleiding

7 | 2 Gemengde werklocaties

- 7 2.1 Inleiding
- 8 2.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid
- 9 2.3 Ontwikkeling functiegebruik
- 11 2.4 Ontwikkeling leegstand

13 | 3 Kantorenmarkt

- 13 3.1 Inleiding
- 14 3.2 Voorraad, aanbod en uitgifte
- 16 3.3 Leegstand
- 17 3.4 Transformatie
- 18 3.5 Kwalitatieve kenmerken kantorenlocaties

20 | 4 Bedrijventerreinen

- 20 4.1 Inleiding
- 21 4.2 Uitgifte, voorraad en aanbod
- 24 4.3 Leegstand
- 25 4.4 Veroudering, herstructurering en transformatie
- 28 4.5 Georganiseerd beheer en verduurzaming

33 | Bijlage: Definities

Management samenvatting

De Monitor Werklocaties brengt ontwikkelingen in beeld op de Noord-Hollandse gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven)bedrijventerreinen. Het betreft ontwikkelingen in 2019 met als peildatum 1 januari 2020. Het laat de toenemende schaarste aan werklocaties zien met een groei van de werkgelegenheid in de periode vóór de Coronacrisis.

Er is op kantorenlocaties in Noord-Holland in toenemende mate sprake van schaarste. Ten eerste is er een verdere daling van de kantorenleegstand naar 10,4%. Daarnaast neemt de transformatie in omvang af en is de plancapaciteit gedaald. De totale voorraad kantoren is stabiel op 12 miljoen vierkante meter, waarvan 6 miljoen op kantorenlocaties en 4 miljoen op gemengde werkmilieus.

Ook op de bedrijventerreinenmarkt is sprake van schaarste. De leegstand van bedrijfspanden is gedaald tot 3,7%. Er zijn nog steeds veel bedrijfskavels uitgegeven (in totaal 84 hectare) maar de planvoorraad is iets toegenomen. Het is van belang om de bedrijventerreinen up-to-date te houden met beheer en herstructurering (onder meer via HIRB+ en OTW-subsidieregelingen). Het aantal verouderde bedrijventerreinen is gelijk gebleven maar het aantal locaties met herstructurerings-plannen is gedaald. Er is een groei van het aantal bedrijventerreinen met georganiseerd beheer.

Op de gemengde werkmilieus is het aantal banen het groot en toegenomen tot 769.000. Van de kantorenvoorraad staat 10% leeg.

		2019-2020
Kantorenlocaties	Banen	Gestegen tot 316.000
	Voorraad	6,33 mln m ²
	Leegstand kantoren	Gedaald tot 10,4%
	Transformatie	Gedaald tot 120.000 m ²
	Plan capaciteit	Gedaald tot 2,1 mln m ²
Bedrijven- en zeehaventerreinen	Banen	Gestegen tot 313.000
	Uitgifte	Gedaald tot 84 hectare
	Plan capaciteit	Toegenomen tot 1195 ha
	Leegstand bedrijven	Gedaald tot 3,7%
	Veroudering	149 van 328
	Herstructurering	Gedaald tot 59
	Georganiseerd beheer	Gestegen tot 96
Gemengde werkmilieus	Banen	Gestegen tot 769.000
	Kantorenvoorraad	3,98 mln m ²
	Leegstand kantoren	10%



1 Inleiding

De Provincie Noord-Holland streeft naar een optimaal vestigingsklimaat voor ondernemers in Noord-Holland. De provincie ondersteunt het vestigingsklimaat door in te zetten op goede bereikbaarheid, goede ruimtelijke ordening en een gezonde leefomgeving. In het Coalitieakkoord 2019-2022 blijven duurzaam ruimtegebruik en herstructurering van bedrijventerreinen van belang en worden aanvullende ambities voor leefbaarheid, verduurzaming en CO₂-reductie geformuleerd. Transformatie van bedrijventerreinen is alleen mogelijk als er voldoende vestigingslocaties overblijven.

De inzet is om zowel kwantitatief als kwalitatief blijvend te voorzien in de behoefte aan duurzame werklocaties. Regionaal zijn er afspraken gemaakt over planning en programmering en het verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In Noord-Holland Noord zijn regionale afspraken in de convenanten met West-Friesland, Regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland vastgelegd. De regionale afspraken zijn voor Noord-Holland Zuid vastgelegd in [Plabeka](#) (Platform voor Bedrijven en Kantoren).

Deze Monitor Werklocaties sluit dit jaar nauw aan op de Monitor Plabeka van de Metropoolregio Amsterdam. De monitor biedt inzicht in de ontwikkelingen op gemengde locaties, kantorenlocaties en (haven)bedrijventerreinen van Noord-Holland in 2019 met als peildatum 1-1-2020. De belangrijkste cijfers van deze Monitor Werklocaties zijn ook op verschillende schaalniveaus online te raadplegen met de interactieve [dashboards](#) en [Atlasplabeka](#). In het onderstaande overzicht zijn de belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen jaar samengevat. De Monitor sluit eveneens aan op de Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied. De jaarlijkse gemeentelijke enquête dient als basis voor beide monitors.

Daarnaast worden externe databronnen gebruikt, zoals het arbeidsplaatsenregister LISA (met peildatum 1-4-2019) en de kantorenmarktinformatie van Kantorenmonitor B.V. De cijfers zijn bewerkt door BCI/Tympaan. Dit jaar is ook gebruik gemaakt van BAG- gegevens om inzicht te hebben in het gebruik van de verblijfsobjecten (VBO's) op de werklocaties. Daarnaast is er met behulp van CBS- microdata inzicht in leegstand in de bedrijfspanden op bedrijventerreinen vanaf 2017.

De monitor is afgestemd met de werkgroep herstructurering van Plabeka, met Projectbureau Noordzeekanaal, PHB en met Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord.

De belangrijkste wijzigingen in de opzet van voorgaande monitors is de toevoeging van het hoofdstuk gemengde werkmilieus (hoofdstuk 2). Hierin wordt onder meer ingegaan op de ontwikkeling werkgelegenheid. Er is geen apart hoofdstuk meer over werkgelegenheid op de werklocaties; dit is opgenomen in de desbetreffende hoofdstukken. Bovendien geeft de jaarlijkse Monitor Arbeidsmarkt en Onderwijs meer specifiek inzicht in ontwikkeling van de werkgelegenheid.

De Monitor Werklocaties hanteert een onderscheid tussen deelregio's.

- Noord-Holland Noord (Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Regio Alkmaar (inclusief Castricum en Uitgeest))
- Noord-Holland Zuid (Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland).



2 Gemengde werklocaties

Dit jaar zijn voor Noord-Holland de gemengde werklocaties voor het eerst inzichtelijk gemaakt. Het betreft ruimtegebruik op alle niet- formele bedrijventerreinen en kantorenlocaties, van centrumgebieden tot landelijk gebied. Gemengde werkmilieus zijn van toenemend belang voor de ontwikkeling van werkgelegenheid tot 769.000. De werkgelegenheid blijft vooral in woonwijken toenemen door de werkzaamheden van ZZP'ers vanuit huis. De opname en gebruik van kantooruimte in gemengde gebieden blijft dalen.

2.1 Inleiding

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. Dit type werkmilieus zijn vooral in de steden en grotere kernen aanwezig. Het gaat hier om de werkgelegenheid, de spreiding en ontwikkeling daarvan.

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 onderscheiden, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka:

- *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 buurt- winkelcentra.
- *Het landelijk gebied* is alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per vierkante kilometer. Dit gebied is 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 kantooruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. 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.

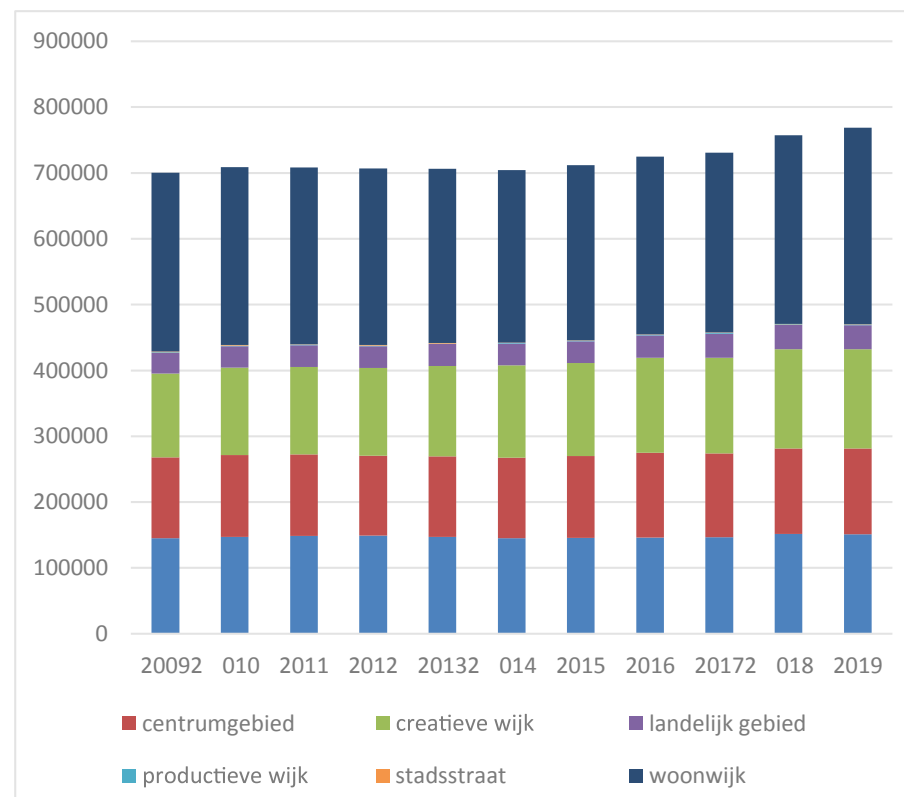
2.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid

Het aantal banen in de gemengde werkmilieu is voornamelijk te vinden in de woonwijken (waaronder zelfstandigen zonder personeel vanuit huis). De betrokken kantoorruimte in gemengde gebieden is zowel in de woonwijken als in de centrumgebieden te vinden. Overige locaties zijn gemengde werkmilieus, maar niet nader onderverdeeld.

Tabel 2.1 Gemengde werkmilieus: kantorenvoorraad en banen per segment (2019)

Segment	Kantorenvoorraad (m2)	Aantal banen
centrumgebied	1.612.665	130.264
woonwijk	1.380.254	298.771
creatieve wijk	866.826	151.056
overige	57.243	150.938
landelijk gebied	46.617	36.433
stadsstraat	12.070	549
productieve wijk	7.463	855
Totaal	3.983.138	768.866

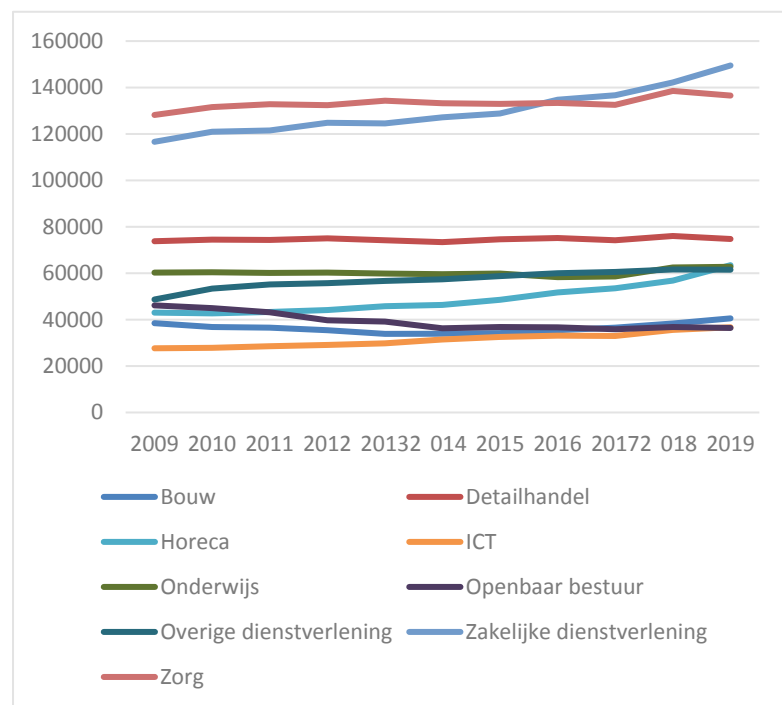
Figuur 2.1 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2009-2019)



Bron: LISA, Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI en Tympan

In figuur 2.1 is zichtbaar dat de werkgelegenheid in gemengde milieus voornamelijk zichtbaar is in de woonwijken. Dit betreft met name de groei van zelfstandigen zonder personeel. Zij voeren hun werkzaamheden niet alleen vanuit huis, maar ook op formele locaties uit. De sterkste groei vond in 2019 plaats in de sector zakelijke dienstverlening en horeca (figuur 2.2).

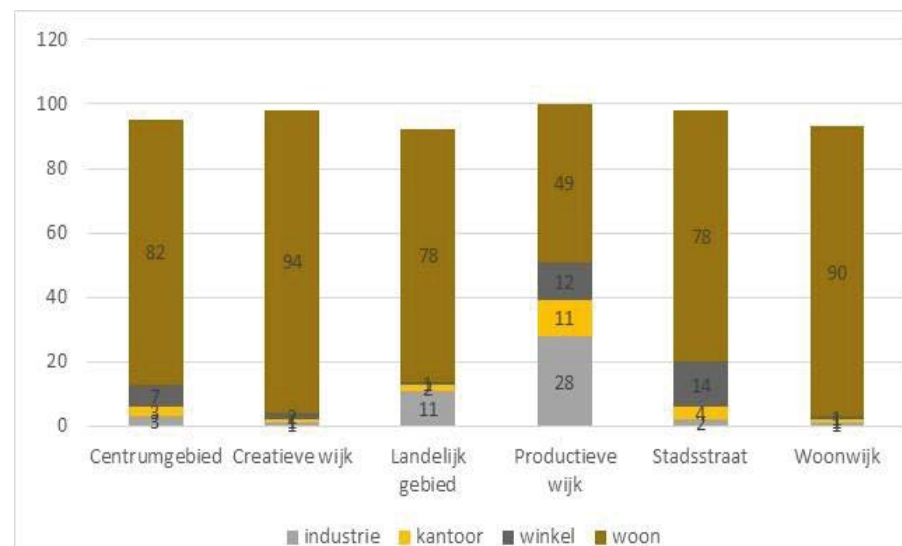
Figuur 2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid sectoren in gemengde werkmilieus (2009-2019)



Bron: LISA

2.3 Ontwikkeling functiegebruik

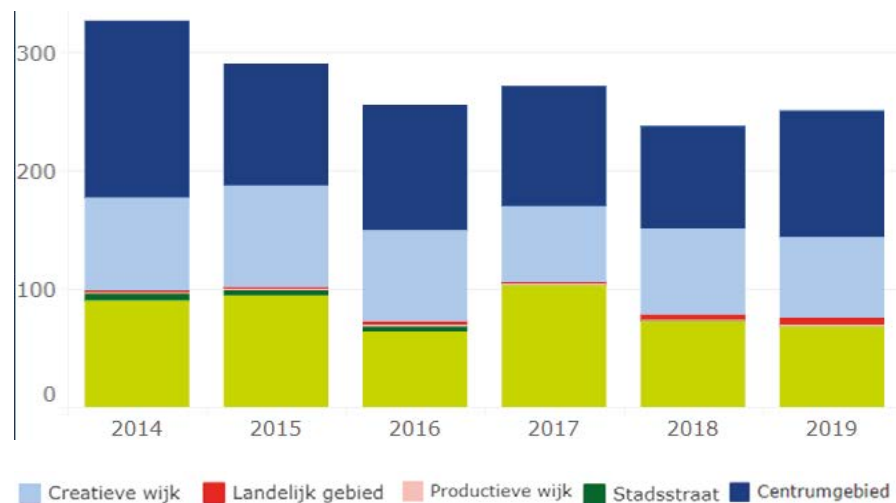
Figuur 2.3 Verdeling van gebruiksfunctie over gemengde werkmilieus (per 1 januari 2020)



Bron: BAG, bewerking BCI en Tynpaan

Figuur 2.3 toont de verdeling van de belangrijkste gebruiksfuncties over gemengde werkmilieus. In alle milieus is de woonfunctie het meest voorkomend. Productieve wijken kennen ook een deel industrie functie. In afwijking van de MRA kent het Noord-Hollandse gemiddelde relatief weinig industrie functie in het landelijk gebied. NB: De optelling kan hierbij hoger dan 100% zijn, omdat sommige verblijfsobjecten (vbo's) meerdere functies hebben.

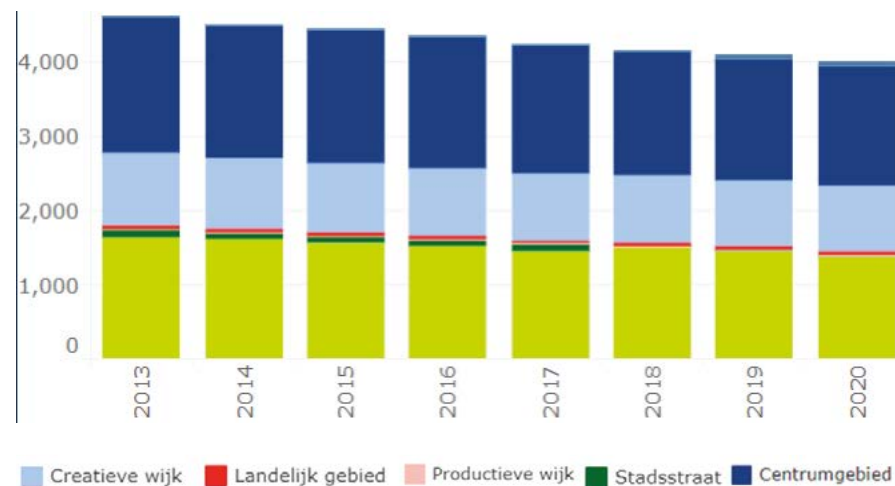
Figuur 2.4 Aantal betrokken kantorenvorraad m2 (x1.000) in gemengde werkmilieus (2014-2019)



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

De aangehuurde kantorenvorraad in gemengde milieus kent sinds 2014 een dalende lijn, met uitzondering van 2017 en 2019. Afgelopen jaar nam de betrokken kantorenvorraad licht toe, met name in centrumgebieden.

Figuur 2.5 Kantorenvorraad in gebruik in gemengde werkmilieus x1.000 m2 (2013-2020)



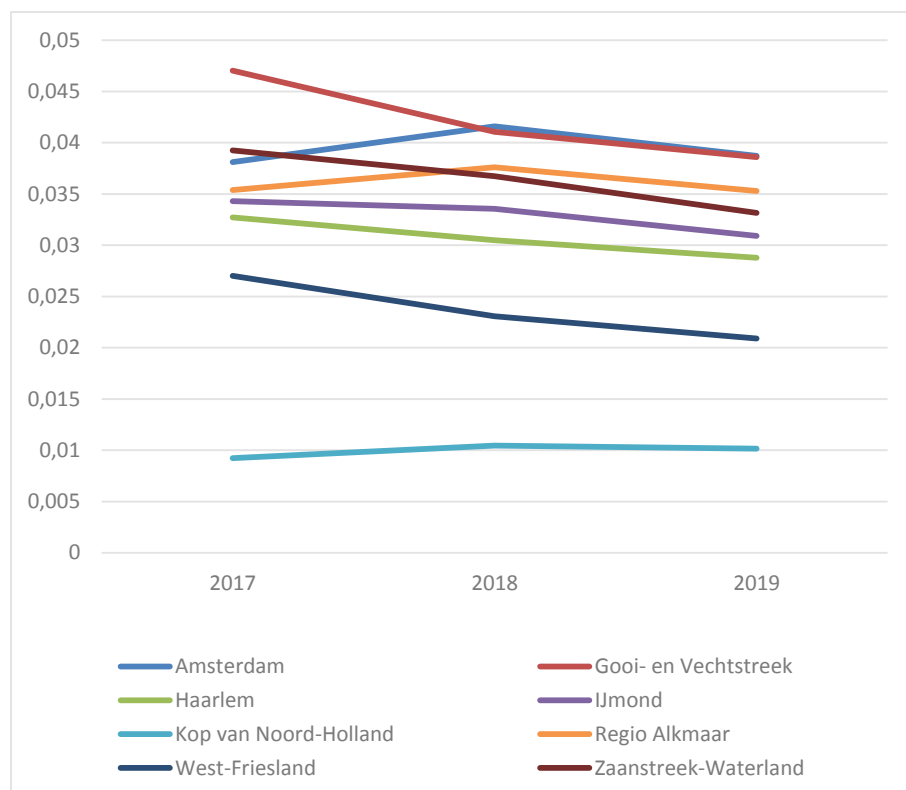
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020, bewerking BCI en Tympan

2.4 Ontwikkeling leegstand

Figuur 2.5 biedt inzicht in de leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten (niet-zijnde woningen). In alle deelregio's is een daling of stabilisatie van de leegstand zichtbaar (tussen 2017 en 2019). In de regio's West-Friesland en vooral Kop van Noord-Holland is de leegstand in verblijfsobjecten significant lager dan in andere deelregio's van Noord-Holland.

N.B.: Leegstand is in deze monitor alleen berekend als er van minimaal 10 verblijfsobjecten (vbo), die geen woning zijn, gemengde werkmilieus bekend is of er sprake is van leegstand (populatie). De oppervlakte van de leegstand is alleen weergegeven als er minimaal 5 vbo's op een informatie locatie leegstaan en als geen van die vbo's meer dan 50% van de totale leegstand beslaat.

Figuur 2.5 Leegstand in verblijfsoppervlakte (%) in gemengde werkmilieus



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

De leegstand van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus wordt gemonitord in de Kantorenmonitor BV (tabel 2.2). Deze leegstand is toegenomen met 4% sinds 2018. De meeste regio's zijn rond het gemiddelde van 10%. Alleen het leegstandspercentage in de regio Alkmaar (22%) wijkt hier sterk van af, maar de leegstand is in absolute zin beperkt tot bijna 13.000 m².

Tabel 2.2: Kantorenvorraad en -leegstand in gemengde milieus, 2019

	Vorraad (m ²)	Leegstand (m ²)	Leegstandspercentage
Amstelland Meerlanden	331.533	30.297	9%
Amsterdam	2.476.713	216.352	9%
Gooi en Vechtstreek	489.598	61.942	13%
Haarlem	284.455	26.300	9%
IJmond	105.148	11.827	11%
Regio Alkmaar	57.243	12.873	22%
Zaanstreek-Waterland	238.448	20.006	8%
Totaal	3.983.138	379.597	10%

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2020



3 Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in Noord-Holland heeft een omvang van 12 miljoen vierkante meter, waarvan 6,3 miljoen op kantorenlocaties. In 2019 is opnieuw meer kantoorruimte op kantorenlocaties in gebruik genomen. De kantorenleegstand is gedaald tot 10,4% en daarbij is ook het aandeel incurante leegstand gedaald. De leegstand varieert van 16,3% in Amstelland-Meerlanden en 11,3% in regio Haarlem, tot 6,3% in West- Friesland en Gooi en Vechtstreek. De transformatie van kantoren naar wonen neemt onder marktdruk af tot 120.000 vierkante meter. Steeds meer kantoorpanden hebben een energielabel van C of hoger, maar een kwart (643 panden) heeft nog een verduurzamingsopgave om in 2023 in aanmerking te komen voor verhuur.

3.1 Inleiding

De 'formele' kantorenlocaties zijn afgebakende, monofunctionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² vbo. Deze kantorenlocaties zijn ingedeeld in 6 segmenten:

- Een functionele kantoorlocatie is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie en is niet multimodaal ontsloten.
- Een innovatiedistrict 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
- Transformatielocatie is een locatie die (op termijn) zal transformeren naar een andere bestemming.

De totale kantorenvoorraad van Noord-Holland is 12 miljoen vierkante meter en bestaat uit:

- Kantoren op 71 formele kantorenlocaties (6,3 miljoen vierkante meter)
- Kantoren op gemengde locaties (4,0 miljoen vierkante meter)
- Kantoren op bedrijventerreinen.

In Noord-Holland zijn 71 formele kantorenlocaties met in totaal 6,3 miljoen vierkante metervoorraad. Daarvan is 5,7 miljoen vierkante meter in gebruik. Op de formele kantorenlocaties zijn 316.000 banen. Er is per baan gemiddeld meer kantoorruimte beschikbaar (20 m²) in Noord- Holland Noord dan in de Metro-poolregio Amsterdam. Dit komt door de beschikbare ruimte op kantorenlocaties in Alkmaar, Wognum en Hoorn.

Tabel 3.1 Kantoren naar segmenten, oppervlakte in gebruik en aantal banen (2019)

Segmenten	Locaties	Kantoren voorraad (x1000m ²)	Kantoren in gebruik (x 1000 m ²)	Aantal banen	Aantal m ² per baan
functioneel	42	1300	1171	62.274	20,9
Innovatie-district	4	453	429	34.223	13,2
Internationaal	10	1859	1695	110.942	16,8
Multimodaal	9	1846	1592	76.974	24,0
Transformatie	6	869	771	31.981	27,2
Totaal	71	6327	5658	316.394	20,0

Bron: LISA 2019, Kantorenmonitor BV 2020, bewerking BCI en Tympan

3.2 Voorraad, aanbod en uitgifte

Tabel 3.2 biedt inzicht in voorraad en aanbod van de kantorenlocaties naar deelregio. In Noord-Holland is naast leegstand in de bestaande voorraad ook planaanbod beschikbaar. Het harde planaanbod is vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, het zachte planaanbod is vooral in Amsterdam beschikbaar. De verwachting van gemeenten is dat het planaanbod tot 2030 wordt benut. Na 2030 is er maar 47.000 vierkante meter voorzien.

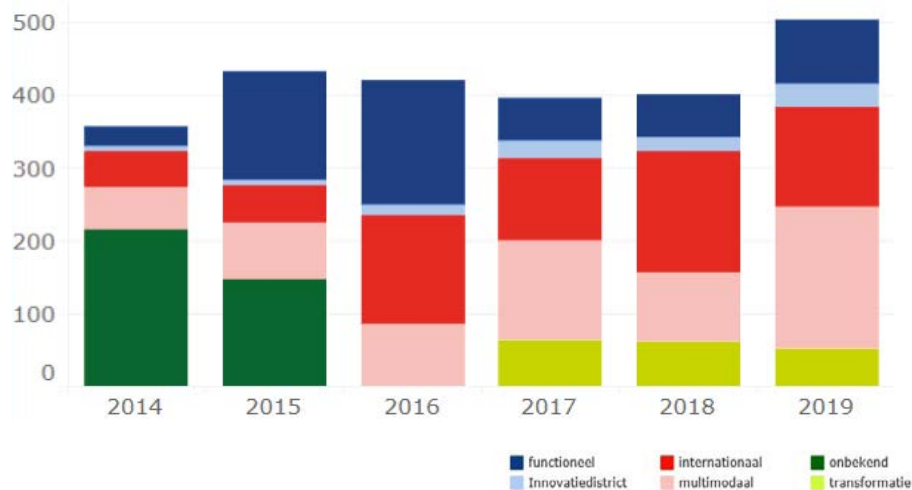
Tabel 3.2 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties (x 1000 m²), per 1 januari 2020

	Aantal locaties	Voorraad (x m ²)	In gebruik (m ²)	Hard planaanbod tot 2030 (m ²)	Zacht planaanbod tot 2030 (m ²)	Plan-aanbod na 2030
Amstelland-Meerlanden	24	1.441	1.206	253	234	42
Amsterdam	20	4.210	3.830	280	1.060	0
Gooi en Vechtstreek	3	157	147	87	0	5
Haarlem	9	124	110	38	0	0
IJmond	1	7	7	0	0	0
Kop van Noord-Holland	1	5	5	0	0	0
Regio Alkmaar	8	188	172	77	0	0
West-Friesland	3	95	89	8	2	0
Zaanstreek-Waterland	2	104	95	38	0	0
Totaal	71	6.331	5.661	781	1.296	47

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

In 2019 is in Noord-Holland 503.000 vierkante meter nieuw betrokken op de formele kantorenlocaties. Daarmee zet de groei van de afgelopen jaren voort. De groei is met name op de multimodaal ontsloten locaties.

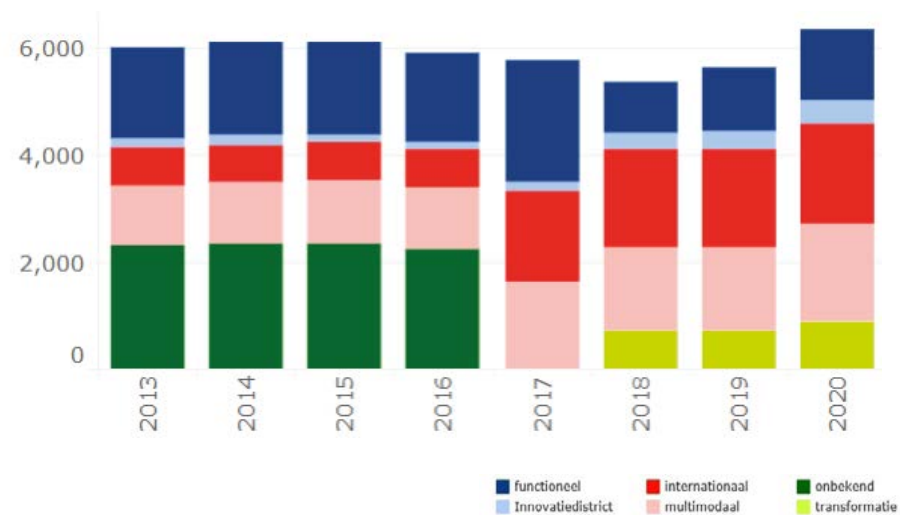
Figuur 3.1 Ontwikkeling in totaal betrokken vierkante meters kantoren (x 1.000)



Bron: Kantorenmonitor BV, 2020, bewerking BCI en Tympaan

Het totale kantorengebruik in Noord-Holland kent sinds 2018 een stijgende lijn (figuur 3.2). De ontwikkeling in kantorengebruik en in totaal in gebruik zijnde vierkante meters kantoren komt voornamelijk voor rekening van de multimodale knooppunten en internationale vestigingsmilieus.

Figuur 3.2 Ontwikkeling kantorengebruik 2013-2020 (x 1000 m2)

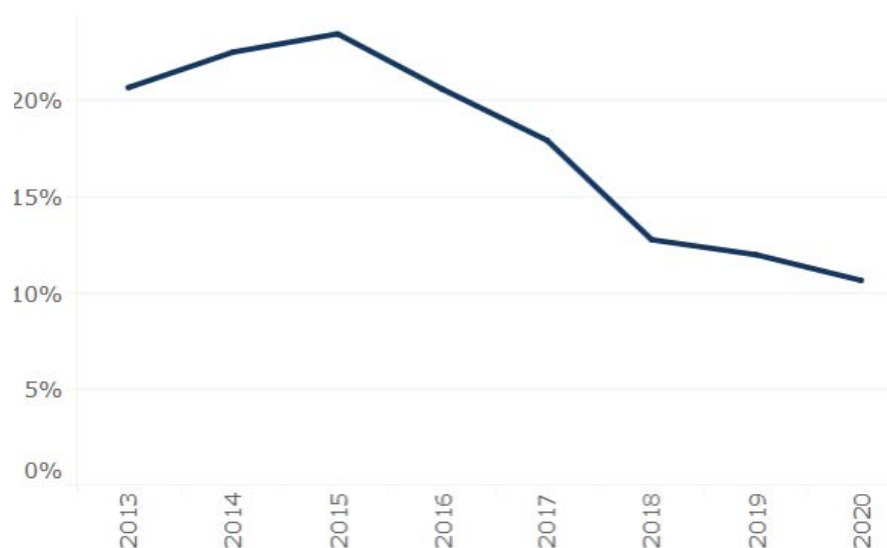


Bron: Kantorenmonitor BV, 2020, bewerking BCI en Tympaan

3.3 Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties bedraagt in 2020 ruim 670.000 m²). De afgelopen jaren is de leegstand aanzienlijk gedaald van 12,7% in 2018 naar 10,4% in 2020 in Noord-Holland (figuur 3.3). De leegstand varieert van 16,3% in Amstelland-Meerlanden en 11,3% in regio Haarlem tot 6,3% in West-Friesland en Gooi en Vechtstreek.

Figuur 3.3 Ontwikkeling leegstand kantoren (%) op kantoorlocaties



Bron: Kantorenmonitor BV, 2020, bewerking BCI en Tympan

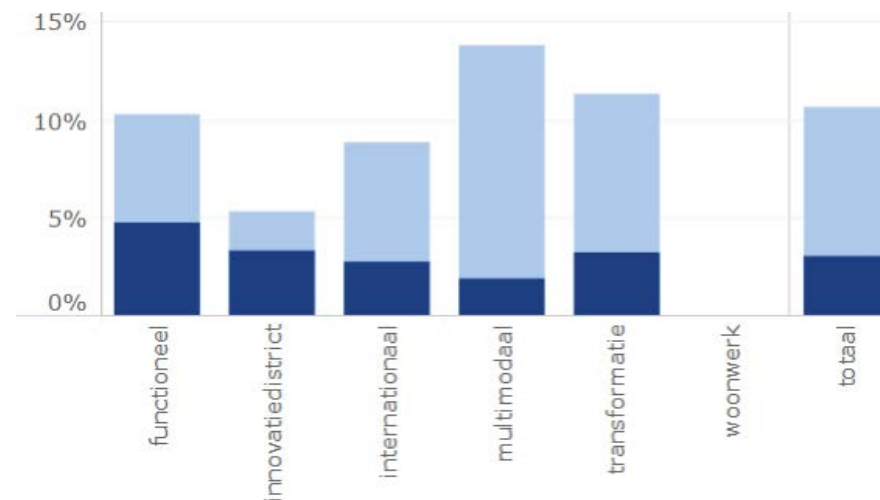
In figuur 3.4 wordt de kantorenleegstand nader onderverdeeld in courante en incurante leegstand. Een kantorenpand wordt incurant als het langer dan drie jaar leeg staat.

In Noord-Holland is van de 10,4% leegstand gemiddeld ruim 7% courant en 3% incurant.

In 2019 is het aandeel incurante leegstand kleiner geworden. Dit komt door:

- Transformatie van incurante kantoren naar o.a. woningen.
- Kantorenlocaties die mogelijk naar een ander type werkmilieu zijn getransformeerd en nu vallen onder gemengde werkmilieus.

Figuur 3.4 Percentage courante (lichtblauw) en incurante (donkerblauw) leegstand op 1 januari 2020

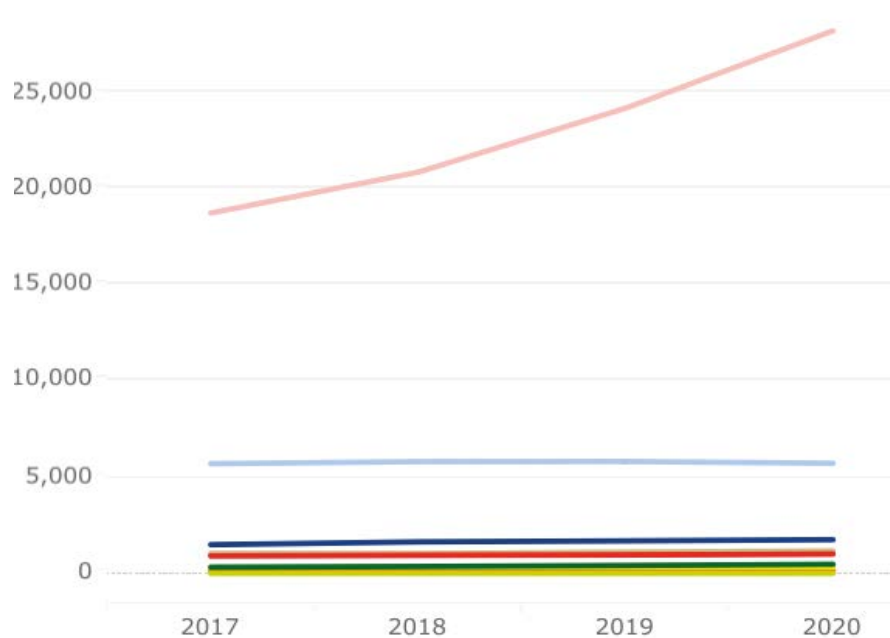


Bron: Kantorenmonitor BV, 2020, bewerking BCI en Tympan

3.4 Transformatie

In 2019 is 120.300 m2 onttrokken van de kantorenvoorraad op kantorenlocaties, gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen. Ruim de helft van de trasformatie heeft plaatsgevonden in Amstelland- Meerlanden en een derde in Amsterdam. In Noord-Holland Noord is ook kantoorruimte onttrokken: ruim 2.800 m2 in de regio Alkmaar en bijna 500 m2 in West-Friesland. De transformatie van kantoren naar voornamelijk woningen in aantal verblijfsobjecten is zichtbaar in figuur 3.5.

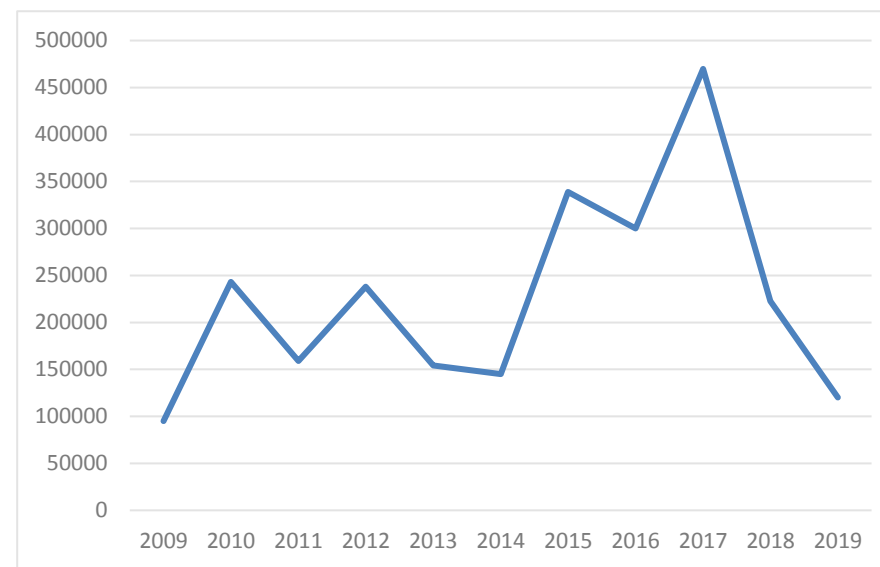
Figuur 3.5 Ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten



Bron: BAG per 1 januari 2020, bewerking Tympan

Figuur 3.6 laat zien dat na de transformatiepiek in 2017 het aantal getransformeerde meters kantoor is gedaald. Dit houdt verband met de aangetrokken markt en de daling van de incourante leegstand. In alle Noord-Hollands regio's is minder getransformeerd, met uitzondering van Amstelland-Meerlanden.

Figuur 3.6 Aantal getransformeerde meters kantoor 2014-2019



Bron: Kantorenmonitor BV, 2020, bewerking BCI en Tympan

Gemeenten hebben in de jaarlijkse enquête ook aangegeven voor een aantal locaties ook in de komende jaren transformatie te plannen of te voorzien. Het gaat in totaal 130.000 vierkante meter kantoor dat grotendeels wordt omgezet naar wonen.

3.5 Kwalitatieve kenmerken kantorenlocaties

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 2012 (RVO). Daarom is in Figuur 3.7 weergegeven hoe de ontwikkeling in energie labels van C en hoger is voor alleen de kantoorpanden. Driekwart van alle Noord- Hollandse kantoorpanden op kantoorlocaties kent een energielabel van A++++ t/m C.

Figuur 3.7 Energielabels kantoren op kantoorlocaties per 1 januari 2020

	Totaal	C of hoger
Amstelland Meerlanden	553	447
Amsterdam	1.863	1.402
Gooi en Vechtstreek	69	61
Haarlem	56	18
IJmond	1	1
Kop van Noord-Holland	3	2
Regio Alkmaar	98	87
West-Friesland	41	30
Zaanstreek-Waterland	26	19
Totaal	2.710	2.067

Bron: RVO



4 Bedrijventerreinen

Er is in 2019 in totaal 84 hectare bedrijventerrein uitgegeven, waarvan 27 hectare haventerreinen. In alle deelregio's is nog hard aanbod (1.042 ha) waarvan 641 direct beschikbaar. De leegstand van bedrijfsgebouwen is binnen de bandbreedte van 2-5%. Alleen de Gooi en Vechtstreek (7,2%) en West-Friesland (1,6%) wijken daar van af. De veroudering op bedrijventerreinen is gelijk gebleven, maar het aantal locaties met herstructureringsplannen afgenomen. De geschatte transformatieopgave is toegenomen tot ruim 400 hectare. Een derde van de bedrijventerreinen kent georganiseerd beheer en dit aandeel loopt langzaam op, maar verschilt sterk per regio. Het aantal bedrijfspanden met energielabel neemt toe, maar dat zegt nog niet veel over verduurzaming.

4.1 Inleiding

Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor hoofdzakelijk groot-handel, bouw, industrie en nutsbedrijven en vervoer en opslag. Ook werkgelegenheid in sectoren als zakelijke dienstverlening en ICT zijn voor meer dan 20% gevestigd op deze locaties.

De Provincie Noord-Holland heeft 328 bedrijven- en zeehaventerreinen die zijn ingedeeld in 6 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 kwaliteit-sniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.

- Op industriële terreinen zit overwegend zware industrie. 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.
- Bij zeehaventerreinen wordt er onderscheidt 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).

Tabel 4.1 maakt inzichtelijk dat de 328 bedrijven- en zeehaventerreinen in de Provincie Noord-Holland gezamenlijk 7.465 hectare beslaan en ruimte bieden aan 313.307 banen. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal banen toegenomen met 12.000.

Tabel 4.1 Segmentering bedrijventerreinen, netto uitgegeven (ha) en aantal banen (2019)

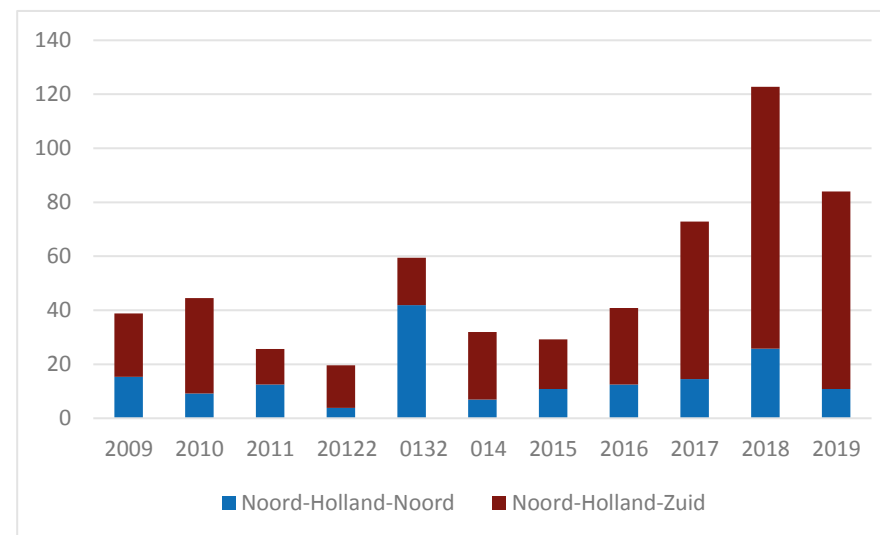
Segmenten	Aantal locaties	Totaal uitgegeven netto oppervlakte (ha)	Aantal banen
campus	2	33	5.970
gemengd bedrijventerrein	247	3.834	207.890
haventerrein (havengerelateerd)	13	379	14.026
haventerrein (kadegebonden)	23	1.311	16.746
hoogwaardig bedrijventerrein	17	413	29.526
industrieel bedrijventerrein	16	1.221	26.124
logistiek bedrijventerrein	10	273	13.025
Totaal	328	7.465	313.307

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

4.2 Uitgifte, voorraad en aanbod

In 2019 is bijna 84 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen, waarvan ruim 27 hectare haventerreinen. Daarmee is een correctie ten opzichte van het recordjaar 2018, toen 123 hectare werd uitgegeven.

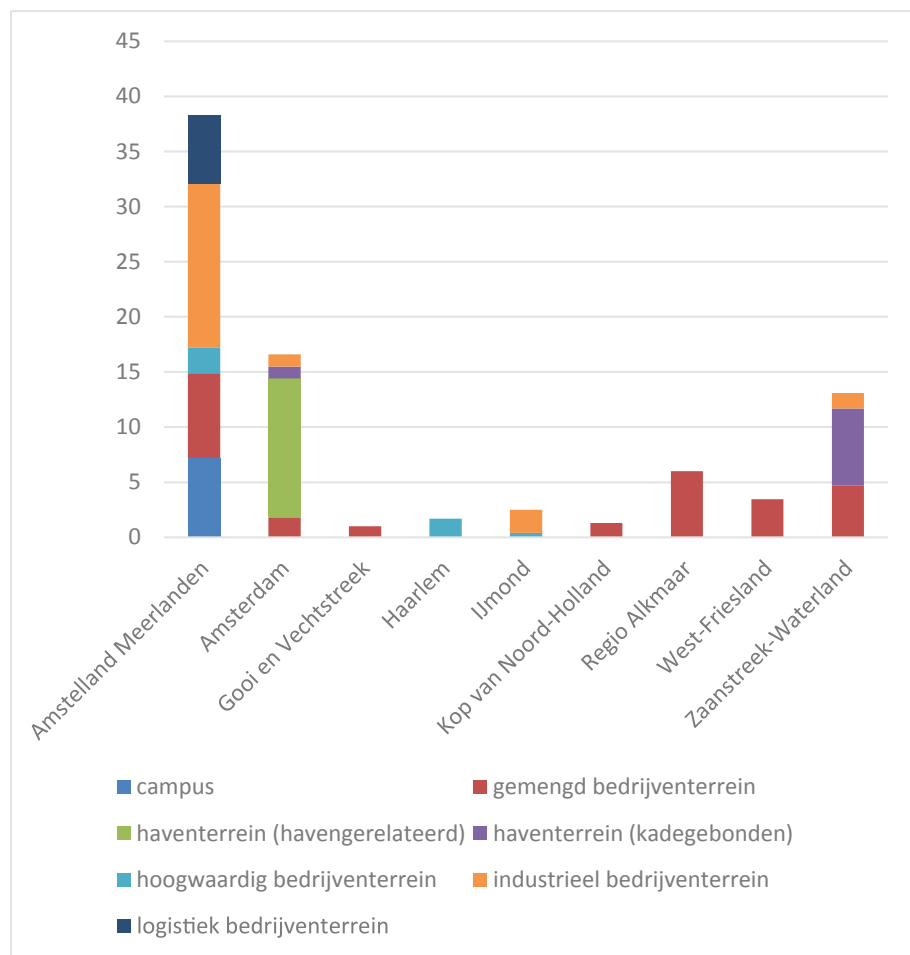
Figuur 4.1 Uitgiften bedrijven- en zeehaventerreinen 2009-2019 naar regio (netto hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland (2020)

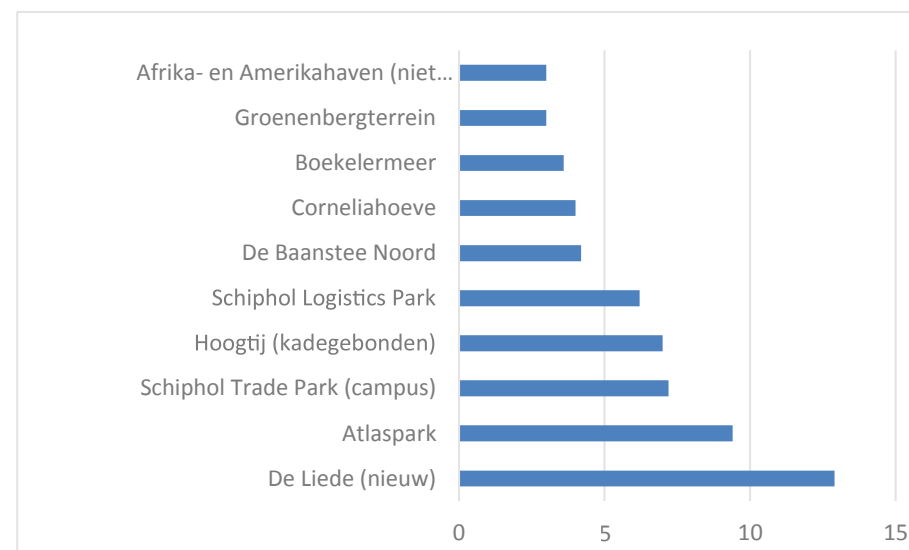
De deelregio Amstelland-Meerlanden kent met ruim 38 ha de meeste gronduitgifte, gevolgd door Amsterdam (16,6 ha) en Zaanstreek (13,1 ha). Ten opzichte van 2018 kent voornamelijk Amsterdam (in 2018 nog goed voor 44,4 ha) dit jaar minder gronduitgifte in vergelijking met de andere deelregio's. Bovendien zijn de gronduitgiften met name op haventerreinen (16,6 ha in Amsterdam). Er is 8,1 hectare aan kadegebonden bedrijventerrein uitgegeven. In Noord-Holland Noord zijn de uitgiften allemaal in dit segment gemengd. In de Kop van Noord-Holland is fors minder uitgegeven dan vorig jaar (2020: 10,8 ha).

Figuur 4.2 Uitgifte bedrijventerreinen per deelsegment, per deelregio (2019, netto hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

Figuur 4.3 Grootste uitgiften in Noord-Holland in 2019 (ha)



Bron: Provincie Noord-Holland (2020)

De grootste uitgiften waren in 2019 in de Liede (Haarlemmermeer) en Atlaspark (Amsterdam). De grootste uitgifte in Noord-Holland Noord is Boekelermeer (Regio Alkmaar). Het beeld van figuur 4.3 komt overeen met het beeld van 2018.

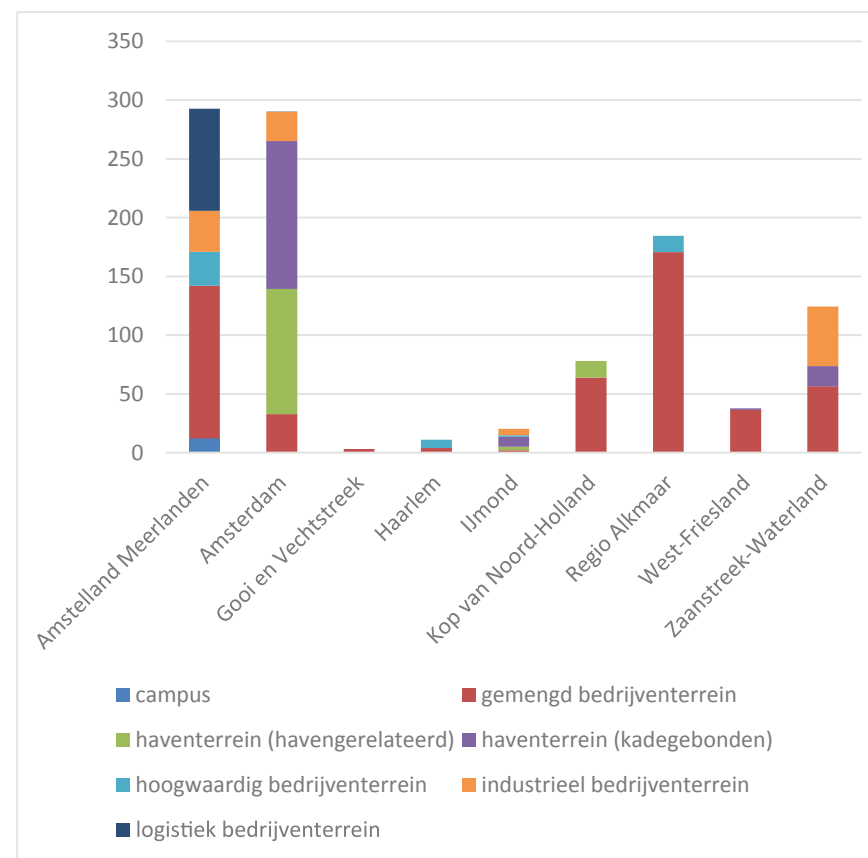
Tabel 4.2 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) (ha) per 1 januari 2020

	hard en terstond uitgifbaar planaanbod t/m 2030	hard planaanbod tot 2030	zacht planaanbod tot 2030	zacht planaanbod na 2030
Amstelland Meerlanden	152	293	5	42
Amsterdam	255	290	0	5
Gooi en Vechtstreek	3	3	1,8	0
Haarlem	8	11	0	0
IJmond	27	20	0	0
Kop van Noord- Holland	21	78	91	3
Regio Alkmaar	98	185	0	0
West-Friesland	2	38	5	0
Zaanstreek- Waterland	74	124	0	0
Totaal	641	1.042	103	50

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan

In alle deelregio's van Noord-Holland is nog hard aanbod (1.042 ha) waarvan 641 direct beschikbaar. In de periode na 2030 neemt dit sterk af en is in de meeste regio's en segmenten weinig bedrijfskavels op voorraad. Amsterdam heeft voornamelijk haventerrein als harde planvoorraad. Zaanstreek en IJmond hebben nog beperkt haventerrein in aanbod.

Figuur 4.4 Hard planaanbod bedrijventerreinen per segment, per deelregio t/m 2030



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan

4.3 Leegstand

Leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is een belangrijke indicator om de marktsituatie op bedrijventerreinen te duiden. In deze monitor is voor het eerst de leegstand van verblijfsobjecten door BCI en Tympaan in beeld gebracht.

Tabel 4.3 Leegstaande verblijfsobjecten, oppervlakte leegstand en gemiddelde omvang bedrijventerreinen 2019

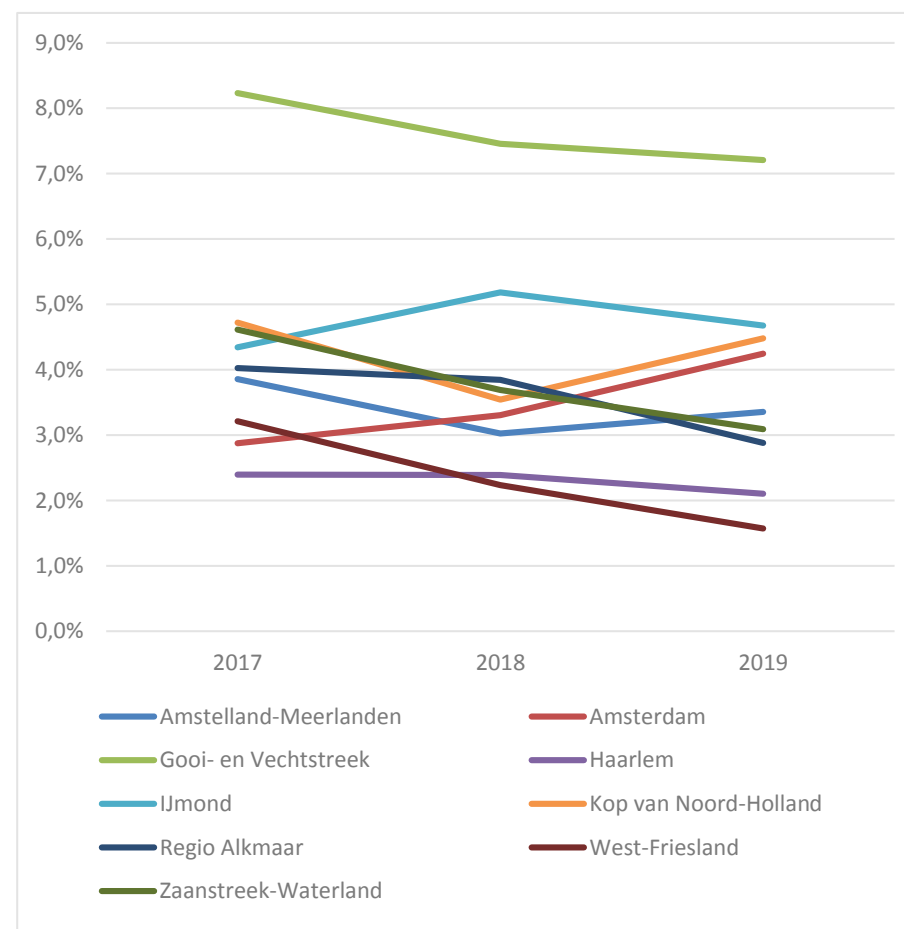
Deelregio	Leegstaande panden 2019	Totaal oppervlakte (m ²)	Gemiddeld oppervlakte (m ²)
Amstelland-Meerlanden	235	157320	669
Amsterdam	470	250530	533
Gooi- en Vechtstreek	400	118740	297
Haarlem	75	19900	265
IJmond	155	78910	509
Kop van Noord-Holland	180	75690	421
Regio Alkmaar	210	78730	375
West-Friesland	135	39810	295
Zaanstreek-Waterland	250	103300	413
Totaal Noord-Holland	2110	922930	437

Bron CBS, bewerking BCI en Tympaan

Tabel 4.3 geeft inzicht in de leegstaande verblijfsobjecten op de Noord- Hollandse bedrijventerreinen. Een vijfde van de 2110 leegstaande panden is te vinden in de regio's Amsterdam en Gooi en Vechtstreek. In Haarlem staan maar 75 panden leeg. West- Friesland kent het laagste aantal vierkante meters leegstaande panden: 39.810. De panden in Haarlem zijn gemiddeld het kleinst, in tegenstelling tot leegstaande bedrijfspanden in Amstelland-Meerlanden.

De leegstandpercentages van de deelregio's in Noord-Holland zijn binnen de bandbreedte van 2 tot 5%. Alleen de regio's Gooi en Vechtstreek (7,2%) en West-Friesland (1,6%) wijken daar van af. Gemiddeld in Noord- Holland nam de leegstand af van 4,0% naar 3,7% in 2019.

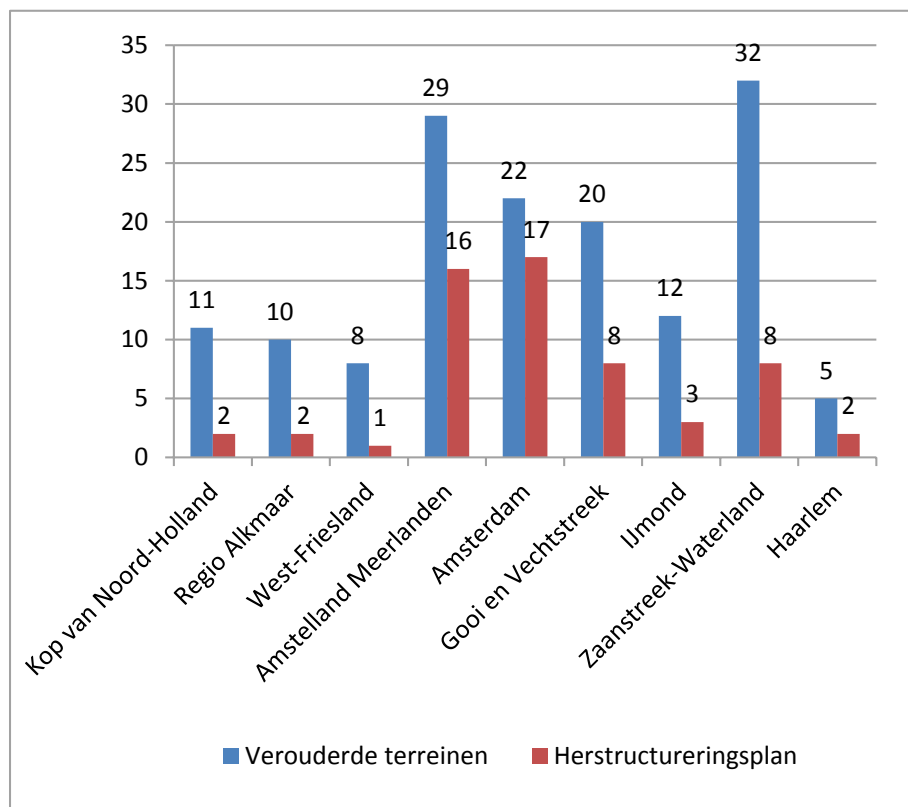
Figuur 4.5: Leegstand van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (oppervlakte %)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

4.4 Veroudering, herstructurering en transformatie

Figuur 4.6 Veroudering en herstructureringsplannen in Noord-Holland bedrijven- en zeehaventerreinen (aantal) op 1-1-2020



Bron: Provincie Noord-Holland (2020)

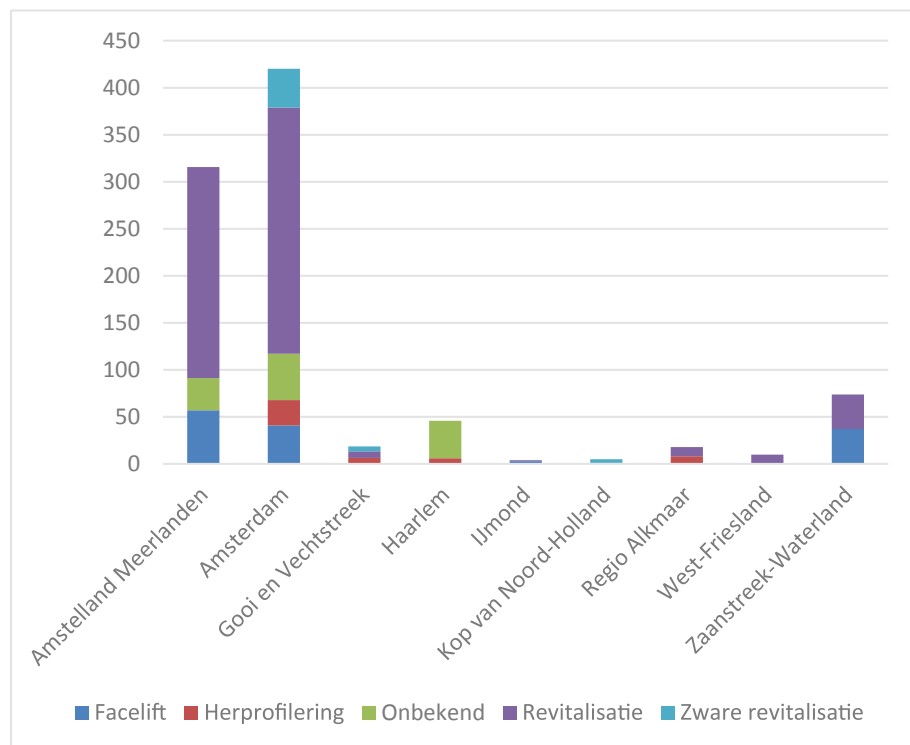
Om veroudering van de 149 terreinen tegen te gaan zetten publieke en private partijen in op herstructureringsplannen voor de bedrijventerreinen. Op 40% van de verouderde terreinen zijn plannen tot herstructurering (59). In Noord-Holland Noord is het aantal verouderde en te herstructureren terreinen licht afgenomen. In Amstelland- Meerlanden en Amsterdam is dit ten opzichte van 2019 juist toegenomen. In Zaanstreek-Waterland is de veroudering doorgezet maar is juist het aantal herstructureringsplannen afgenomen, mogelijk in relatie tot transformatie.

De herstructureringsopgave van 788 hectare in totaal is ook naar type onderscheiden:

- Facelift, 138 hectare
- Revitalisering, 552 hectare
- Zware revitalisering, 50 hectare
- Herprofilering, 49 hectare
- Onbekend, 123 hectare

Ten opzichte van 2019 kent de herstructureringsopgave een nog groter aandeel revitalisering. Onderstaande figuur laat zien dat deze opgave met name ligt in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

Figuur 4.7: Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering (in hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

De voortgang van de herstructurering is in beeld gebracht naar fase. Van de 62 herstructureringsplannen is bij de geënteerde gemeente nog onbekend welke voortgang er is. Er zijn 20 terreinen met een plan van aanpak. Er zijn 5 plannen in de financieringsfase en eveneens 5 plannen in de uitvoeringsfase.

De herstructurering wordt deels betaald met HIRB-subsidies (tabel 4.3). De verleende subsidies in 2019 zijn in lijn met de veroudering en herstructureringsopgaven zoals hierboven beschreven.

Tabel 4.3 Overzicht verleende subsidies herstructurering HIRB 2019

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Type herstructurering ¹
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Bedrijventerrein Spoorzicht	Revitalisering
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	Airport Business Park de Hoek	Facelift
Amsterdam	Amsterdam	Amerikahaven Zuidoost	Revitalisering
Gooi en Vechtstreek	Weesp	Bedrijventerrein Nijverheidslaan	Beeldkwaliteitsfonds
IJmond	Beverwijk	Bedrijventerrein Beverwijk	Revitalisering
IJmond	Velsen	Havengebied IJmond	Beeldkwaliteitsfonds
Kop van Noord-Holland	Texel	Haven Oudeschild	Facelift
Zaanstreek- Waterland	Zaanstad	Noorderveld & Molletjesveer	Duurzaamheidsfonds
Zaanstreek- Waterland	Zaanstad	Zuiderhout	Revitalisering

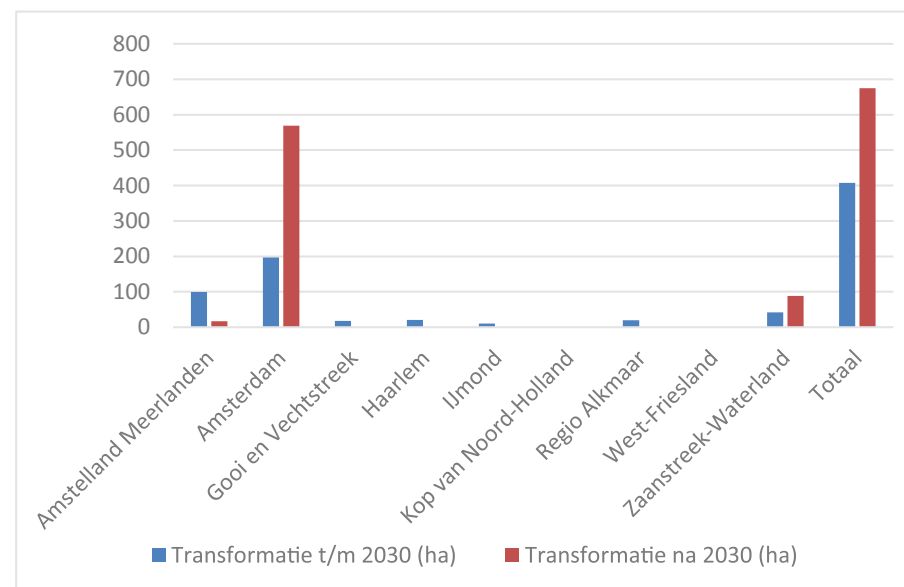
Bron: Provincie Noord-Holland

1) Naast herstructurering is het bij de HIRB-fysiek ook mogelijk om voor projecten een beeldkwaliteit- of duurzaamheidsfonds aan te vragen. Voor dat laatste geldt wel dat er in de afgelopen vijf jaar HIRB-fysiek subsidie moeten worden toegekend.

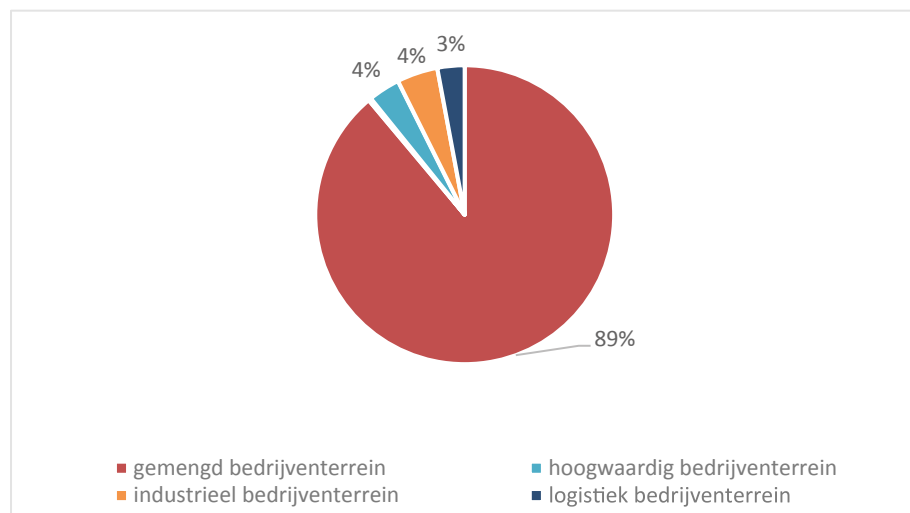
In 2019 is het budget voor de herstructurering HIRB volledig uitgeput. In totaal was er voor 16 projecten subsidie aangevraagd voor in totaal €3,2 miljoen. Het beschikbare subsidiebedrag was €1,2 miljoen. Dit betekent dat er voor 9 projecten subsidie beschikbaar is. De meest aangevraagd type van herstructurering is revitalisering.

De inschatting van het transformatievolume van bedrijventerreinen naar met name (gemengde) woonmilieus is in 2019 sterk toegenomen. In 2019 was de inschatting transformatie t/m 2030 nog ruim 100 hectare in Noord-Holland, in 2020 is dit meer dan 400 hectare (zie figuur 4.8). Het verschil kan worden verklaard doordat de geschatte transformatie in Amsterdam Haven-Stad dit jaar beter in beeld is. De transformatie binnen de Amsterdamse ring zijn met name gemengde bedrijventerreinen (zie figuur 4.9).

Figuur 4.8: Geschatte transformatievolume t/m 2030 (in netto ha) per deelregio



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

Figuur 4.9 : Geschatte transformatievolume t/m 2030 (%) naar segment


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

4.5 Georganiseerd beheer en verduurzaming

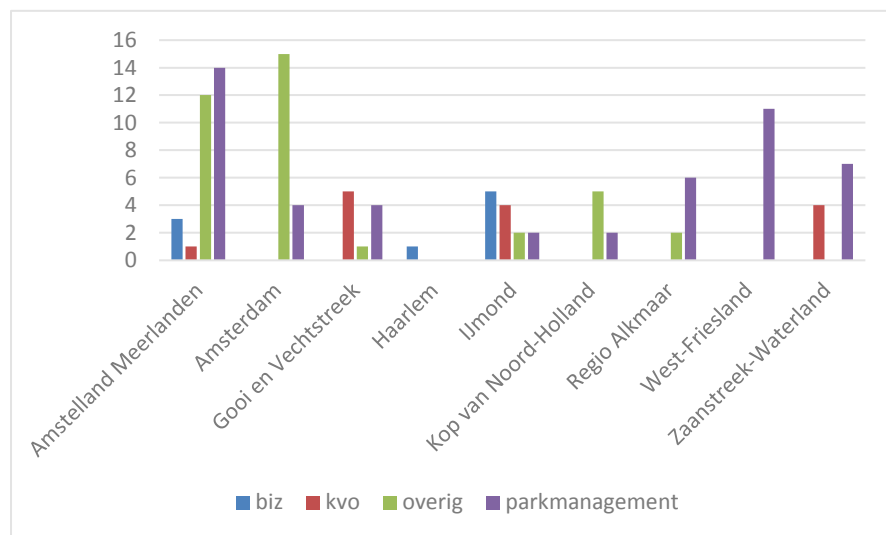
Twee-derde van de bedrijventerreinen kent geen georganiseerd beheer in Noord-Holland. Er zijn in 2019 96 terreinen met georganiseerd beheer. Dat is een toename van 8 ten opzichte van 2019. Het aantal terreinen met beheer in ontwikkeling is afgenomen van 19 naar 15 bedrijventerreinen. Er zijn grote regionale verschillen in organisatiegraad.

Tabel 4.4 Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio

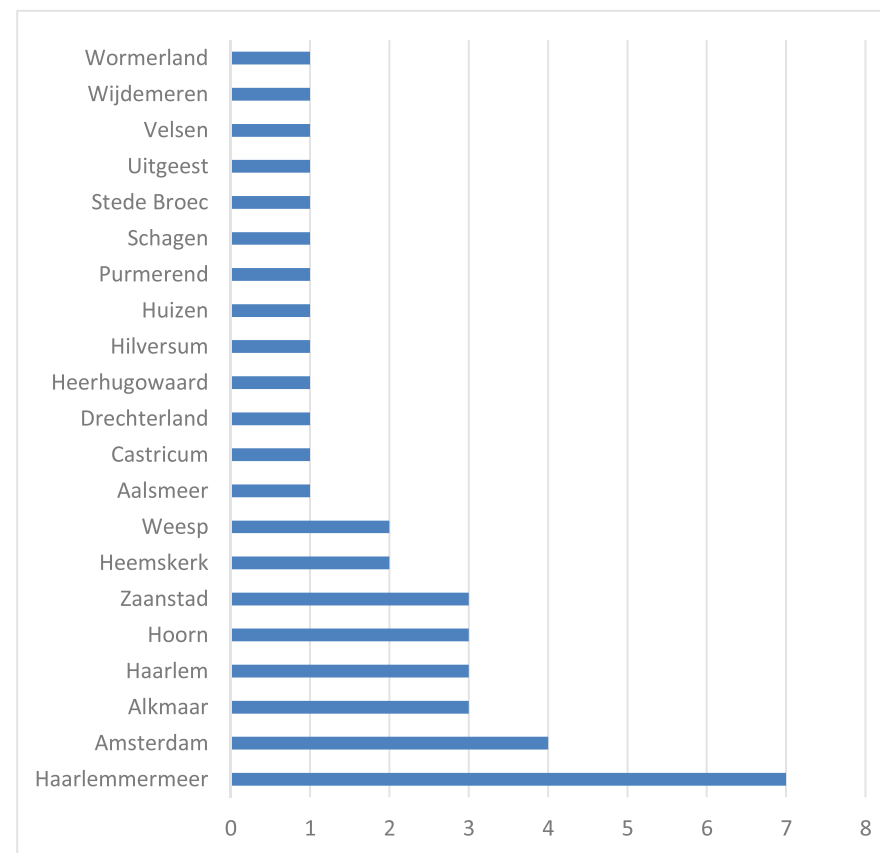
	Geen organisatie	Georganiseerd	In ontwikkeling	%
Amstelland-Meerlanden	31	25	5	36%
Amsterdam	19	19	0	46%
Gooi en Vechtstreek	15	9	1	36%
Haarlem	5	1	0	17%
IJmond	9	11	2	50%
Kop van Noord-Holland	37	6	1	14%
Regio Alkmaar	27	7	1	20%
West-Friesland	23	11	1	31%
Zaanstreek-Waterland	37	7	4	14%
Totaal	203	96	15	29%

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

Van het georganiseerd beheer is parkmanagement de meest voorkomende vorm (50 terreinen). Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO, 14) en bedrijveninvesteringszones (BIZ, 9) komen minder vaak voor. Figuur 4.10 laat zien dat in IJmond en Amstelland-Meerlanden de BIZ vaker voorkomt terwijl KVO in Gooi en Vechtstreek de meest gekozen vorm is. De BIZ op bedrijventerreinen in Amsterdam komt nauwelijks voor, maar er zijn wel overige vormen van beheer, zoals het beheer van Haven Amsterdam.

Figuur 4.10 Verdeling van de organisatievormen op terreinen met organisatie


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

Tabel 4.5 Subsidies verduurzaming en beheer Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties (OTW) naar gemeente, in 2019


Bron: Provincie Noord-Holland, 2020

In tabel 4.5 is een overzicht van de 40 toegezegde subsidies voor de uitvoeringsregeling Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties (OTW-regeling) per gemeente. In totaal was er in 2019 €1,2 miljoen beschikbaar. Hiervan is ruim €700.000 uitgegeven. Het thema verduurzamen van bedrijventerreinen is volledig uitgeput. Het thema beheer op bedrijventerreinen kende wel een onderbesteding. Dit had onder meer te maken dat samenwerkingsprojecten op bedrijventerreinen een lange voorbereidingstijd kennen. Daarnaast werden veel toekomstvisies opgesteld.

Het ruimtegebruik, veelal uitgedrukt in terreinquotiënten (vierkante meter per baan) loopt sterk uiteen per segment van bedrijventerreinen. De segmenten met een hoog terreinquotiënt zijn terreinen die sectoren die veel ruimte vragen, zoals de Tata in de IJmond en de Haven van Amsterdam. Dit is minder terug te zien in het creëren van veel werkgelegenheid, maar is wel degelijk belangrijk voor de economie.

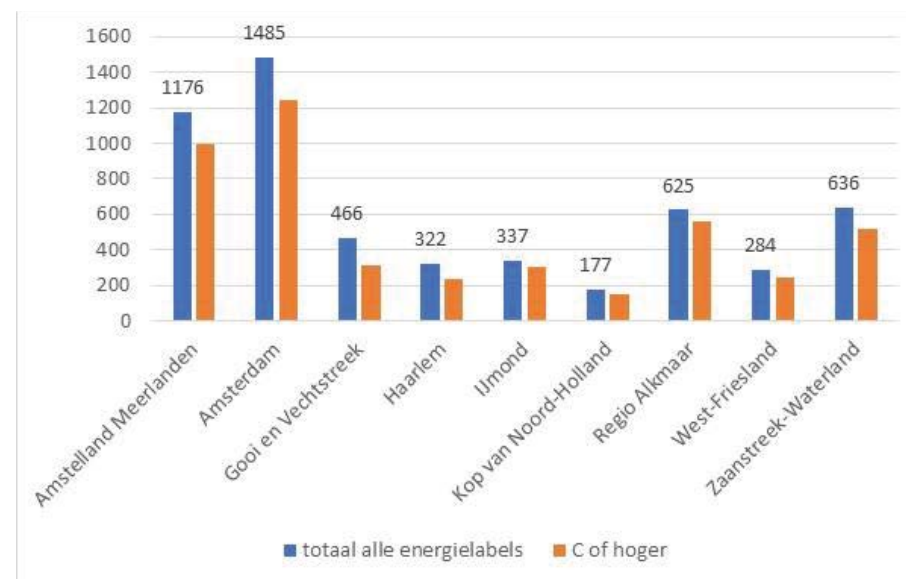
Tabel 4.6 Netto areaal bedrijventerreinen, aantal banen en ruimtegebruik per segment

	Uitgegeven areaal (ha)	Banen	Terreinquotiënt
Amstelland Meerlanden	1315	69.774	188
Amsterdam	2053	77.126	266
Gooi en Vechtstreek	314	23.385	134
Haarlem	155	12.900	120
IJmond	1151	26.781	430
Kop van Noord-Holland	618	16.451	376
Regio Alkmaar	575	30.140	191
West-Friesland	556	23.592	236
Zaanstreek-Waterland	727	33.158	219
Totaal	7465	313.307	238

Bron: LISA, Provincie Noord-Holland obv monitoring, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2020)

In Noord-Holland zijn 5.508 panden op bedrijventerreinen met een energielabel. Daarvan hebben 4.560 energielabel C of hoger (83%). Het aantal energie labels op bedrijventerreinen is in alle regio's toegenomen vanaf 2018. De toename van labels zegt helaas 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 (nog) geen vereiste labels op bedrijfstvastgoed van toepassing.

Figuur 4.10 Totaal aantal energie-labels en aandeel C of hoger per 1 januari 2020



Bron RVO, bewerking BCI en Tympaan



5 Bijlage: Definities

Gemengde werklocaties

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 onderscheiden, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka:

- *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. Hiertoehoren 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 buurt-winkelcentra.
- Het *landelijk gebied* is alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per vierkante kilometer. Dit gebied is 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. 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.

Kantoorlocaties

Bruto vloeroppervlakte (bvo)

Oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Kantorenlocatie

Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.

Voor kantoren bestemde percelen, waarop nog niet gebouwd is, tellen ook mee. De aaneengeslotenheid van percelen is van wezenlijk belang. Verspreid liggende kantoorpercelen in een buurt gelden bijvoorbeeld als verschillende locaties. Kantoorruimte wordt gemeten in m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Waar in deze rapportage wordt gesproken over vierkante meters, wordt ook het bruto vloeroppervlakte bedoeld.

De analyse beperkt zich tot de grotere kantoorlocaties waar minimaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte staat of in de nabije toekomst te realiseren is. Wanneer in de rapportage de term 'kantoorlocaties' wordt gebruikt worden deze grotere locaties bedoeld. Niet tot kantoren worden gerekend publieke en semipublieke instellingen als ziekenhuizen en onderwijsinstellingen. Kantoorruimte die deel uitmaakt van fabrieks- of bedrijfsgebouwen wordt toegerekend aan de hoofdfunctie bedrijfsgebouw.

Overige kantoren

Kantoren op locaties met een bestaande plus de te realiseren aaneengesloten kantoorvloeroppervlakte dat in principe kleiner dan 2.000 m² bvo is.

Kantorenvorraad

Het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in bestaande/zichtbare/fysieke kantoorgebouwen aanwezig is. Deze ruimte moet in gebruik, in aanbod of leegstaand zijn.

Kantoren in gebruik (voorraad in gebruik)

Het aantal vierkante meters kantoorruimte dat in het verleden betrokken is, en op de peildatum (1 januari 2020) in gebruik is.

Kantoorquotiënt

Aantal m² bvo op een kantoorlocatie in gebruik (excl. leegstand) / aantal arbeidsplaatsen op een kantoorlocatie.

Leegstand

Kantoren die op de peildatum niet in gebruik zijn. Leegstand wordt uitgerekend door de totale bestaande voorraad te verrekenen met bestaande voorraad in gebruik.

In de metingen van leegstand wordt gerekend inclusief voorverhuur. Dit houdt in dat als een kantoor wel verhuurd maar nog niet in gebruik is het wel tot de leegstand gerekend wordt.

Plancapaciteit

Voornemens van gemeenten, projectontwikkelaars en bouwmaatschappijen voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren.

Transformatie

Voornemens van gemeenten, projectontwikkelaars en bouwmaatschappijen voor de transformatie van bestaande kantoorruimte naar andere functies (wonen, horeca, bedrijfsverzamelgebouw).

Bedrijventerreinen

Bedrijventerrein / werklocatie

Een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, dienstverlening en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.

De volgende terreinen vallen er niet onder:

- terrein voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- terrein voor waterwinning;
- terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- terrein voor afvalstort.

Bruto oppervlakte bedrijventerrein

De totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Totaal oppervlakte werklocatie (in ha) binnen de bruto contour, inclusief binnen de bruto contour aanwezige andere functies.

Hard en zacht planaanbod / planfasen

Harde plannen betreffen terreinen waar een bestemmingsplan voor is vastgesteld. Alle andere terreinen zijn zachte plannen. Deze plannen zijn bijvoorbeeld in studie of maken deel uit van een structuurvisie of ruimtelijk plan. De volgende planfasen zijn te onderscheiden:

(Vastgesteld en) Onherroepelijk bestemmingsplan: een vastgesteld bestemmingsplan voor een werklocatie, dat onherroepelijk is geworden;

- *Vastgesteld bestemmingsplan*: is een bestemmingsplan voor een werklocatie dat door de gemeenteraad is vastgesteld waartegen nog beroepsmogelijkheden openstaan of waartegen beroep is ingesteld;
- *Ontwerp bestemmingsplan*: is een ontwerp voor een bestemmingplan voor een werklocatie dat door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd;
- *Plan in structuurvisie*: werklocatie opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie en waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure gestart is;
- *Ruimtelijk plan*: werklocatie niet opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie, maar waar wel een (master)plan voor is opgesteld en waarover bestuurlijk overleg plaatsvindt;
- *Studiefase*: locatie in studie

Herstructurering

Verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Door bestaande terreinen voor ondernemers aantrekkelijk te houden of weer aantrekkelijk te maken is er minder behoefte aan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Er zijn vier typen herstructurering:

- *Facelift*: doel van een facelift is de veroudering van de fysieke ruimte aan te pakken. Daarbij gaat het om ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals de entree tot het terrein, straatverlichting en openbaar groen. Een facelift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag.
- *Revitalisering*: forse integrale verbetering van het terrein, waarbij naast ingrepen gericht op de uitstraling van het terrein (facelift) eveneens aandacht is voor het vernieuwen van de bestaande ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en het oplossen van knelpunten zoals parkeerproblematiek, uitbreidingsruimte van bedrijven e.d.
- *Zware revitalisering*: Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.
- *Herprofilering*: bij herprofilering wordt het bedrijventerrein grondig aangepakt (met bijvoorbeeld bedrijfsuitplaatsingen) waardoor het terrein in een ander (hoger) segment gesitueerd kan worden. De kosten voor dit type ingrepen zijn doorgaans hoog.

Kwalitatieve segmentering bedrijven- en zeehaventerreinen

Elk bedrijven- en zeehaventerrein in Noord-Holland is ingedeeld in één kwalitatief segment, conform de definities uit de Monitor Plabeka 2016- 2017. De kwalitatieve segmenten zijn:

- Logistiek (voorheen transport & distributie)*: terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport-, distributie- en groothandelsbedrijven. Denk aan bedrijven die activiteiten ontplooiën op het vlak van de spoorwegen, het wegvervoer en de binnenvaart. Hieronder vallen ook veem- en pakhuisbedrijven, expediteurs, cargadoors, bevrachters en andere tussenpersonen en reisbureaus waarbij het hier echter alleen gaat om die delen van de reisbureaus die de administratieve taken vervullen. Het gaat dus niet om de zogenaamde 'frontoffices' van de reisbureaus waar men een reis boekt.
- Gemengd (voorheen modern gemengd)*: terreinen met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de terreinen die zijn getypeerd als hoogwaardig bedrijvenpark of distributiepark. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige ('modale') industrie. In een enkele situatie kan men nog (wat) zwaar milieuhinderlijke industrie of een (klein) aantal transport- en distributiebedrijven aantreffen. Kenmerkend voor deze terreinen is de aanwezigheid van bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie, textielindustrie, kledingindustrie, schoen- en lederwarenindustrie, hout- en meubelindustrie, papier- en papierwarenindustrie, bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie, metaalproductenindustrie, machine-industrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, instrumenten- en optische industrie, de bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven. In mindere mate kan ook gedacht worden aan groothandelsbedrijven en luchthavengebonden transport- en distributiebedrijven.
- Hoogwaardig en campusachtig (voorheen parkachtig)*: hoogwaardige bedrijvenparken die specifiek zijn bestemd voor bedrijven met hoogwaardige (productie- en of R&D) activiteiten. Kenmerkend voor deze terreinen is de aanwezigheid van bedrijven uit de elektrotechnische industrie, instrumenten- en optische industrie en overige hoogwaardige industrie zoals muziekmiddelenindustrie en fotolaboratoria. Ook moet gedacht worden aan bedrijven uit de IT-industrie die zich specifiek richten op onderzoek en/of productie van IT-middelen. In enkele situaties kan er ook bedrijvigheid uit de voedingsmiddelenindustrie, kledingindustrie, schoen- en lederwarenindustrie, houten meubelindustrie, papier- en papierwarenindustrie, bouwmaterialen-, aardewerken glasindustrie, metaalproductenindustrie, machine-industrie, transportmiddelenindustrie, de bouwnijverheid en bouwinstallatiebedrijven aangetroffen worden. Deze industrie mag echter niet beeldbepalend voor het terrein zijn.
- Industrie (voorheen gemengd plus)*: terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid is toegestaan (incl. milieuhinderlijke bedrijven). Het gaat hier om terreinen waar minimaal bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan. Voor het overgrote deel gaat het om zwaar milieuhinderlijke industrie. Dit geldt echter in minder sterke mate voor de gemeenten die over natte terreinen beschikken (vooral Amsterdam, Rotterdam, Delfzijl en Terneuzen). In een enkele situatie kan het hier ook gaan om 'modale industrie'. Vooral bedrijven met minder milieuvriendelijke activiteiten zullen vestiging op deze terreinen overwegen. Zeker indien afnemers of toeleveranciers (bijvoorbeeld recyclingbedrijven) zich hier al op bevinden.
- Binnenstedelijk*. Terreinen gelegen in of nabij woonwijken. Vaak gekenmerkt door een kleinschaligere opzet en geschikt voor de lagere milieucategorieën (diensten en lichte industrie).
- Kadegebonden zeehaventerreinen*. Het betreft hier terreinen die direct, zonder fysieke barrières, zijn gelegen aan een havenbekken of diep vaarwater en een kade of steiger hebben voor het laden en lossen van zeeschepen.
- Havengerelateerd zeehaventerrein*. Het betreft hier terreinen, bestemd voor activiteiten die indirect gebruik maken van de haven voor de aan- en/of afvoer van goederen. Ze liggen op maximaal 2,5 kilometer van een havenbekken, zijn aangesloten op het Rijkswegennet zonder dat het transport daarbij door woonwijken moet en hebben een mogelijkheid voor een aansluiting op het goederenspoornet.

Netto oppervlakte bedrijventerrein

De som van alle uitgifbare of in erfpacht uitgifbare kavels in hectares, zowel niet uitgegeven als uitgegeven kavels.

Terreinquotiënt

Aantal arbeidsplaatsen op een bedrijventerrein/ omvang bedrijventerrein in netto ha in gebruik

Transformatie

Voornemens van gemeenten, projectontwikkelaars en bouwmaatschappijen voor de transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar andere functies (wonen, kantoren, horeca, bedrijfsverzamelgebouw)

Veroudering

Vier processen kunnen van veroudering op bedrijventerreinen worden onderscheiden, namelijk:

- *Technische veroudering.* Betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals gebrek aan (grootschalig) onderhoud, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel.
- *Economische veroudering.* Is het afnemen van de bijdrage, die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en technologische veroudering van het bedrijfsronroerend goed doordat perceel en gebouw incurant zijn geworden.
- *Maatschappelijke veroudering.* Betreft sociale veiligheid en andere aspecten van leefbaarheid, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden).
- *Ruimtelijke veroudering.* Betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein en de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Hierbij speelt ook een eventueel conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties c.q. veranderde omgeving waardoor de locatie niet meer passend is voor de functie c.q. het type van bedrijventerrein. Bijvoorbeeld het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.

Verkleuring

De stapsgewijze vestiging van andere ruimtelijke functies dan bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Het gaat vaak om woningen, groot- en detailhandel, horeca en ruimte voor kunst- en cultuur.

Werkgelegenheid

Arbeidskrachten die beroepsmatig (een) betaalde activiteit(en) verricht op of vanuit de vestiging: meewerkende ondernemer/eigenaar (directeur, bedrijfshoofd), meewerkend gezinslid, zelfstandig beroepsbeoefenaar, werknemer, uitzendkracht.

Urengrens fulltime/parttime

LISA maakt ten aanzien van de werkzame persoon onderscheid in fulltime en parttime werkgelegenheid. Fulltimers zijn alle werkzame personen die 12 uur of meer per week op of vanuit de vestiging werkzaam zijn, dit zijn grote banen. Parttimers zijn dus minder dan 12 uur per week werkzaam, dit zijn kleine banen. Deze urengrens komt overeen met de urengrens van de enquête beroepsbevolking van het CBS.

Bezette arbeidsplaatsen en banen

LISA vraagt in de werkgelegenheidsenquête naar het aantal werkzame personen op vestigingsniveau. Aangezien een werkzame persoon bij meerdere vestigingen (van verschillende bedrijven/ondernemingen) werkzaam kan zijn, bijvoorbeeld wanneer iemand vier dagen in loondienst is en één dag actief is als zelfstandig ondernemer, geven de uiteindelijke werkgelegenheid statistieken feitelijk inzicht in het totaal aantal bezette arbeidsplaatsen of banen.

Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie BEL | Sector Regionale Economie en Erfgoed

Fotografie

Provincie Noord-Holland en Hans Vonk

Grafische verzorging

Xeroxmediaservices

Haarlem, oktober 2020

