

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021

September 2021

ECONOMIE

Inhoud

4 | MANAGEMENT SAMENVATTING

6 | 1 Inleiding

8 | 2 Gemengde werklocaties

- 8 2.1 Inleiding
- 8 2.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid
- 11 2.3 Ontwikkeling functiegebruik
- 12 2.4 Ontwikkeling leegstand
- 13 2.5 Verhuisbewegingen bedrijven op gemengde locaties

16 | 3 Kantorenmarkt

- 16 3.1 Kantorenlocaties en werkgelegenheid
- 16 3.2 Voorraad en aanbod
- 18 3.3 Leegstand
- 19 3.4 Transformatie
- 21 3.5 Kwalitatieve kenmerken kantorenlocaties
- 22 3.6 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

25 | 4 Bedrijventerreinen

- 25 4.1 Inleiding
- 25 4.2 Uitgifte bedrijventerreinen
- 29 4.3 Aanbod bedrijventerreinen
- 32 4.4 Leegstand
- 32 4.5 Veroudering
- 33 4.6 Herstructurering
- 34 4.7 Transformatie
- 35 4.8 Georganiseerd beheer
- 36 4.9 Verduurzaming, energie- en ruimtegebruik
- 39 4.10 Verhuisbewegingen bedrijven op bedrijventerreinen



MANAGEMENT SAMENVATTING

De Monitor Werklocaties 2020-2021 brengt ontwikkelingen in beeld op de Noord-Hollands gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven) bedrijventerreinen. Deze monitor brengt de ontwikkelingen in 2020 in beeld met als peildatum 1 januari 2021.

Een kwart van de werkgelegenheid is te vinden op kantorenlocaties: 343.000 banen. De kantorenmarkt in Noord-Holland heeft een omvang van 12 miljoen vierkante meter, waarvan 6,4 miljoen op kantorenlocaties. In 2020 is het gebruik van kantoorruimte op kantorenlocaties gelijk gebleven, terwijl de voorraad licht toenam. De kantorenleegstand is daarmee opgelopen tot 11,8%. De planvoorraad nam sterk toe: van 2,1 naar 3,1 miljoen vierkante meter. Hiermee is de kantorenmarkt ruimer geworden. Steeds meer kantoorpanden hebben een energielabel van C of hoger, maar een vijfde daarvan heeft nog een verduurzamingsopgave om in 2023 in aanmerking te komen voor verhuur.

Op de bedrijventerreinenmarkt is sprake van schaarste. Er is in 2020 in totaal 47 hectare droge en 16 hectare natte bedrijfskavels uitgegeven. De totale planvoorraad is toegenomen met voornamelijk zachte voorraad tot 1386 hectare. De leegstand van bedrijfspanden is gedaald van 4% naar 3,5%. Het is van belang om de bedrijventerreinen up-to-date te houden met beheer en herstructurering (onder meer via [HIRB+ en OTW](#)). Het aantal verouderde bedrijventerreinen is gelijk gebleven. Voor 38% van deze locaties zijn plannen om te herstructureren, voor een derde zijn juist transformatieplannen. Er is opnieuw een groei van bedrijventerreinen met georganiseerd beheer.

Gemengde werkmilieus kennen in 2020 voor het eerst een afname van de werkgelegenheid tot 760.000, met name in woonwijken en centrumgebieden ten gevolge van krimp in de horeca en zakelijke dienstverlening. De opname en gebruik van kantoorruimte in gemengde gebieden blijft dalen.

		2019-2020 -> 2020-2021
Kantorenlocaties	Banen	343.000 (24% aandeel)
	Voorraad	6,4 mln m ²
	Plancapaciteit	Gestegen tot 3,1 mln m ²
	Leegstand kantoren	Gestegen tot 11,8%
	Transformatie	Gedaald tot 105.000 m ²
Bedrijven- en zeehaven-terreinen	Banen	319.000 (22% aandeel)
	Voorraad (netto uitgegeven)	6829 hectare
	Uitgifte	Gedaald van 84 tot 63 hectare
	Plancapaciteit	Toegenomen tot 1386 ha
	Leegstand bedrijven	Gedaald tot 3,5%
	Veroudering met herstructureringsplannen	57 (38%)
	Veroudering met transformatieplannen	48 (32%)
Georganiseerd beheer	Gestegen tot 114 locaties (4.360 ha.)	
Gemengde werkmilieus	Banen	760.000 (53% aandeel)
	Kantorenvoorraad	Gedaald tot 3,5 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 en deze worden geactualiseerd op basis van de recent vastgestelde behoefte-raming. De regionale afspraken zijn voor Noord-Holland Zuid vastgelegd in Plabeka 3.1 (Platform voor Bedrijven en Kantoren). In de MRA wordt de behoefte-raming komend jaar geactualiseerd.

Deze Monitor Werklocaties sluit dit jaar opnieuw nauw aan op de [Monitor Plabeka](#) van de Metropoolregio Amsterdam. Deze monitor biedt inzicht in de ontwikkelingen op gemengde locaties, kantorenlocaties en (haven)bedrijventerreinen van Noord-Holland in 2020 met als peildatum 1-1-2021. De belangrijkste cijfers van deze Monitor Werklocaties zijn ook op verschillende schaalniveaus online te raadplegen met de interactieve dashboards. In het 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 1-4-2020) en de kantorenmarktinformatie van Kantorenmonitor B.V. De cijfers zijn bewerkt door BCI/Tympan.

Net als in de vorige monitor is 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. Ten opzichte van vorig jaar is er verdieping en aanvulling op:

- Inzicht in jaarlijkse bedrijfsverplaatsingen van en naar werklocaties.
- Grootste energie-verbruikende bedrijventerreinen.
- Ontwikkeling georganiseerd beheer bedrijventerreinen.
- Uitgifte ten opzichte van vraagraming in Noord-Holland Noord.
- Verhouding van uitgifte en planvoorraad.
- Uitsplitsing van uitgifte naar bedrijfstak en milieucategorie.

De Monitor Werklocaties hanteert een onderscheid tussen deelregio's. Een overzicht van werklocaties, gemeenten en deelregio's vindt u in de online [dashboards voor bedrijventerreinen](#), [kantorenlocaties](#) en [gemengde werkmilieus](#) en op [Atlasplabeka.nl](#).

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



2 Gemengde werklocaties

Gemengde werkmilieus kennen in 2020 voor het eerst een afname van de werkgelegenheid (-1,2%), met name in woonwijken en centrumgebieden ten gevolge van krimp in de horeca en zakelijke dienstverlening. De opname en gebruik van kantoorruimte in gemengde gebieden blijft dalen. In vrijwel alle deelregio's is een daling of stabilisatie van de leegstand van verblijfsoppervlakte zichtbaar.

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 werkmilieu is 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:

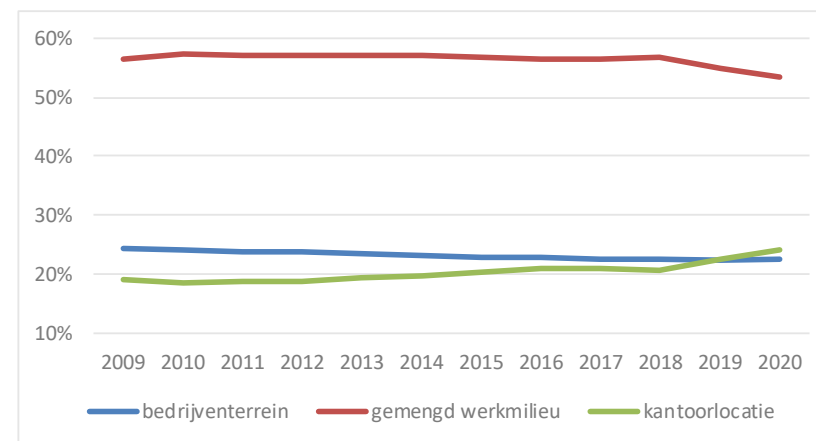
- *Centrumgebieden*: centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Veel voorkomend type bedrijvigheid zijn retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- *Woonwijken*: alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. 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 km². 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.

2.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid

Meer dan de helft van de werkgelegenheid is te vinden op gemengde werkmilieus. De werkgelegenheid op gemengde werkmilieus is stabiel rond 56%. In 2020 nam dit af tot 53%. Ook in absolute aantallen nam de werkgelegenheid af. Daarentegen groeit het aandeel en aantal banen op kantorenlocaties in 2020. Een kwart van de banen is inmiddels daar te vinden.

Figuur 2.1 Ontwikkeling aandeel banen op locatie t.o.v. totale werkgelegenheid in Noord-Holland (%)



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympan

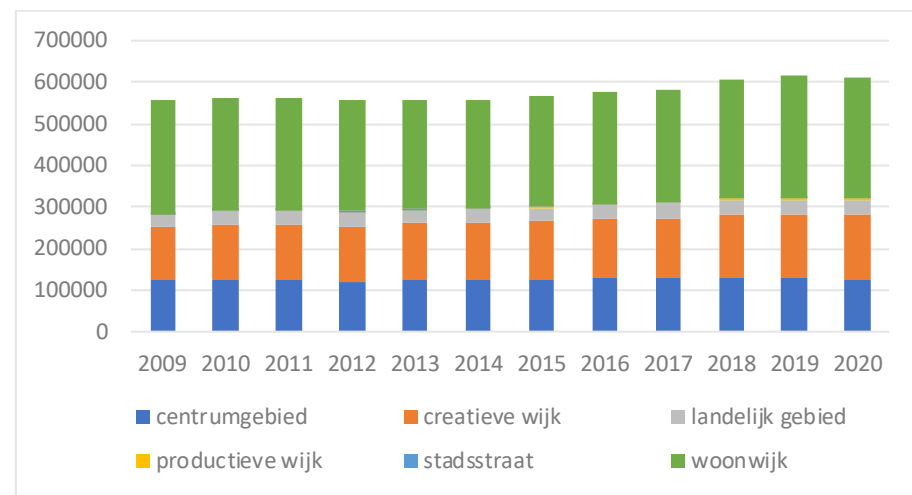
Het aantal banen in de gemengde werkmilieu is voornamelijk te vinden in de woonwijken (waaronder zelfstandigen zonder personeel vanuit huis). De betrokken kantoormilieu in gemengde gebieden is zowel in de woonwijken als in de centrumgebieden te vinden. Overige locaties zijn gemengde werkmilieu, maar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

Tabel 2.1 Gemengde werkmilieu: kantorenvoorraad en banen per segment (2020)

Segment	Aantal banen
centrumgebied	126.105
woonwijk	289.084
creatieve wijk	154.444
overige	150.888
landelijk gebied	37.999
stadsstraat	543
productieve wijk	888
Totaal	759.951

Bron: LISA, bewerking BCI en Tympan

Figuur 2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieu per segment, exclusief overige locaties (2009-2020)

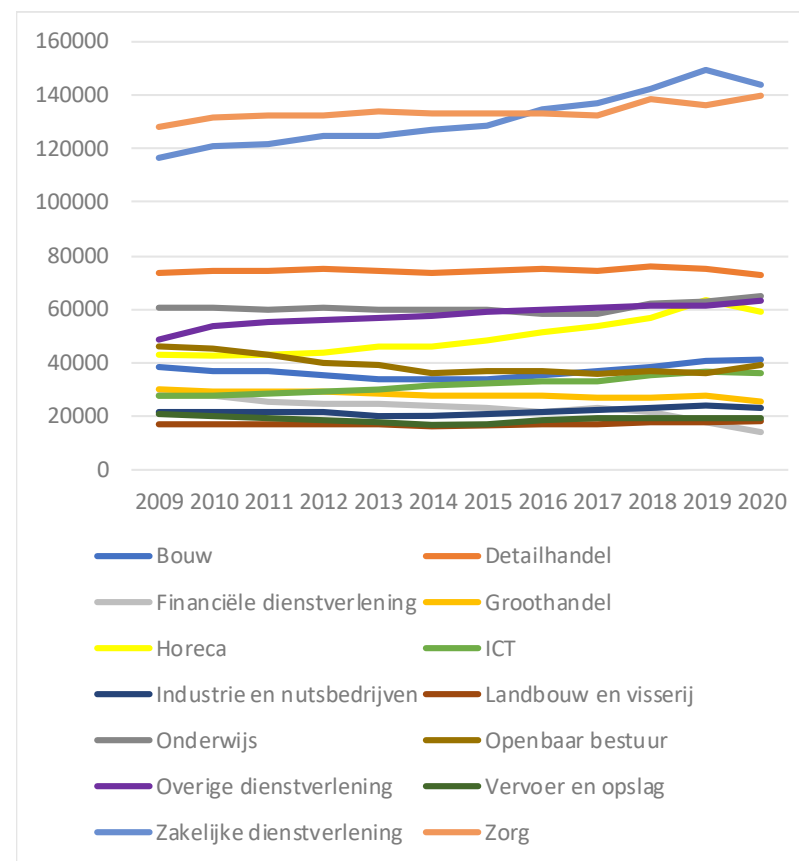


Bron: LISA, bewerking BCI en Tympan

In figuur 2.2 is zichtbaar dat in 2020 voor het eerst sinds 2014 sprake is van een daling van de werkgelegenheid in de gemengde werkmilieu van 1,2%, bijna 9.000 banen. De daling is voornamelijk te vinden in centrumgebieden (-4.000 banen) en woonwijken (-10.000). Daar stond een groei van ruim 3.000 banen in de creatieve wijken en het landelijk gebied (circa 1.500 banen) tegenover.

De daling van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieu is in figuur 2.3 naar sector inzichtelijk. De krimp is duidelijk zichtbaar in de zakelijke dienstverlening en horeca, mede ten gevolgen van COVID-19. Daar staat de groei in de zorg, onderwijs en openbaar bestuur tegenover.

Figuur 2.3 Ontwikkeling werkgelegenheid sectoren in gemengde werkmilieu (2009-2020)



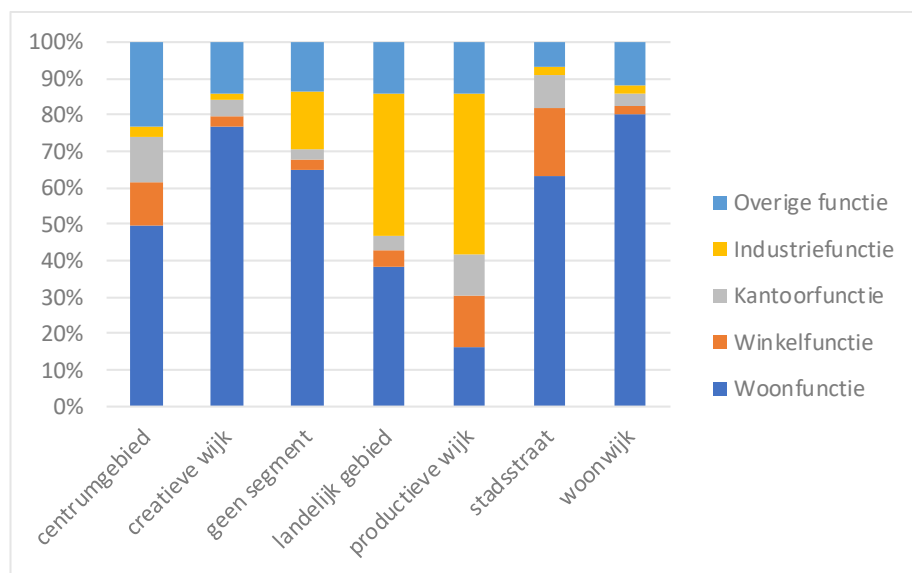
Bron: LISA, bewerking BCI en Tympan



2.3 Ontwikkeling functiegebruik

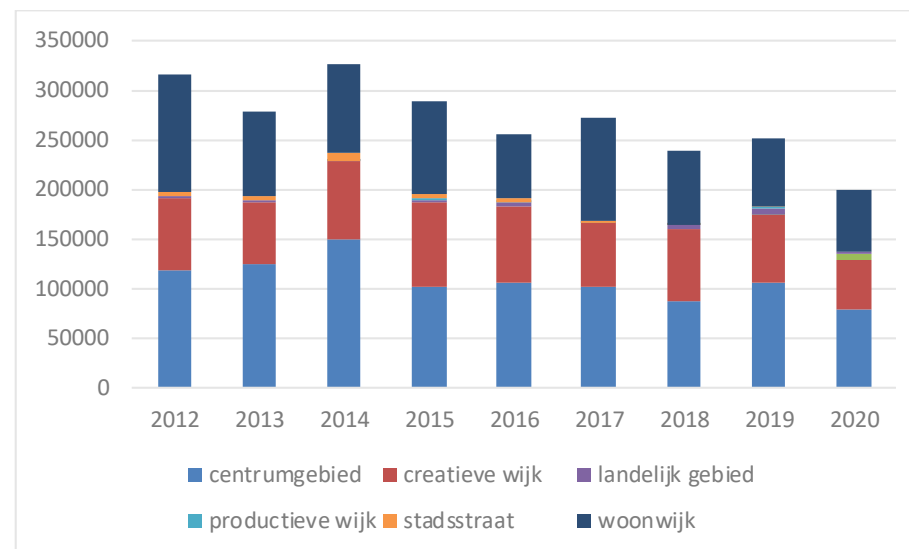
Figuur 2.4 toont de verdeling van de belangrijkste gebruiksfuncties van gebouwen in de BAG over gemengde werkmilieus. In alle milieus is de woonfunctie het meest voorkomend. Productieve wijken en landelijk gebied kennen ook een deel industrie functie. In afwijking van de MRA kent het Noord-Hollandse gemiddelde relatief weinig industrie functie in het landelijk gebied.

Figuur 2.4 Verdeling van gebruiksfunctie over gemengde werkmilieus (per 1 januari 2021)



Bron: BAG, bewerking BCI en Tympan

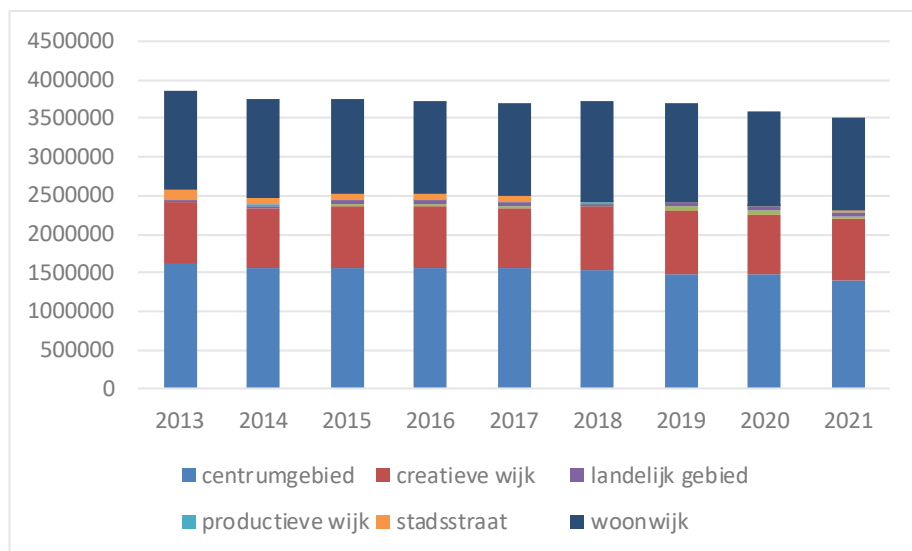
Figuur 2.5 Betrokken kantorenvorraad in m² (x1.000) in gemengde werkmilieus (2012-2020)



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

De aangehuren kantorenvorraad in gemengde milieus kent sinds 2014 een dalende lijn. Afgelopen jaar nam de betrokken kantorenvorraad af tot minder dan 200.000 vierkante meter, in alle segmenten op de gemengde werkmilieus. Het aantal vierkante meter in gebruik genomen kantoren nam daarbij af tot 3,5 mln m² (figuur 2.5).

Figuur 2.6 Kantorenvoorraad in gebruik in gemengde werkmilieus x1.000 m² (2013-2021)

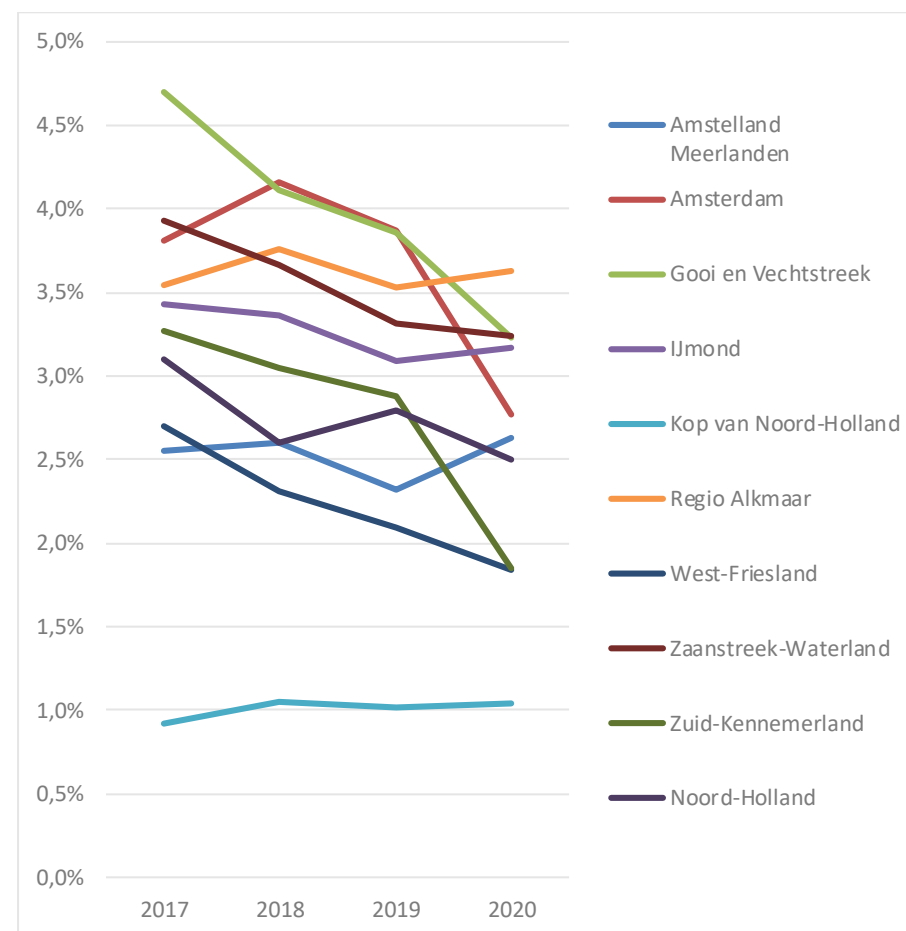


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI en Tympaan

2.4 Ontwikkeling leegstand

Figuur 2.7 biedt inzicht in de leegstaande oppervlakte van verblijfs-objecten (niet-zijnde woningen). In alle deelregio's is een daling of stabilisatie van de leegstand zichtbaar (tussen 2017 en 2020), behalve in Amstelland-Meerlanden. In de regio Kop van Noord-Holland is de leegstand in verblijfsobjecten significant lager dan in andere deelregio's van Noord-Holland.

Figuur 2.7 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. Op gemengde werklocaties in IJmond is relatief het meeste kantoorruimte omgezet in andere bestemmingen, 8%.

Tabel 2.2: Kantorenvorraad in gemengde milieus, leegstand en transformatie in m² en % (2021)

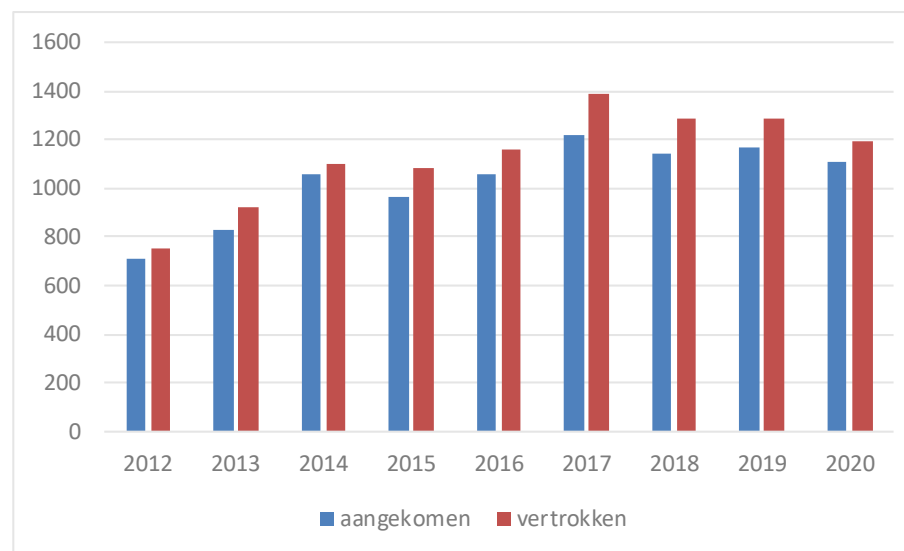
Deelregio	Vorraad (m ²)	Leegstand (m ²)	Leegstand %	Transformatie (m ²)	% transformatie van voorraad
Amstelland	315.828	21.177	7%	13.428	4%
Meerlanden					
Amsterdam	2.455.176	255.886	10%	36.823	1%
Gooi en Vechtstreek	466.273	58.546	13%	19.392	4%
IJmond	98.305	5.942	6%	7.405	8%
Regio Alkmaar	55.133	11.561	21%	2.110	4%
Zaanstreek-Waterland	229.304	18.424	8%	11.416	5%
Zuid-Kennemerland	279.448	20.945	7%	9.170	3%
Noord-Holland	3.899.467	392.481	10%	99.744	3%

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021

N.B.: Leegstand is in deze monitor alleen berekend als er van minimaal 10 verblijfsubjecten (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.

2.5 Verhuisbewegingen bedrijven op gemengde locaties

In 2020 zijn er 1.110 bedrijven van minimaal vijf medewerkers op gemengde werklocaties gevestigd en zijn er 1.196 bedrijven daar vertrokken. Daarmee maken de verhuisbewegingen op gemengde werklocaties 61% van het totaal aantal verplaatsingen in Noord-Holland. De verhuisdynamiek is gestaag afgenomen sinds de piek in 2017, waarbij ook het verhuissaldo negatief is. Groeiende bedrijven verplaatsten vaker op termijn naar relatief nieuwe kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Daar is het verhuissaldo op langere termijn dan ook positief.

Figuur 2.8 Aantal verhuizingen bedrijven met 5 werknemers of meer van én naar gemengde werklocaties Noord-Holland


Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

Het zijn vooral bedrijven in de groothandel en detailhandel, zakelijke dienstverlening en in de zorg die verplaatsen. Dit zijn grote sectoren in centrumgebieden en zijn in verhouding tot het aantal vestigingen en de werkgelegenheid.

De gemiddelde verhuisafstand van en naar gemengde werklocaties is afgelopen jaar sterk toegenomen tot een gemiddelde van 3905 meter. In 2019 was de gemiddelde afstand nog 3076 meter. In 2013 verhuisden bedrijven op gemengde locaties nog over 2181 meter. Die afstand neemt sindsdien gestaag toe.

Figuur 2.9 laat de verhuisdynamiek van Noord-Hollandse bedrijven zien met een sterke concentratie van bedrijven die verplaatsen binnen Amsterdam en in mindere mate in stedelijke centra Haarlem en Alkmaar. In 2020 zijn er relatief veel bedrijfsverplaatsingen van Amsterdam naar gemengde werklocaties in Gooi en Vechtstreek. Nader onderzoek is nodig om te duiden of dit structureel of incidenteel is, en om deze patronen te kunnen verklaren.

Figuur 2.9 Verhuisbewegingen bedrijven van én naar gemengde locaties in 2020 (links) en 2016-2020 (rechts).



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland



TNT

FOX VAKANTIES

3 Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in Noord-Holland heeft een omvang van 12 miljoen vierkante meter, waarvan 6,4 miljoen op kantorenlocaties. In 2020 is het gebruik van kantoorruimte op kantorenlocaties gelijk gebleven, terwijl de voorraad licht toenam. De kantorenleegstand is daarmee opgelopen voor het eerst sinds 2013 opgelopen (11,8%). De planvoorraad nam sterk toe: van 2,1 naar 3,1 miljoen vierkante meter. Inmiddels is bijna een kwart van de werkgelegenheid op kantorenlocaties te vinden. Steeds meer kantoorpanden hebben een energielabel van C of hoger, maar een vijfde daarvan heeft nog een verduurzamingsopgave om in 2023 in aanmerking te komen voor verhuur.

3.1 Kantorenlocaties en werkgelegenheid

De 'formele' kantorenlocaties zijn afgebakende 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 kantorenvorraad van Noord-Holland is 12 miljoen vierkante meter en bestaat uit:

- Kantoren op 75 formele kantorenlocaties (6,4 miljoen vierkante meter)
- Kantoren op gemengde locaties (4,0 miljoen vierkante meter), zie hoofdstuk 2.
- Kantoren op bedrijventerreinen.

In Noord-Holland zijn 75 formele kantorenlocaties met in totaal 6,4 miljoen vierkante metervoorraad (tabel 3.1). Daarvan is 5,6 miljoen vierkante meter in gebruik. Op de formele kantorenlocaties zijn 343.000 banen. Er is per baan gemiddeld minder kantoorruimte beschikbaar (17 m²) beschikbaar dan in 2019 (20 m²).

Tabel 3.1 Kantoren naar segmenten, oppervlakte in gebruik en aantal banen (2020)

Segment	Aantal locaties	Kantoor-gebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen	Aantal m ² per baan
Creatief	1	31	1.599	19,4
Functioneel	40	1.014	55.825	18,2
Innovatie	4	398	34.303	11,6
Internationaal	9	1.718	114.177	15
Multimodaal	11	1.626	85.045	19,1
Transformatie	8	802	49.070	16,3
Woonwerk	3	102	4.958	20,6
Totaal	75	5.660	343.378	

Bron: LISA 2020, Kantorenmonitor BV 2020, bewerking BCI en Tympaan

3.2 Voorraad en aanbod

Tabel 3.2 biedt inzicht in voorraad en aanbod van de kantorenlocaties naar deelregio. Op de formele kantorenlocaties is de leegstand op kleine kantorenlocaties Schagen (Kop) en station Beverwijk (IJmond) nihil. De regio Alkmaar heeft een leegstand van 8% en West-Friesland van 5,3% op de formele kantorenlocaties. Amstelland-Meerlanden heeft met 15,4% de meeste leegstand.

Tabel 3.2 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties (x 1000 m²), per 1 januari 2021

Deelregio	Voorraad	In gebruik	Hard aanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Amstelland-Meerlanden	1.437	1.215	463	364	242
Amsterdam	4.280	3.805	635	1.085	100
Gooi en Vechtstreek	175	164	55	0	0
IJmond	7	7	0	0	0
Kop van Noord-Holland	5	5	0	0	0
Regio Alkmaar	187	172	77	0	0
West-Friesland	95	90	8	2	0
Zaanstreek Waterland	104	91	38	3	0
Zuid-Kennemerland	122	109	37	0	0
Noord-Holland	6.412	5.658	1.313	1.454	342

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

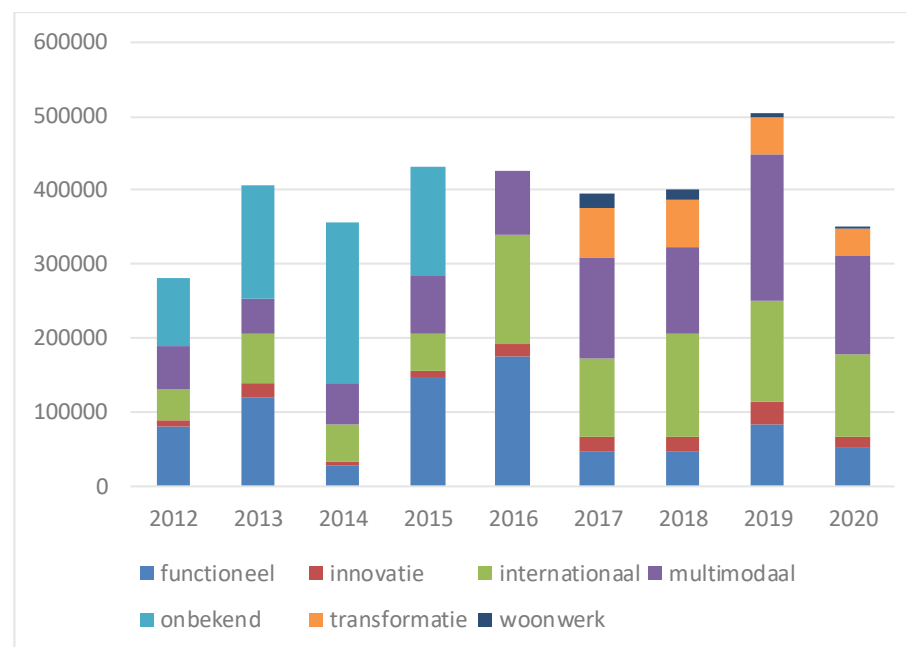
In Noord-Holland is naast leegstand in de bestaande voorraad ook 3,1 miljoen vierkante meter planaanbod beschikbaar. Het harde planaanbod is vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, het zachte planaanbod is vooral in Amsterdam beschikbaar. In beide regio's is afgelopen jaar het planaanbod fors toegenomen met menging en verdichtingslocaties rond en binnen de ring A10. Na 2030 is er inmiddels in Noord-Holland nog 342.000 vierkante meter voorzien. Noord-Holland Noord heeft in totaal 85.000 m² planvoorraad, vooral in Alkmaar.

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

Nieuwbouw op kantoorlocaties heeft de laatste zeven jaren heeft alleen plaatsgevonden in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. In 2020 is in totaal 146.000 vierkante meter nieuwbouw opgeleverd.

In 2020 is minder nieuwe kantooruimte betrokken dan in 2019. Structureel wordt er minder functionele kantooruimte betrokken, terwijl er juist meer multimodale en internationale locaties worden betrokken (figuur 3.1).

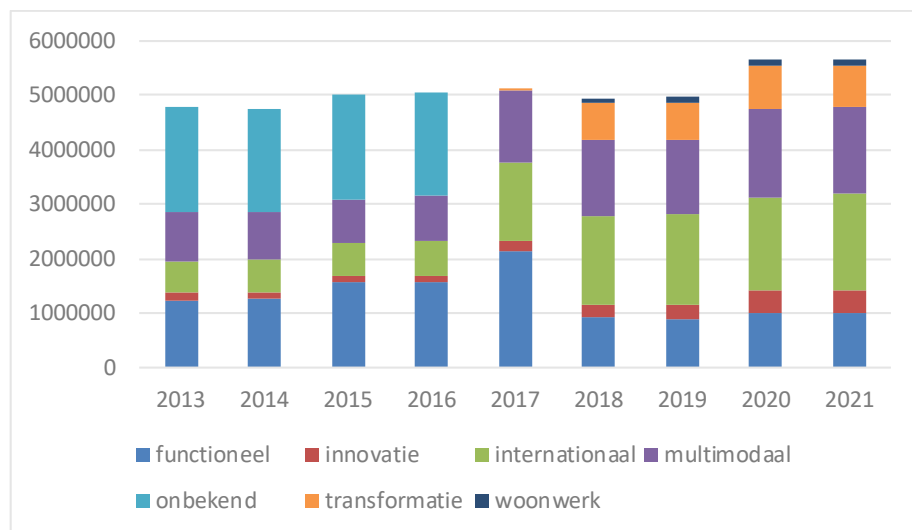
Figuur 3.1 Ontwikkeling in totaal betrokken vierkante meters kantoren (x 1.000)



Bron: Kantorenmonitor BV, 2021, bewerking BCI en Tympaan

Het totale kantorengebruik in Noord-Holland kent meerjarig 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. Op 1 januari 2021 was het kantoorgebruik bijna identiek aan het jaar ervoor.

Figuur 3.2 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2021 (x 1000 m²)



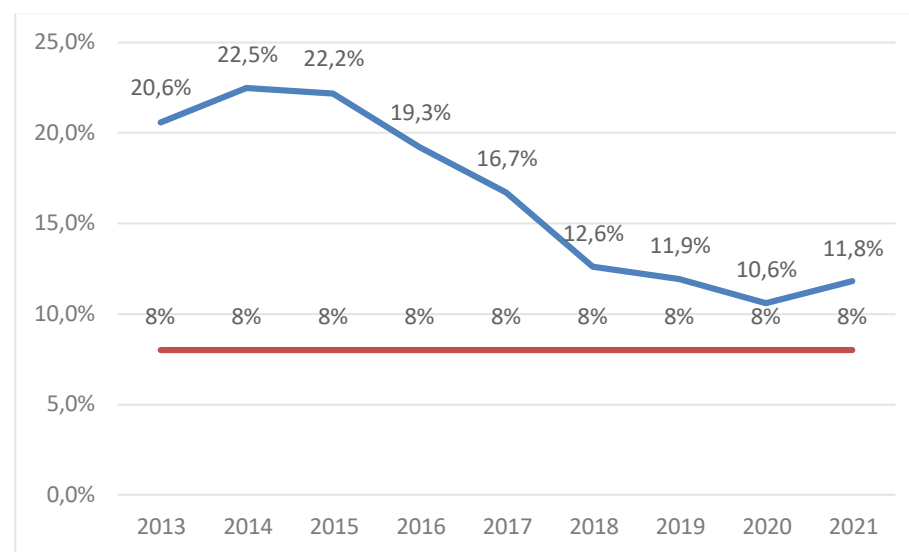
Bron: Kantorenmonitor BV, 2021, bewerking BCI en Tympan

3.3 Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties bedraagt in 2020 ruim 754.000 m². Dat is een stijging van 1,2% tot 11,8% gemiddeld. Het is de eerste stijging van de leegstand sinds 2013 (figuur 3.3).

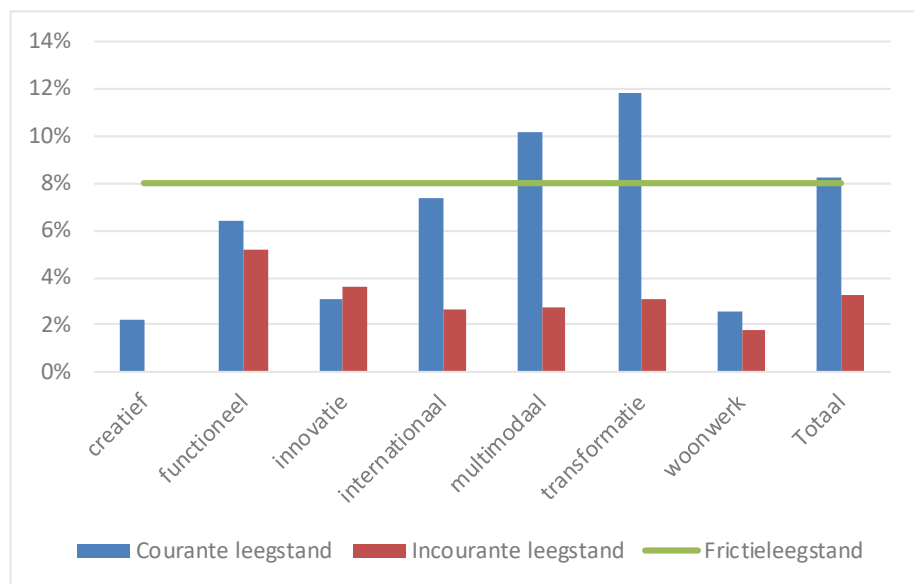
De totale leegstand van kantoren (formele, gemengde locaties én kantoren op bedrijventerreinen) is 1,5 mln vierkante meter in Noord-Holland. De leegstand varieert van 13,6% in Amstelland-Meerlanden tot 1,9% in de Kop van Noord-Holland. Amsterdam, Gooi en Vecht en Regio Alkmaar zitten rond de gemiddelde leegstand.

Figuur 3.3 Ontwikkeling leegstand kantoren (%) op kantoorlocaties



Bron: Kantorenmonitor BV, 2021, bewerking BCI en Tympan

Van de leegstand is 8% courante leegstand, dat wil zeggen minder dan drie jaar leegstand. Incourante leegstand komt vaker voor bij functionele kantorenlocaties dan bij andere type kantorenlocaties (zie figuur 3.4).

Figuur 3.4 Percentage (incourante) leegstand op 1 januari 2021


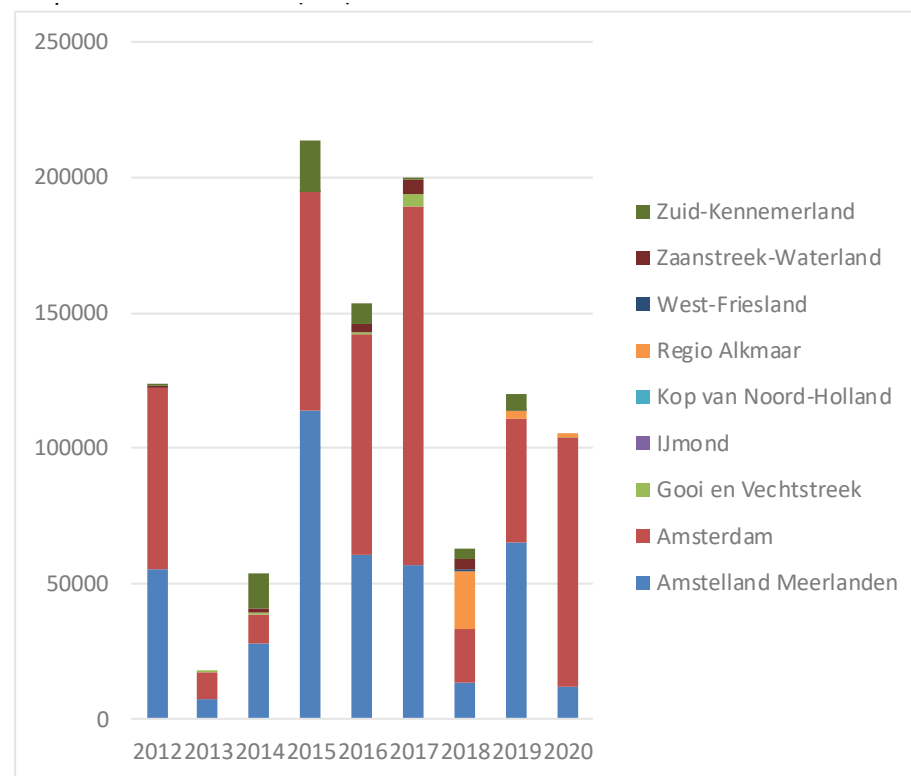
Bron: Kantorenmonitor BV, 2020, bewerking BCI en Tympaan

De kantorenlocaties met de grootste leegstand in Noord-Holland zijn de

- Connexion locatie in Alkmaar (50%)
- Dreef Mr. Lottelaan in Haarlem (41%)
- Lelylaan in Amsterdam (38%).

3.4 Transformatie

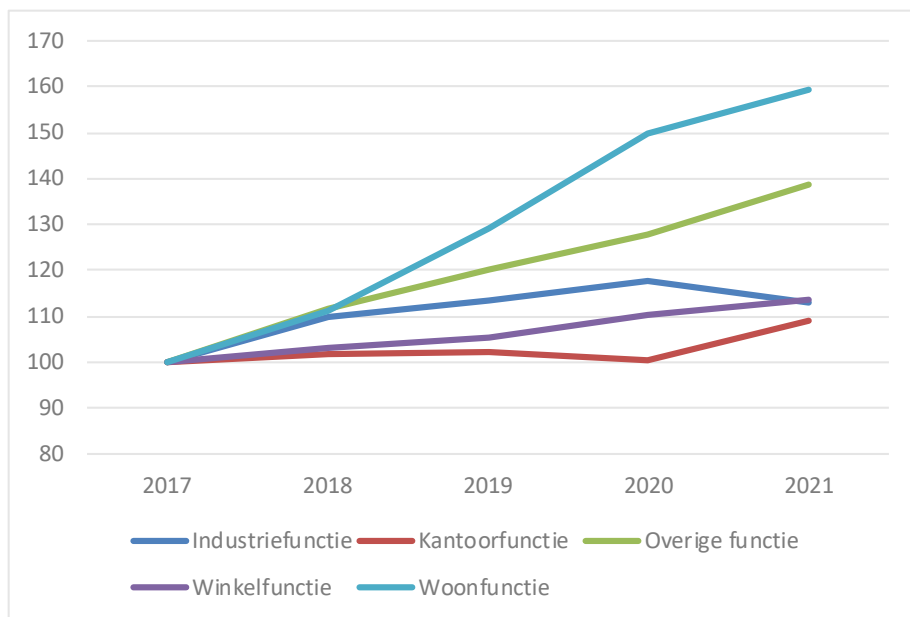
In 2020 is 105.000 m² onttrokken van de kantorenvoorraad op kantorenlocaties, gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen. Dit is vrijwel allemaal in Amsterdam. 12.000 m² is onttrokken in Amstelland Meerlanden en in Noord-Holland Noord is ook kantooruimte onttrokken: 1.256 m² in de regio Alkmaar. De transformatie van kantoren naar voornamelijk woningen in aantal verblijfsobjecten is zichtbaar in figuur 3.6.

Figuur 3.5 Saldo onttrekkingen kantoren op alle locaties per deelregio in de periode 2012-2020 (m²)


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



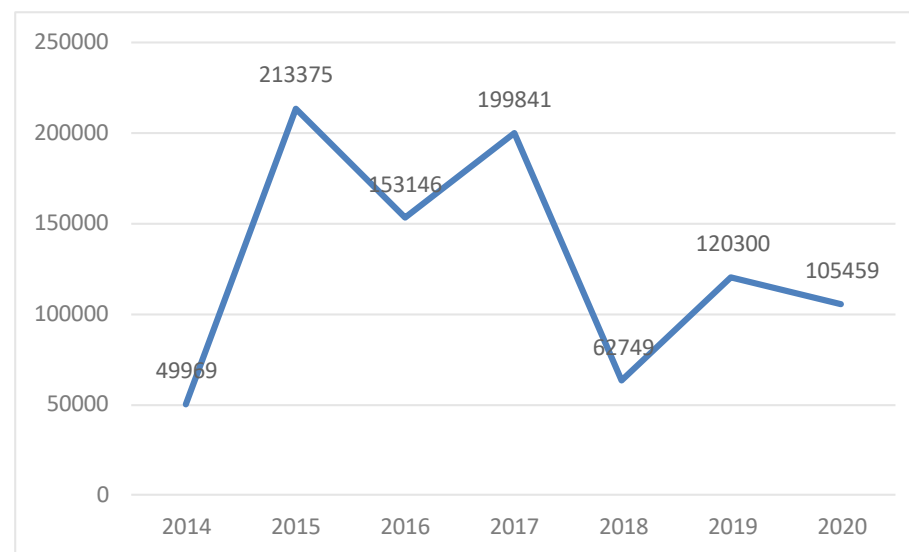
Figuur 3.6 Ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten



Bron: BAG per 1 januari 2021, bewerking Tympan

Figuur 3.7 laat zien dat na de transformatiepieken in 2015 en 2017 het aantal getransformeerde meters kantoor is gedaald. Dit houdt verband met de aangetrokken markt en de daling van de incurante leegstand. In alle Noord-Hollands regio's is in 2020 minder getransformeerd, met uitzondering van Amsterdam.

Figuur 3.7 Aantal getransformeerde meters kantoor 2014-2020



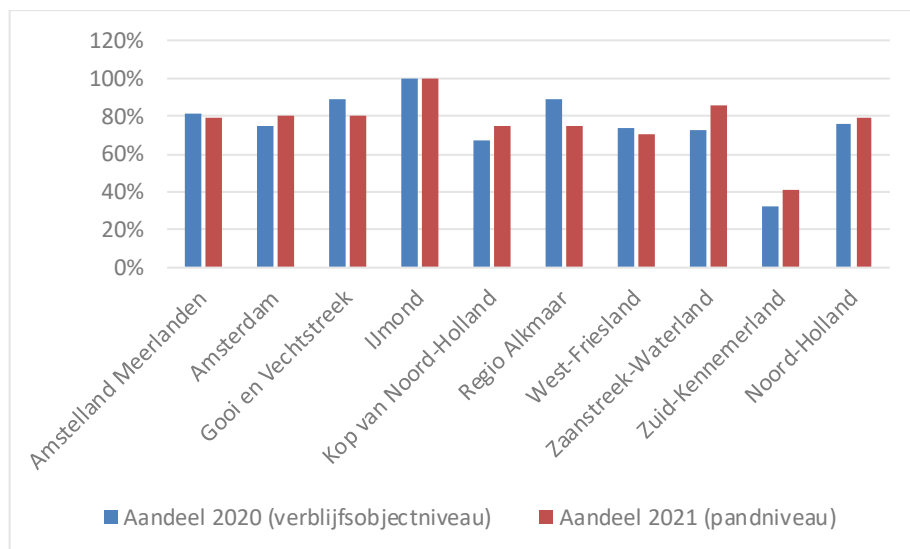
Bron: Kantorenmonitor BV, 2021, bewerking BCI en Tympan

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 371.000 vierkante meter. Vorig jaar was de transformatieambitie nog 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 3.8 weergegeven hoe de ontwikkeling in energie labels van C en hoger is voor alleen de kantoorpanden. 80% van alle Noord-Hollandse kantoorpanden met een energielabel op kantoorlocaties kent een energielabel van A++++ t/m C. 20% voldoet nog niet aan de eisen, de overige panden hebben nog geen energielabel. Door een wijziging in de definitie zijn de cijfers voor 2020 en 2021 niet geheel met elkaar vergelijkbaar. Er zijn daarbij minder panden met een energielabel dan energie labels van verblijfsobjecten in één pand.

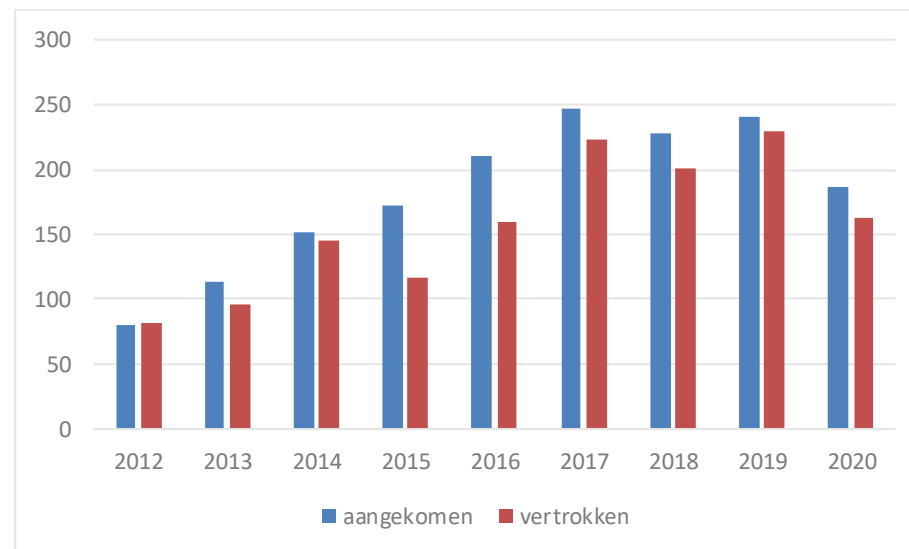
Figuur 3.8 Aandeel energie labels A+++ t/m C van totaal aantal labels van panden op kantoorlocaties. Bron: RVO (2021), bewerking BCI en Tympaan



3.6 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

Jaarlijks vestigen meer bedrijven zich op kantorenlocaties dan er vertrekken. In 2020 zijn er 187 bedrijven van minimaal 5 medewerkers op kantorenlocaties gevestigd en zijn er 163 bedrijven daar vertrokken. Daarmee maken de verhuisbewegingen op gemengde werklocaties 10% van het totaal aantal bedrijfsverplaatsingen in Noord-Holland. Het zijn vooral bedrijven in de ICT, zakelijke en financiële dienstverlening die verplaatsen. De verhuisdynamiek op kantorenlocaties is lager dan voorheen. Tussen 2016 en 2019 waren er meer dan 200 vertrekkende én 200 gelande bedrijven op de formele kantorenlocaties. Figuur 3.9 Aantal verhuizingen bedrijven met 5 werknemers of meer van én naar kantorenlocaties in Noord-Holland

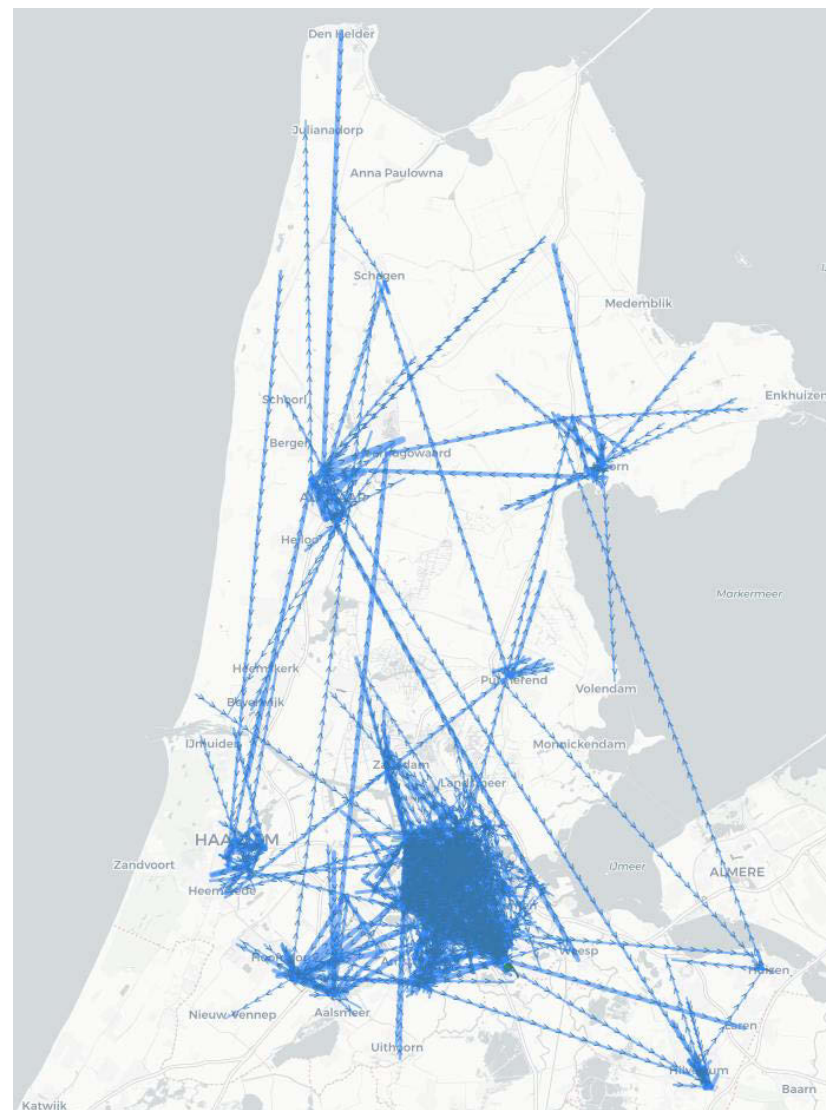
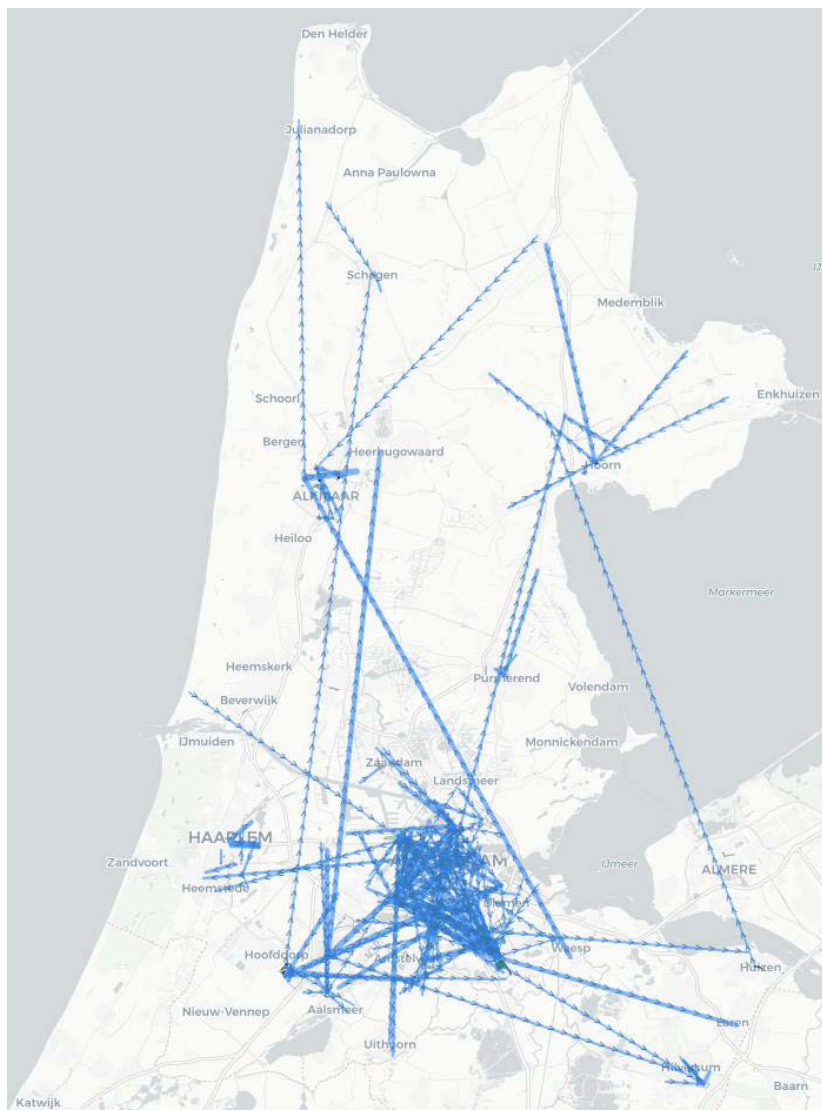
Figuur 3.9 Aantal verhuizingen bedrijven met 5 werknemers of meer van én naar kantorenlocaties in Noord-Holland



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

De gemiddelde verhuisaafstand van en naar kantorenlocaties is afgelopen jaar sterk toegenomen tot een gemiddelde van 5304 meter. In 2019 was de gemiddelde afstand nog 3286 meter. In 2013 verhuisden bedrijven op kantorenlocaties nog over gemiddeld 2783 meter. Die afstand neemt sindsdien gestaag toe en is inmiddels verdubbeld. Figuur 3.10 laat de verhuisdynamiek van Noord-Hollandse kantoren zien met een sterke concentratie van bedrijven die verplaatsen binnen Amsterdam en in mindere mate binnen Haarlem en binnen Alkmaar en tussen Amsterdam en Haarlemmermeer (Schiphol-Hoofddorp). Kantoorverplaatsingen tussen en naar andere deelregio's zijn in 2020 op één hand te tellen.

Figuur 3.10 Verhuisbewegingen bedrijven van én naar kantorenlocaties in 2020 (links) en 2016-2020 (rechts).



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland



4 Bedrijventerreinen

In 2020 is ruim 47 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen en bijna 16 hectare aan haventerreinen. In alle deelregio's van Noord-Holland is in 2021 nog hard aanbod (990 ha) waarvan 652 ha direct beschikbaar. De leegstand is verder gedaald tot 3,5%. De veroudering op bedrijventerreinen is gelijk gebleven, maar herstructureringsopgave is in oppervlakte toegenomen. Een derde van de bedrijventerreinen kent georganiseerd beheer en dit aandeel loopt langzaam op, maar verschilt sterk per regio. Het energiegebruik op bedrijventerreinen is dit jaar voor het eerst inzichtelijk gemaakt in deze monitor, evenals de verhouding tussen uitgifte en planvoorraad per regio en de bedrijfstype bij de uitgiften.

4.1 Inleiding

Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor hoofdzakelijk groothandel, 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 329 bedrijven- en zeehaventerreinen die zijn ingedeeld in 8 segmenten. Ten opzichte van de vorige rapportage zijn de segmenten transformatie en datacenters toegevoegd.

- 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 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).

- *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.
- *Datacenters*: bedrijventerreinen met hoofdzakelijk vestiging van datacenters.

Tabel 4.1 maakt inzichtelijk dat de 329 bedrijven- en zeehaventerreinen in Noord-Holland gezamenlijk 6829 hectare beslaan en ruimte bieden aan 319.000 banen. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal banen toegenomen met bijna 6.000, terwijl het totaal uitgegeven oppervlak is gedaald met bijna 500 hectare. De afname is met name zichtbaar op de gemengde terreinen en kadegebonden haventerreinen. Dit jaar worden de datacenter-bedrijventerreinen apart geregistreerd. Mogelijk heeft de aanwezige baan betrekking op de bouwfase van het datacenter.

Tabel 4.1 Segmentering bedrijventerreinen, netto uitgegeven (ha) en aantal banen (2020)

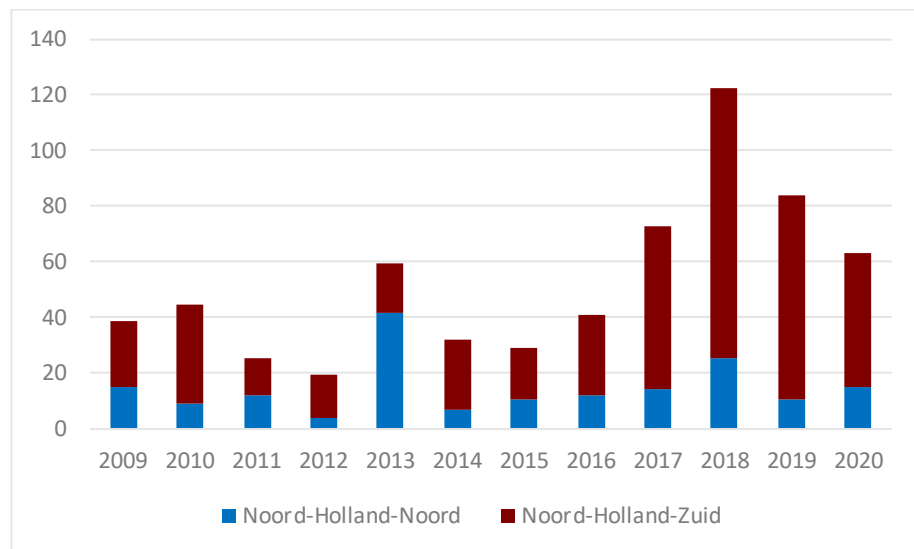
Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlak uitgegeven	Aantal banen in 2020
Campus	2	33	5.948
Datacenter	1	22	1
Gemengd bedrijventerrein	238	3.431	186.235
Haventerrein (haven gerelateerd)	21	825	29.288
Haventerrein (kade gebonden)	19	1.154	14.386
Hoogwaardig bedrijventerrein	14	314	31.041
Industrieel bedrijventerrein	14	548	25.909
Logistiek bedrijventerrein	11	333	14.988
Transformatiegebied	9	169	11.151
Totaal	329	6.829	318.947

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

4.2 Uitgifte bedrijventerreinen

In 2020 is ruim 47 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen en bijna 16 hectare aan haventerreinen. Daarmee is er een daling ten opzichte van 2019. Een kwart van de uitgifte was in Noord-Holland Noord (ruim 15 hectare, figuur 4.1).

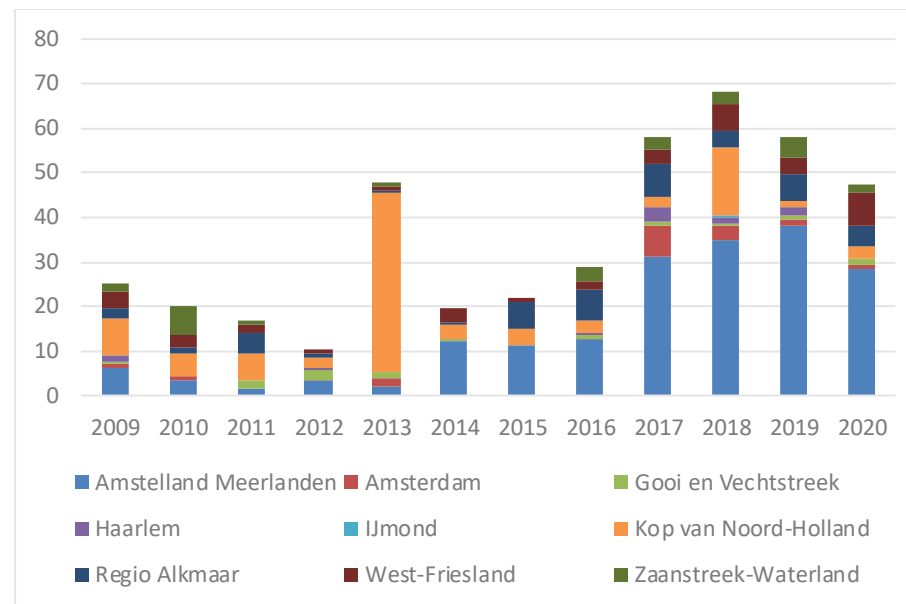
Figuur 4.1 Uitgiften bedrijven- en zeehaventerreinen 2009-2020 naar regio (netto hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland, 2021

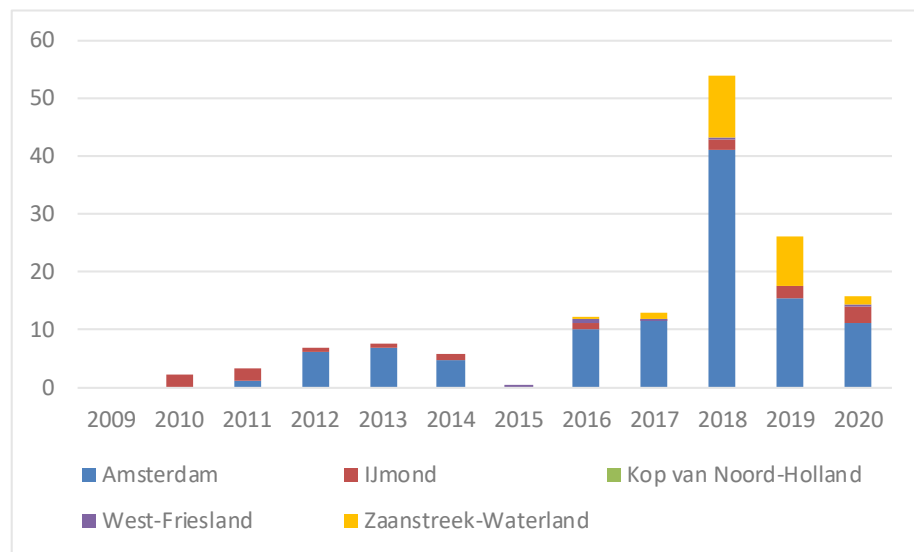
De deelregio Amstelland-Meerlanden kent met ruim 28 ha de meeste gronduitgifte, gevolgd door Amsterdam (12 ha, voornamelijk haventerrein) en West-Friesland. Ten opzichte van 2018 en 2019 kent voornamelijk Amsterdam (in 2018 nog goed voor 44,4 ha) dit jaar minder gronduitgifte in vergelijking met de andere deelregio's. In Noord-Holland Noord zijn de uitgiften allemaal in dit segment gemengd. In de Kop van Noord-Holland is minder uitgegeven dan vorig jaar.

Figuur 4.2 Uitgifte droge bedrijventerreinen per deelregio 2009-2020

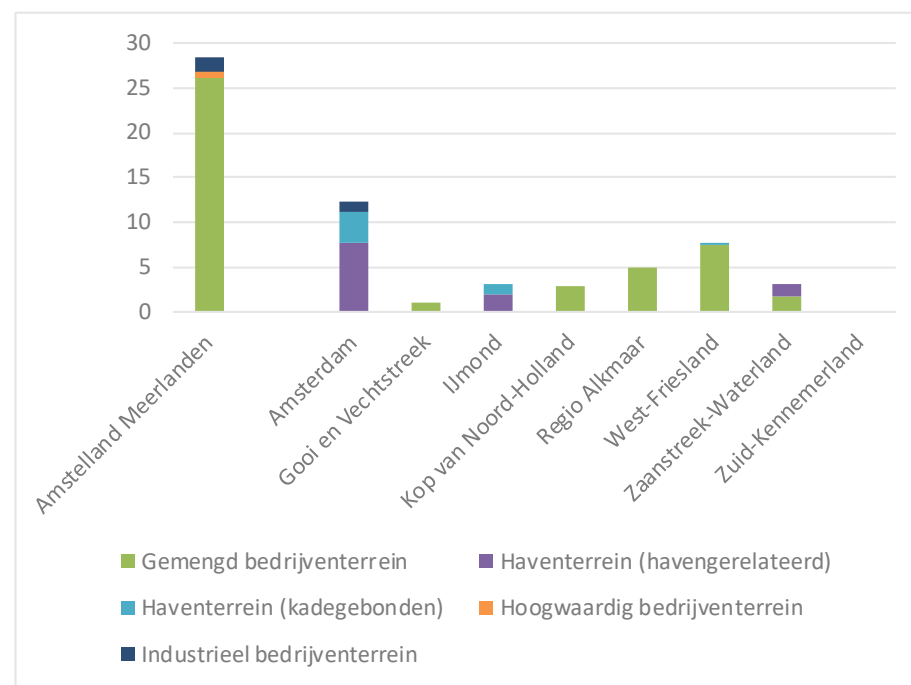


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021)

Het uitgegeven havenareaal is in 2020 ook verder gedaald. Dit nam niet alleen in Amsterdam, maar ook in Zaanstad af (figuur 4.3). In de IJmond nam de uitgifte in 2020 juist iets toe. Op Amsterdam en IJmond na zijn de meeste uitgiften van bedrijventerreinen in het gemengde segment (figuur 4.4).

Figuur 4.3 Uitgifte haventerreinen per deelregio (2020)


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

Figuur 4.4 Uitgifte bedrijventerreinen per deelsegment (2020)


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI & Tympaan

Uitgifte van bedrijventerreinen kan ook worden uitgesplitst naar milieucategorie. Jaarlijks wordt in de enquête gemeenten gevraagd naar de hoogste milieucategorie van het gevestigde bedrijf, daar waar bekend. Op driekwart van de uitgegeven bedrijfsruimte komen categorie-3 bedrijven. Bij één op de acht uitgegeven hectares gaat het om categorie-4.

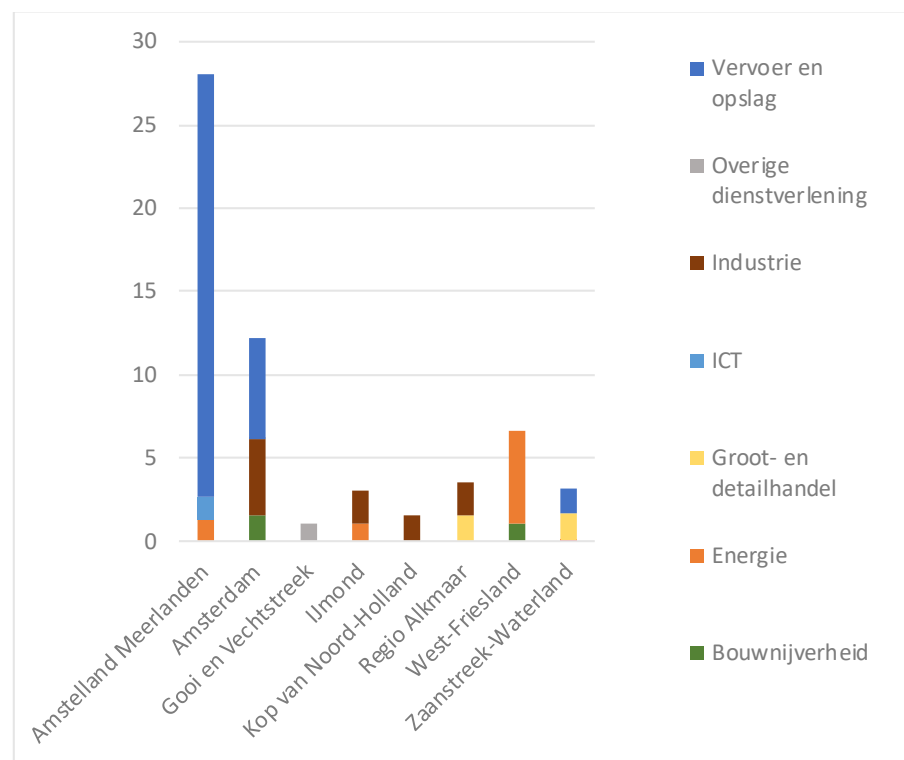
Tabel 4.2 Uitgifte per segment in 2020 in Noord-Holland, inclusief milieucategorieën (ha)

Segment	Categorie ≤2	Categorie 3	Categorie 4	Categorie 5
Campus				
Gemengd	2,42	36,36	5,09	
Haven gerelateerd		7,67	2	1,7
Kade gebonden		0,28	1	3,24
Hoogwaardig		0,8		
Industrieel	1,4	1,2	0	
Logistiek				
Transformatie				
Totaal	3,82	46,31	8,09	4,94

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

Tot slot kunnen uitgiften ook worden onderverdeeld naar economische sector, op basis van de SBI indeling. Figuur 4.5 laat zien dat de helft van de uitgiften in 2020 waarvan de SBI code bekend is betrekking hebben op vervoer en opslag. Dit speelt vooral in Groot-Amsterdam. De tweede bedrijfstak in Noord-Holland bij uitgifte is de industrie, waarvan een deel in het havengebied van Amsterdam en op industrieel locaties in IJmond, Kop van Noord-Holland en Alkmaar.

Figuur 4.5 Uitgifte bedrijventerrein naar bedrijfstak (SBI) in hectare



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

De grootste uitgiften waren in 2020

- Schiphol Trade Park (19,7 hectare, vervoer en opslag in figuur 4.5), op afstand gevolgd door
- Zevenhuis (5,6 ha in energie/industrie),
- Wilhelminahoeve Haarlemmermeer (4,5 ha)
- Atlaspark in Amsterdam (4,2 ha, eveneens vervoer en opslag).

4.3 Aanbod bedrijventerreinen

In alle deelregio's van Noord-Holland is in 2021 nog hard aanbod (990 ha) waarvan 652 ha direct beschikbaar. Dit beeld van het aanbod terstond uit te geven in tabel 4.3 is vergelijkbaar met de vorige monitor, maar de totale voorraad is wél toegenomen tot 1386 hectare. Dit kan worden verklaard door het toevoegen van zacht aanbod aan de planvoorraad, zoals locaties bij Middenmeer en in de Purmer.

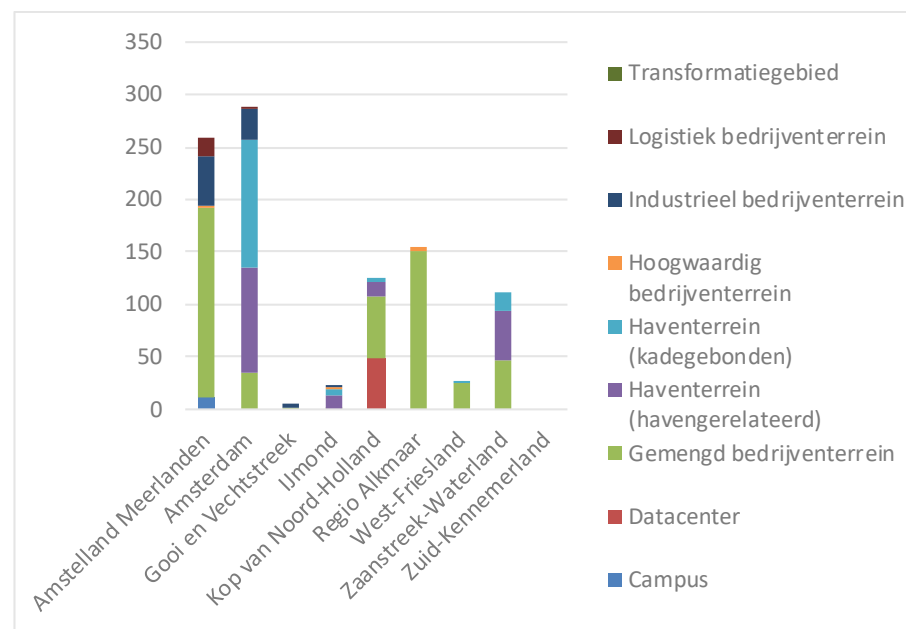
Tabel 4.3 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) (ha) per 1 januari 2021

	hard en terstond uitgeefbaar planaanbod t/m 2030	hard planaanbod tot 2030, totaal	zacht planaanbod tot 2030	zacht planaanbod na 2030
Amstelland Meerlanden	117	258	5	42
Amsterdam	254	286	0	0
Gooi en Vechtstreek	2	5	5	0
IJmond	27	24	0	0
Kop van Noord-Holland	69	125	3	209
Regio Alkmaar	87	154	10	0
West-Friesland	19	26	12	0
Zaanstreek-Waterland	74	112	110	0
Zuid-Kennemerland	3	0	0	0
Totaal	652	990	145	251

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan

In Amstelland Meerlanden is voornamelijk ruimte in het segment 'gemengd' beschikbaar, in de Kop van Noord-Holland voor datacenters (figuur 4.6). Amsterdam heeft vooral haventerrein als harde planvoorraad. Het betreft zowel kadegebonden als havengerelateerde terreinen. Zaanstreek en IJmond hebben nog beperkt haventerrein in aanbod (tabel 4.4). In totaal is er nog 324 ha haventerrein beschikbaar, de helft van de totale voorraad bedrijventerreinen terstond van 652 ha.

Figuur 4.6 Hard planaanbod bedrijventerreinen per segment, per deelregio t/m 2030



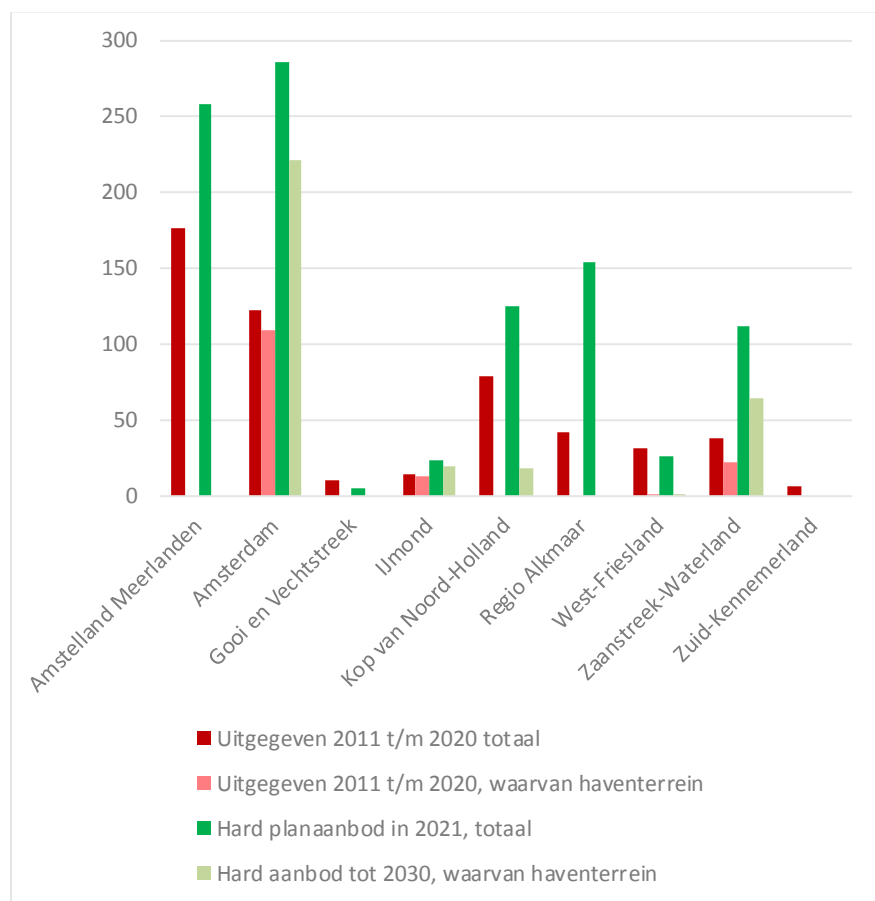
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan

Tabel 4.4 Hard en terstond uit te geven aanbod zeehaventerreinen tot 2030, per 1 januari 2021 (ha)

Deelregio	Haventerrein (havengerelateerd)	Haventerrein (havengebonden)
Amsterdam	99,7	122,3
IJmond	12,3	7,5
Kop van Noord-Holland	14,0	3,5
West-Friesland	0	1,0
Zaanstreek-Waterland	47,2	16,9
Totaal	173,2	151,2

Om de verhouding tussen vraag (uitgifte) en (plan)aanbod in beeld te brengen, is in figuur 4.7 de uitgifte van de afgelopen tien jaar afgezet tegen het harde planaanbod in 2021. Ook als onderscheid wordt gemaakt tussen natte en droge bedrijventerreinen, zijn de meeste regio's in evenwicht. In Amsterdam werden en worden voornamelijk haventerreinen uitgegeven, terwijl in Amstelland-Meerlanden de meeste droge terreinen zijn uitgegeven en voorradig zijn. In de regio Alkmaar is het aanbod van alle regio's het ruimst met een verhouding 1 op 4, terwijl Zuid-Kennemerland in verhouding het krapst is. In regio Alkmaar lopen echter ruimtelijke ordeningsprocedures om het harde aanbod bij locatie de Vaandel te verminderen (zie ook tabel 4.3).

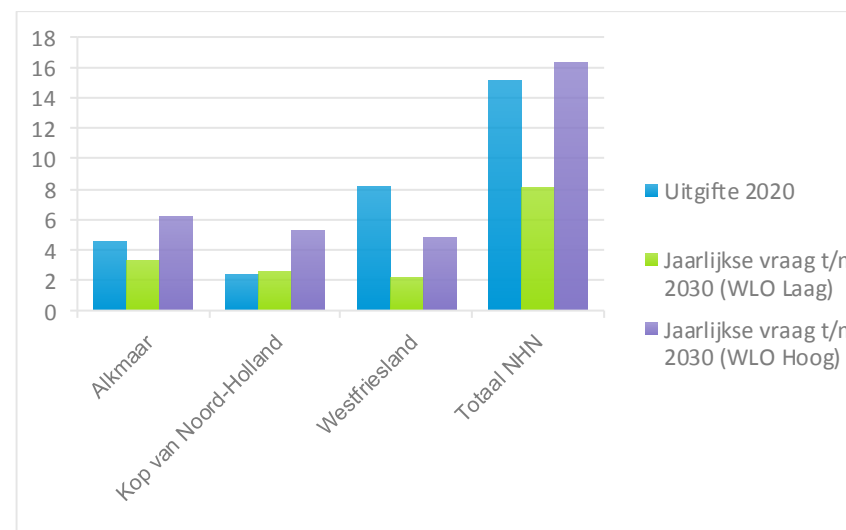
Figuur 4.7 Hard planaanbod en uitgifte, per deelregio t/m 2030 (ha)



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

De uitgifte kan ook afgezet worden tegen de vraagraming. Voor Noord-Holland Zuid is dit beschreven in de Monitor Plabeka 2020-2021. Voor Noord-Holland Noord is dit in figuur 4.8 in beeld gebracht. De uitgifte in 2020 past binnen de bandbreedtes van de WLO-scenario's, maar verschilt duidelijk per deelregio. Opgesplitst naar economische sectoren was de uitgifte bovengemiddeld in de industrie, bouw, handel en reparatie. De uitgifte was minder dan verwacht in de dienstensector.

Figuur 4.8 Uitgifte ten opzichte van vraagraming in Noord-Holland Noord



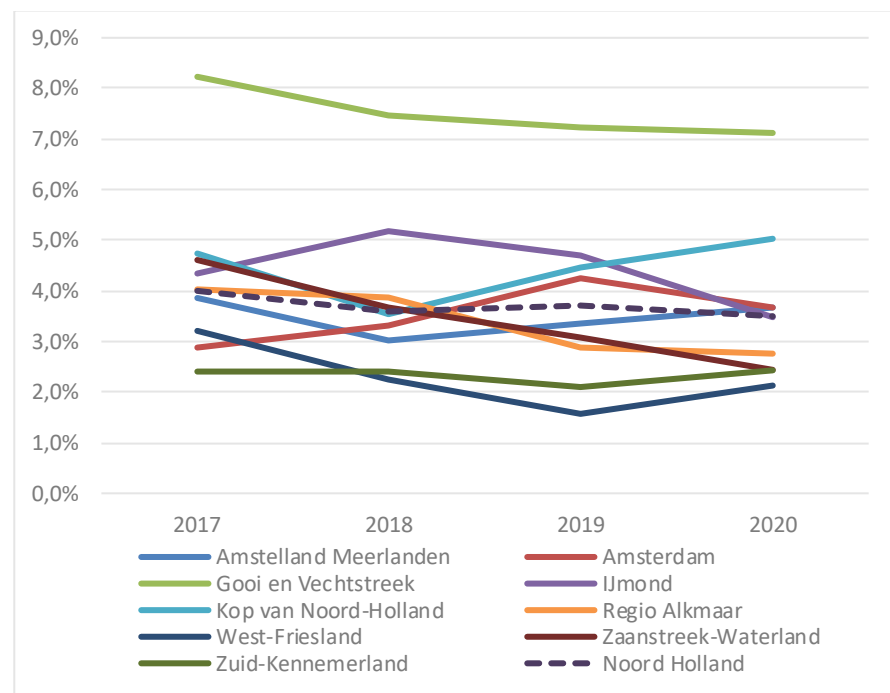
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021), bewerking Stec Groep



4.4 Leegstand

Leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is een belangrijke indicator om de marktsituatie op bedrijventerreinen te duiden. In deze monitor is opnieuw de (administratieve) leegstand van verblijfsobjecten met bedrijfsfunctie op basis van CBS microdata in beeld gebracht.

Figuur 4.9 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



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

Gemiddeld in Noord-Holland wordt de bedrijfsruimtemarkt nog krappert met een dalende leegstand van 4% naar 3,5%. De leegstandpercentages van de deelregio's in Noord-Holland zijn binnen de bandbreedte van 2 tot 5%. Alleen de regio Gooi en Vechtstreek (7,1%) wijkt daar van af en is de markt iets ruimer.

Bedrijventerreinen met de hoogste (administratieve) leegstand in oppervlakte gemeten zijn

- BusinessPark27 in Blaricum (41%)
- Lagedijk in Schagen (22%)
- Gooimeer-Noord in Naarden (16%).

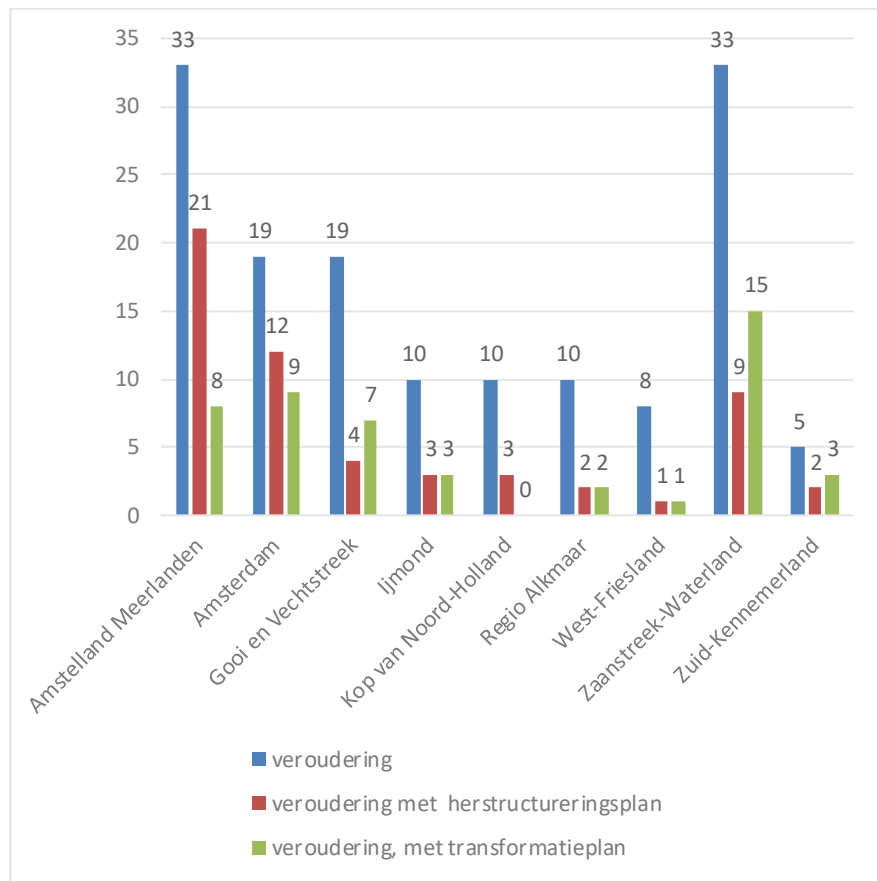
4.5 Veroudering

Veroudering wordt via de jaarlijkse gemeentelijke enquête op basis van lokale deskundigheid van de respondenten in beeld gebracht. Om veroudering van de 147 terreinen (2020: 149) tegen te gaan zetten publieke en private partijen in op herstructureringsplannen voor de bedrijventerreinen. In totaal is aangegeven dat 2803 hectare bruto terrein verouderd is. In 2020 was dit nog 3042 hectare. Veroudering kan door gemeenten worden opgepakt met herstructurering of transformatie, maar afwachten wat marktpartijen doen is ook een optie. Op 38% van de verouderde terreinen zijn plannen tot herstructurering, op 32% transformatie (figuur 4.10).

In Noord-Holland Noord leidt veroudering absoluut en relatief minder vaak tot herstructurerings- of transformatieplannen. In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden wordt veroudering vrijwel overal opgepakt met herstructurering of transformatie. In Zaanstreek-Waterland is op bijna de helft van de verouderde locaties transformatie voorzien; veelal naar wonen in Zaanstad.

Ten opzichte van 2019-2020 is het aantal verouderde en te herstructureren in Noord-Holland Noord en Zaanstreek-Waterland gelijk gebleven. In Gooi en Vechtstreek en Amsterdam is het aandeel herstructurering bij veroudering in 2020 afgenomen vanwege transformatieplannen. Amstelland-Meerlanden laat een stijging in zowel veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen zien.

Figuur 4.10 Veroudering, herstructurerings- en transformatieplannen op Noord-Holland bedrijven- en zeehaventerreinen (aantal) op 1-1-2021



Bron: Provincie Noord-Holland (2021)

4.6 Herstructurering

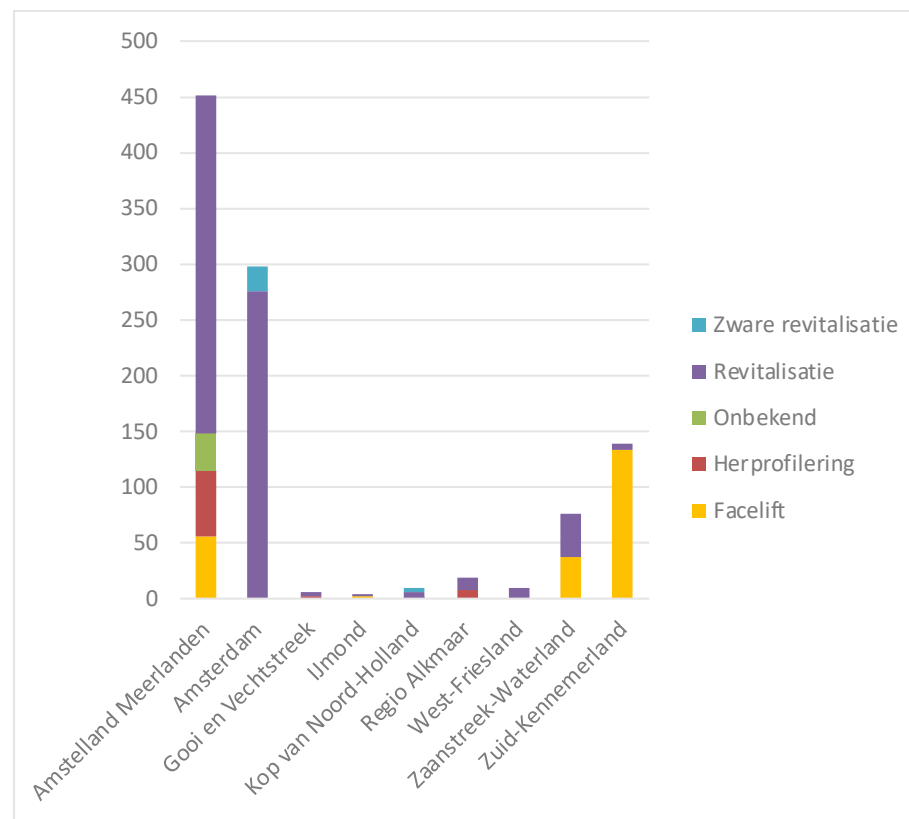
De herstructureringsopgave- zoals opgegeven door gemeenten in de enquête - is in Noord-Holland in aantal locaties gelijk gebleven. Het is echter in oppervlakte toegenomen van 788 hectare in 2020 tot 1013 hectare in 2021, een stijging van 29%. De stijging is grotendeels te vinden in Amstelland-Meerlanden (Haarlemmermeer) en Zaanstreek-Waterland (Zaandam), terwijl Amsterdam juist een sterke afname kent.

De herstructureringsopgave van 1013 hectare in totaal is ook naar type onderscheiden:

- Facelift, 228 hectare
- Revitalisering, 653 hectare
- Zware revitalisering, 27 hectare
- Herprofilering, 71 hectare
- Onbekend, 34 hectare

Ten opzichte van 2019 en 2020 kent de herstructureringsopgave een nog groter aandeel revitalisering. Ook is het aantal hectares met beoogde face lift toegenomen.

Figuur 4.11: Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering (in hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021)

De voortgang van de herstructurering is in beeld gebracht naar fase. De locaties van de in totaal 57 locaties zijn beter in beeld, maar van 5 locaties is de voortgang onbekend. Voor 21 herstructureringsplannen is er een plan van aanpak bekend, vergelijkbaar met 2020. Er zijn 6 terreinen met een masterplan of revitaliseringsplan. Herstructurering is op 20 terreinen in uitvoering, een forse stijging ten opzichte vorig jaar (5).

De herstructurering wordt deels betaald met HIRB-subsidies (tabel 4.5). De verleende subsidies zijn in lijn met de veroudering en herstructureringsopgaven zoals hierboven beschreven.

Tabel 4.5 Overzicht verleende subsidies herstructurering HIRB 2020

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Type herstructurering
Amstelland-Meerlanden	Haarlemmermeer	De Liede	Herinrichting
Amsterdam	Amsterdam	Westhaven Zuid	Revitalisering
Amsterdam	Amsterdam	Sloterdijk-3	Herinrichting
Gooi en Vechtstreek	Hilversum	Kerkelanden	Herinrichting
IJmond	Heemskerk	Houtwegen	Revitalisering-herprofilering
IJmond	Zaanstad	Noorderveld & Molletjesveer	Verduurzaming

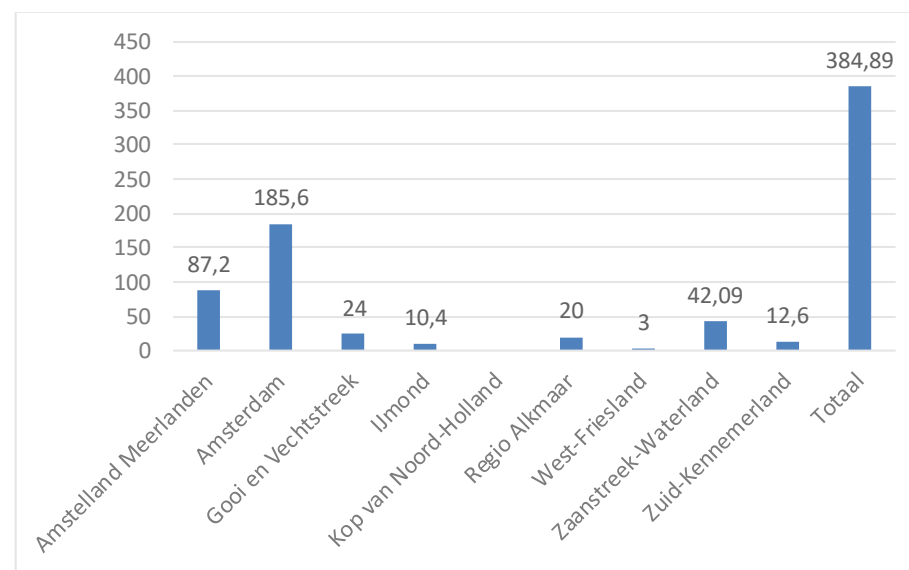
Bron: Provincie Noord-Holland

Net als in 2019 is in 2020 het budget voor de herstructurering HIRB volledig uitgeput. In totaal was er voor 8 projecten subsidie aangevraagd voor in totaal €2 miljoen. Het beschikbare subsidiebedrag was €1,5 miljoen. Dit betekent dat er voor 6 projecten subsidie beschikbaar was. Voor meer informatie zie ook deze website.

4.7 Transformatie

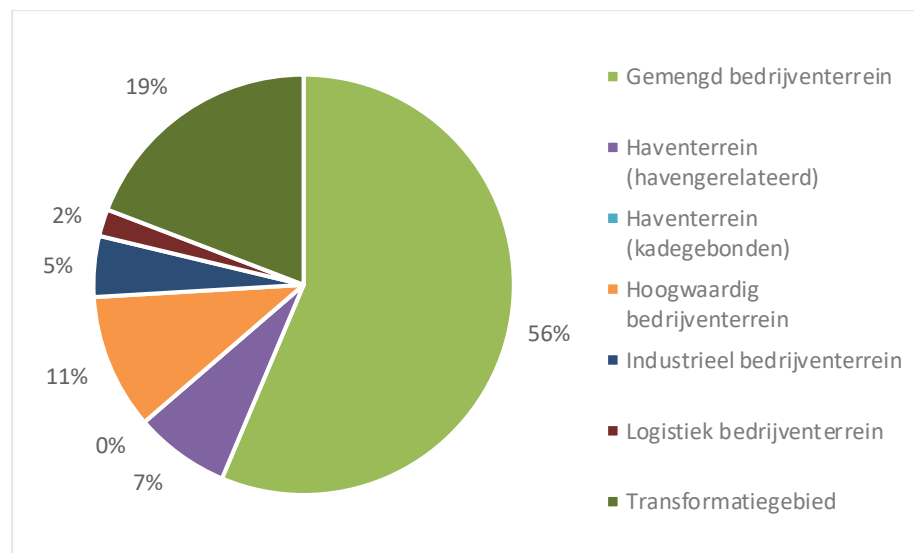
De inschatting van het transformatievolume van bedrijventerreinen is in 2021 bijna 385 hectare (figuur 4.12). Dit is op een totaal van 6829 hectare netto uitgegeven 5,6%. In 2020 was de opgave nog meer dan 1000 hectare. Het verschil laat zich verklaren door de invoer in de jaarlijkse enquête op Amsterdamse transformatielocaties en het bedrijventerreinenbeleid, waarbij de insteek is om meer te intensiveren en te mengen en de bedrijfsfunctie (naast andere functies) waar mogelijk te behouden.

Figuur 4.12: Geschatte transformatievolume t/m 2030 (in netto ha) per deelregio



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021)

Ruim de helft van de geplande transformatie heeft plaats in gemengde (stedelijke) bedrijventerreinen (figuur 4.13). Eén op de vijf hectare transformatie is op een aangewezen transformatiegebied. Dit is een nieuwe categorie toegevoegd ten opzichte van eerdere monitors, om de ontwikkelingen in dit type locaties beter in beeld te brengen. Het aandeel van andere type bedrijventerreinen met transformatieplannen is afgelopen jaar gestegen van 11% naar 25%. Hier is de trend zichtbaar dat er meer transformatieplannen spelen in omvang, maar ook over diverse type bedrijventerreinen.

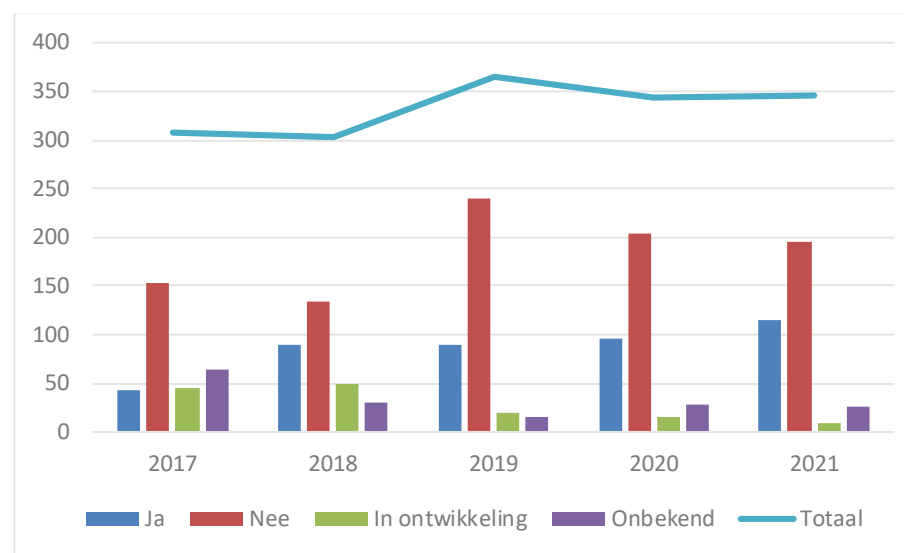
Figuur 4.13 : Geschatte transformatievolume t/m 2030 (%) naar segment


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021)

4.8 Georganiseerd beheer

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 ontwikkelen van collectieve voorzieningen. Voorbeelden zijn gedeelde parkeervoorzieningen (goed voor het intensiever kunnen benutten van de ruimte) en collectieve beveiliging.

In Noord-Holland is bij 33% van het aantal bedrijventerreinen sprake van georganiseerd beheer. Dit is een verdubbeling sinds 2017 (14%). Het aantal bedrijventerreinen met beheer in ontwikkeling neemt wel af. Daarnaast is er beter inzicht, waardoor het aantal onbekende locaties afneemt.

Figuur 4.14 Ontwikkeling bedrijventerreinen met georganiseerd beheer


Bron: Provincie Noord-Holland (invoer in IBIS) 2017-2021

Er zijn grote regionale verschillen in de mate van organisatie. In de afgelopen jaren was het aandeel bedrijventerreinen met parkmanagement in Noord-Holland Zuid hoger dan in Noord. IJmond kent het hoogste aandeel georganiseerde terreinen en de grootste stijging in 2020. Hier is inmiddels tweederde van de terreinen georganiseerd. In Amsterdam is nu ook een kleine meerderheid van de bedrijventerreinen georganiseerd, 51%.

Tabel 4.6 Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio

	Georganiseerd	In ontwikkeling	Aandeel
Amstelland Meerlanden	32	2	38%
Amsterdam	20	1	51%
Gooi en Vechtstreek	9	1	36%
IJmond	15	1	68%
Kop van Noord-Holland	8	2	16%
Regio Alkmaar	7	1	20%
West-Friesland	11	0	31%
Zaanstreek-Waterland	11	1	22%
Zuid-Kennemerland	1	0	17%
Totaal	114	9	33%

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

Georganiseerd beheer kan ook gemeten worden naar oppervlakte in plaats van aantal. In netto uitgegeven oppervlakte heeft 64% (4.360 ha.) van Noord-Hollands bedrijventerreinen georganiseerd beheer en 32% (2.193 ha.) niet. Van de 32 grootste bedrijventerreinen (> 50 hectare uitgegeven) zijn er 23 met georganiseerd beheer. Het betreft locaties als Boekelermeer, Waarderpolder, Tata Steel en Haven Amsterdam, waardoor voor die deelregio's in tabel 4.6 een genuanceerder beeld ontstaat.

Van het georganiseerd beheer is parkmanagement (incl. bedrijvenvereniging) de meest voorkomende vorm. Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en bedrijveninvesteringszones (BIZ) komen minder vaak voor (figuur 4.15). Amsterdam kent ook andere vormen van beheer, zoals het beheer door Haven Amsterdam.

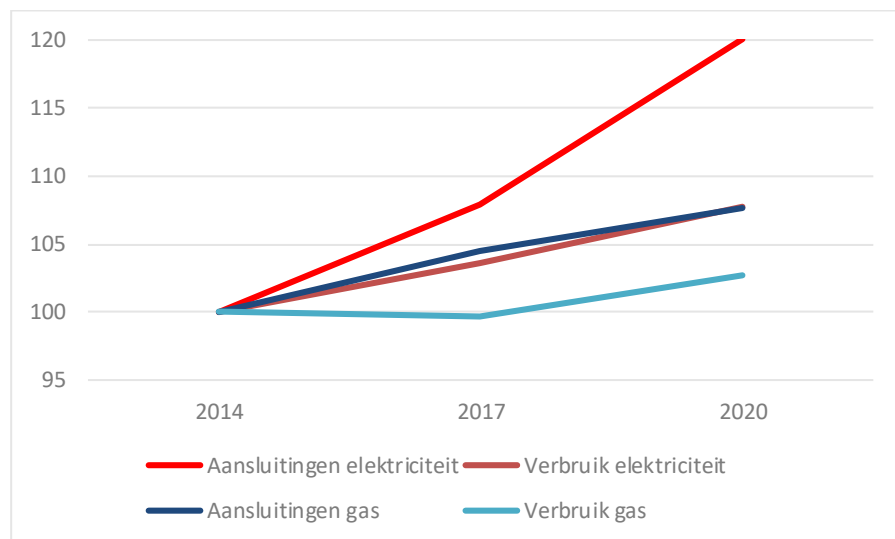
Figuur 4.15 Type organisatievormen op bedrijventerreinen


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

4.9 Verduurzaming, energie- en ruimtegebruik

In figuur 4.16 is te zien hoe het stroomverbruik op bedrijventerreinen in Noord-Holland zich ontwikkelt. Het geïndexeerd gebruik neemt daarbij sneller toe dan het aantal aansluitingen. Bij gas is juist sprake van minder verbruik ten opzichte van het aantal aansluitingen.

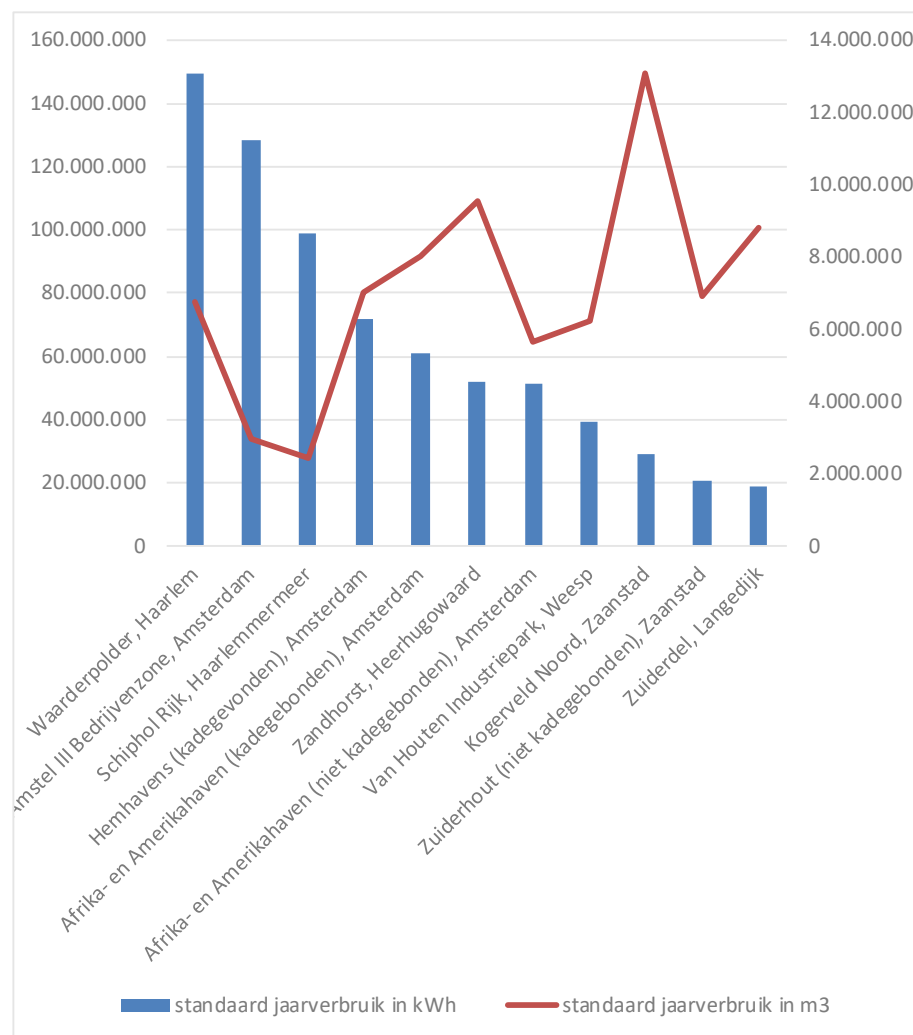
Figuur 4.16 Gas- en elektriciteitsaansluitingen en -verbruik op bedrijventerreinen (indeling 2020)



Bron: Liander (2021), bewerking BCI en Tympaan

Indien we het gas- en elektriciteitsverbruik nader willen bekijken op terreinniveau is er een beperking van gegevens. Alleen locaties met 5 verbruikers of meer zijn inzichtelijk te maken. Daardoor vallen locaties als Tata in Velsen-Noord en Microsoft in Middenmeer hierbij af. Figuur 4.17 maakt wel andere grotere terreinen in Noord-Holland inzichtelijk. Waarderpolder, Amstel III en Schiphol-Rijk gebruiken veel stroom, voor onder meer datacenters. Grootste gasverbruikers in deze top-10 zijn Kogerveld-Noord (Cargill en Zor) en Zandhorst in Heerhugowaard.

Figuur 4.17 Bedrijventerreinen top-10 gas- en elektriciteitsverbruik bij 5 verbruikers of meer (2020)



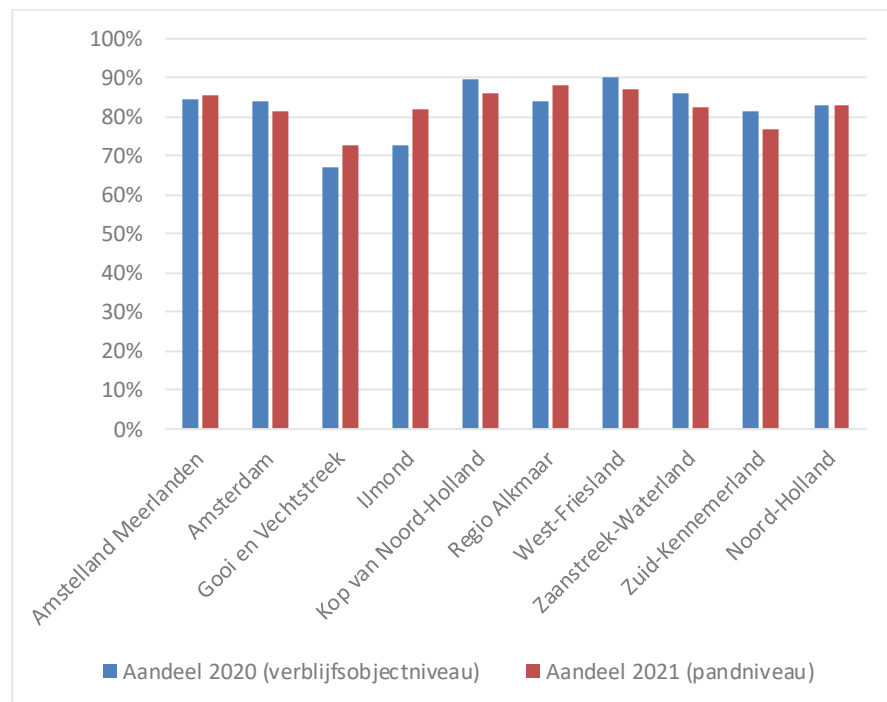
Bron: Liander (2021) via atlaslabeka.nl

Een andere indicator voor duurzaamheid zijn energielabels. In 2020 werden energielabels op verblijfsobjectniveau geregistreerd door RVO. In 2021 vond de registratie van energie labels plaats op pandniveau. Hierdoor kunnen de aantallen uit beide jaren niet tegen elkaar worden afgezet. Wel is het mogelijk om voor 2020 en 2021 het aandeel A+++ t/m C labels per deelregio van het totaal aantal A+++ - C labels in beeld te brengen.

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 bedrijfspand 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.

Figuur 4.18 Aandeel energie labels A+++ t/m C van totaal aantal labels op bedrijventerreinen



Bron RVO (2021), bewerking BCI en Tympan

Om bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden en te maken, verstrekt de provincie Noord-Holland subsidies Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties. In totaal was €425.000 beschikbaar, dit bedrag is volledig verstrekt voor 21 projecten, aangevraagd door gemeenten, omgevingsdiensten en ondernemersorganisaties. West-Friesland en Zaanstreek-Waterland hebben beiden voor vier projecten subsidie toegekend gekregen. Ten opzichte van vorig jaar waren er minder aanvragen uit Amstelland-Meerlanden en regio Alkmaar.

De meeste subsidies zijn toegekend voor verduurzamingsprojecten: 12. Er waren twee gehonoreerde verzoeken voor ondernemersorganisatie en vijf voor toekomstvisies.

Tabel 4.7 Overzicht subsidies verduurzaming en beheer OTW 2019

Amstelland- Meerlanden	Lokale duurzame stroomvoorziening Schiphol Trade Park Onderzoek Toekomstperspectief incurant Vastgoed Amstelland-Meerlanden regio
Amsterdam	Business Park Amsterdam-Osdorp Energiepositief Sloterdijk 2 Zuid BIZ Paasheuvel Village
Gooi en Vechtstreek	Uitvoeringsplan Toekomstbestendige bedrijventerreinen Wijdmeren
IJmond	Energiescans Green Deal Velsen Uitbreiding en verlenging BIZ in havengebied IJmuiden Energiepositief Bedrijventerrein Beverwijk
Kop van Noord-Holland	Duurzame Energie Collectief Den Helder
West-Friesland	Verduurzaming Krabbersplaat, Schepenwijk en Ketenwaal Enkhuizen Verduurzamen bedrijventerrein WFO Hoorn Verduurzaming bedrijvenpark A7 West Wognum - Nibbixwoud Opstellen toekomstscenario's bedrijventerrein Gildenweg Hoorn
Zaanstreek- Waterland	H20 Esports Campus Amsterdam Purmerend Scan bedrijventerreinen Molletjesveer, Noorderveld, Westerspoor en Assendelft-Noord Zaanstad SAENZ U.A. Duurzame energie opwekken en benutten Energietransitie bedrijventerreinen Zaanstad 2.0 Energiepositief bedrijventerrein Heemstede
Zuid- Kennemerland	Groene Connecties Waarderpolder Energiepositief Bedrijventerrein Haarlem

Bron: Provincie Noord-Holland, 2021

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 datacenters, 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 4.8 Netto areaal bedrijventerreinen, aantal banen en ruimtegebruik per segment

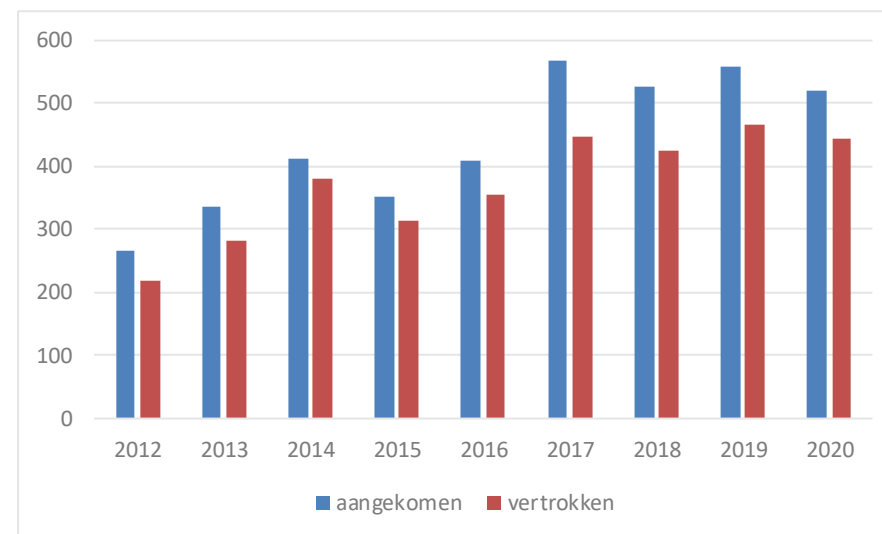
Segment	Netto oppervlak uitgegeven (ha)	Aantal banen in 2020	Terrein-quotiënt (m ² /baan)
Campus	33	5.948	56
Datacenter	22	1	220.000
Gemengd bedrijventerrein	3.431	186.235	184
Haventerrein (haven gerelateerd)	825	29.288	282
Haventerrein (kade gebonden)	1154	14.386	802
Hoogwaardig bedrijventerrein	314	31.041	101
Industrieel bedrijventerrein	548	25.909	212
Logistiek bedrijventerrein	333	14.988	222
Transformatiegebied	169	11.151	152
Totaal	6.828	318.947	

Bron: LISA, Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021)

4.10 Verhuisbewegingen bedrijven op bedrijventerreinen

Jaarlijks vestigen meer bedrijven zich op bedrijventerreinen dan er vertrekken. In 2020 zijn er 520 bedrijven van minimaal 5 medewerkers op bedrijventerreinen gevestigd en zijn er 444 bedrijven daar vertrokken. Daarmee maken de verhuisbewegingen op bedrijventerreinen 27% uit van het totaal aantal bedrijfsverplaatsingen in Noord-Holland. Het zijn relatief veel bedrijven in de ICT en zakelijke dienstverlening die verplaatsen; het aantal verhuizende bedrijven in de industrie energie is relatief laag. De verhuisdynamiek op bedrijventerreinen is in tegenstelling tot kantoren- en gemengde locaties ongeveer gelijk gebleven sinds 2016 en een lichte stijging ten opzichte van de periode daarvoor.

Figuur 4.19 Aantal verhuizingen bedrijven met 5 werknemers of meer van én naar bedrijventerreinen in Noord-Holland



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

De gemiddelde verhuisafstand van en naar bedrijventerreinen is in 2020 gemiddeld 4351 meter. In 2019 was de gemiddelde afstand nog 3505 meter. De gemiddelde verhuisafstand van en naar bedrijventerreinen is in meerjarig perspectief echter redelijk stabiel tussen de 3 en 4 kilometer. Het zijn veelal bedrijfsverplaatsingen binnen de eigen gemeente of binnen de deelregio. Figuur 4.20 laat de verhuisdynamiek zien met een sterke concentratie van bedrijven die verplaatsen binnen en tussen Amsterdam en Zaanstreek, en in mindere mate Amsteland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Haarlem. Bedrijfsverplaatsingen tussen Noord-Holland Noord en -Zuid zijn beperkt en geconcentreerd in Kennemerland (Haarlem, Beverwijk en Alkmaar).

Figuur 4.20 Verhuisbewegingen bedrijven van én naar bedrijventerreinen in 2020 (links) en 2016-2020 (rechts).



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

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

Think Next Level
Amsterdam, september 2021

