



**Buck
Consultants
International**



Monitor Werklocaties Plabeka: ontwikkelingen werklocatiemarkt deelregio's

Eindrapportage 2022

Dashboards Werklocaties

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

Binnen de drie dashboards starten de overzichten op het niveau van de totale MRA. De dashboards tonen de ontwikkelingen vanaf 2009 tot 2021 of 2022. De standaard MRA-selectie kan naar wens worden aangepast voor de onderliggende schaalniveaus van de provincies, de deelregio's, gemeenten of de individuele werklocaties.

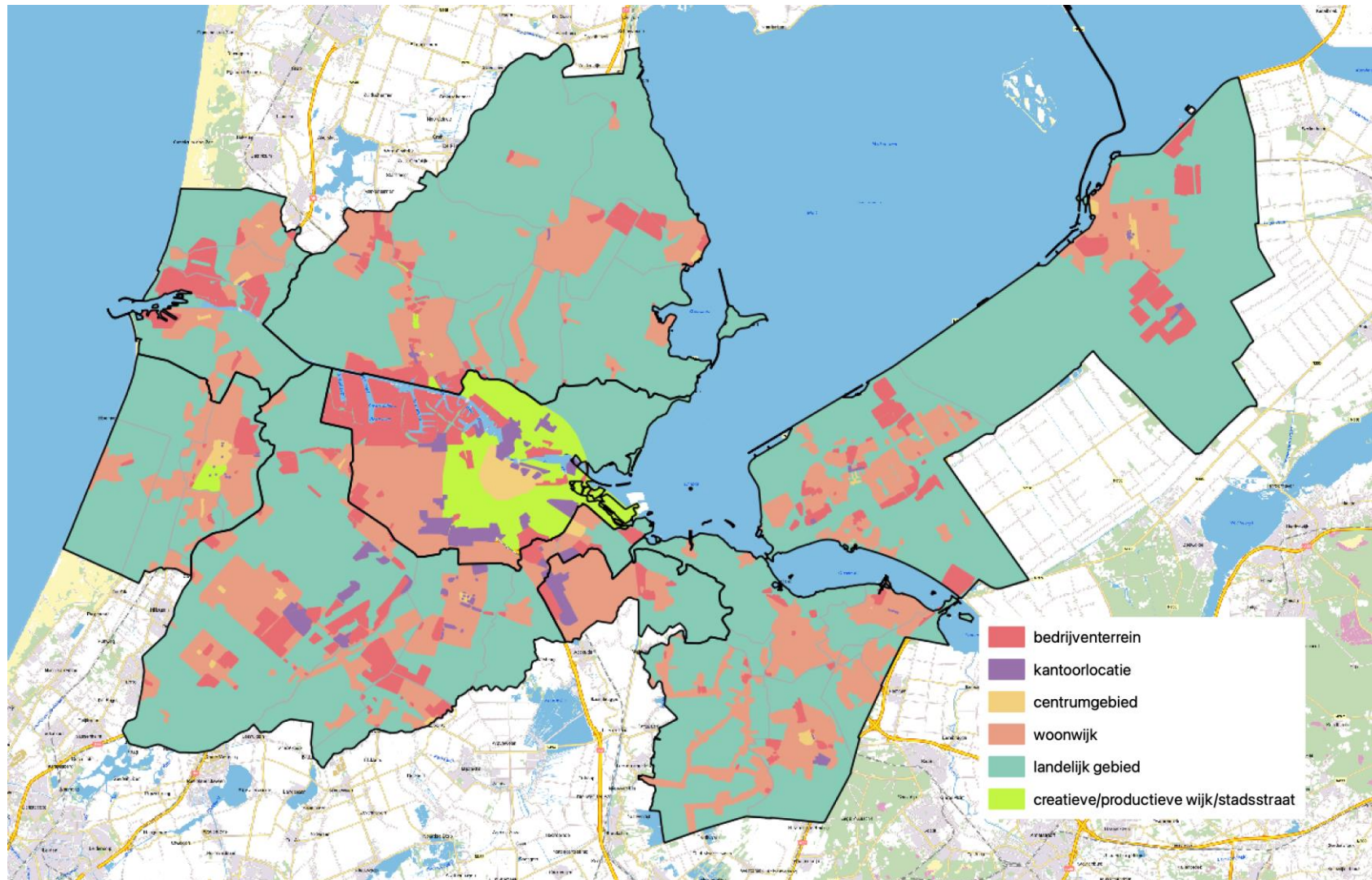
De ontwikkelingen en de huidige situatie per bedrijventerrein wordt geografisch zichtbaar gemaakt in de [Atlas Plabeka](#). Deze digitale tool is een nieuwe toevoeging aan de monitor werklocaties.

Uitgevoerd in opdracht van:

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren

Nijmegen en Den Haag, 16 juni 2022

Figuur 1 Overzicht werklocaties Metropoolregio Amsterdam per 1 januari 2022



Bron: Atlas Plabeka, bewerking Tympan (2022)

Inhoudsopgave

Leeswijzer 1

A Almere-Lelystad 6

A.1	Samenvattingstabel	6
A.2	Economie en werkgelegenheid	6
A.3	Gemengde werkmilieus	9
A.4	Kantorenmarkt	9
A.5	Bedrijventerreinen	12
A.6	Belangrijkste bevindingen	15
A.7	Duiding regionale context	16

B Amstelland-Meerlanden 17

B.1	Samenvattingstabel	17
B.2	Economie en werkgelegenheid	17
B.3	Gemengde werkmilieus	20
B.4	Kantorenmarkt	21
B.5	Bedrijventerreinen	24
B.6	Belangrijkste bevindingen	27
B.7	Duiding regionale context	27

C Amsterdam 29

C.1	Samenvattingstabel	29
C.2	Economie en werkgelegenheid	29
C.3	Gemengde werkmilieus	32
C.4	Kantorenmarkt	33
C.5	Bedrijventerreinen	36
C.6	Kwalitatieve kenmerken	40
C.7	Belangrijkste bevindingen	40
C.8	Duiding regionale context	41

D Gooi en Vechtstreek 42

D.1	Samenvattingstabel	42
D.2	Economie en werkgelegenheid	42
D.3	Gemengde werkmilieus	45
D.4	Kantorenmarkt	45
D.5	Bedrijventerreinen	48
D.6	Belangrijkste bevindingen	51
D.7	Duiding regionale context	51

E IJmond 53

E.1	Samenvattingstabel	53
E.2	Economie en werkgelegenheid	53
E.3	Gemengde werkmilieus	56
E.4	Kantorenmarkt	56
E.5	Bedrijventerreinen	57
E.6	Belangrijkste bevindingen	60
E.7	Duiding regionale context	60

F	Zaanstreek en Waterland	61
	F.1 Samenvattingstabel	61
	F.2 Economie en werkgelegenheid	61
	F.3 Gemengde werkmilieus	64
	F.4 Kantorenmarkt	64
	F.5 Bedrijventerreinen	67
	F.6 Belangrijkste bevindingen	70
	F.7 Duiding regionale context	71
G	Zuid-Kennemerland	72
	G.1 Samenvattingstabel	72
	G.2 Economie en werkgelegenheid	72
	G.3 Gemengde werkmilieus	75
	G.4 Kantorenmarkt	76
	G.5 Bedrijventerreinen	79
	G.6 Belangrijkste bevindingen	81
	G.7 Duiding regionale context	81

Leeswijzer

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

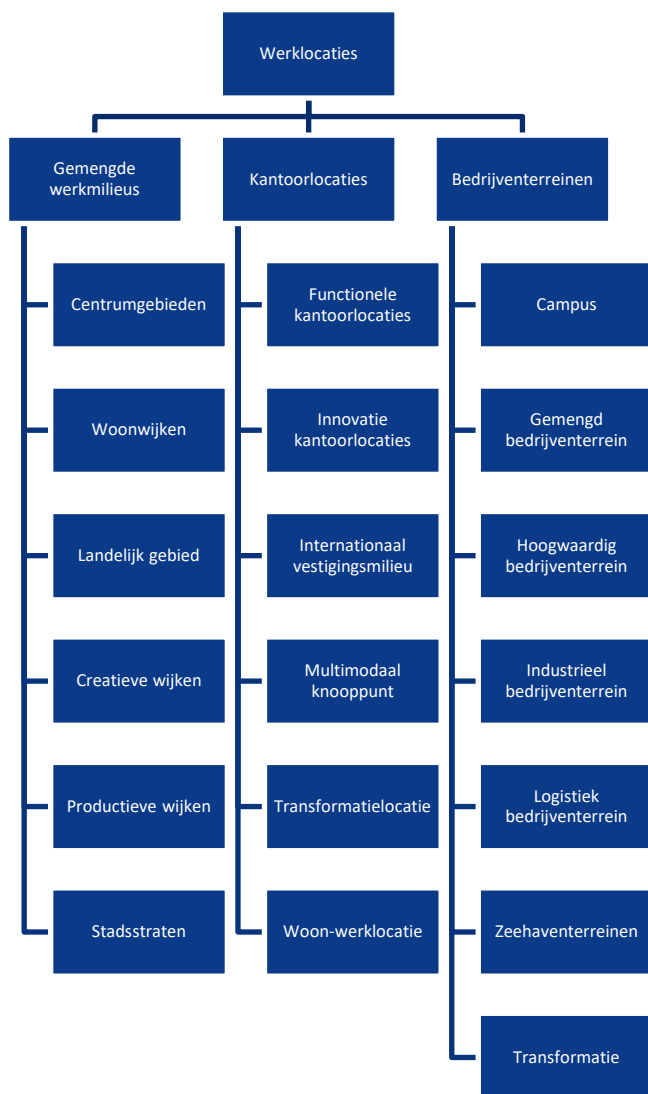
- A Almere-Lelystad
- B Amstelland-Meerlanden
- C Amsterdam
- D Gooi en Vechtstreek
- E IJmond
- F Zaanstreek en Waterland
- G Zuid-Kennemerland

Voor de verschillende deelregio's wordt dezelfde indeling gehanteerd. De indeling start met een samenvattende tabel (zie rechts), met daarin de belangrijkste indicatoren, al dan niet afgezet tegen beleidsafspraken Plabeka. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal indicatoren voor de volgende vier thema's: economie algemeen, gemengde werkmilieu, kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Ieder hoofdstuk sluit af met de belangrijkste bevindingen en duiding van de regionale context. Regionale contextduiding is door de deelregio's zelf aangeleverd en is een nuttige toevoeging aan de cijfers, tabellen en grafieken.

Start per deelregio: een samenvattingstabel

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

Drie verschillende hoofdtypen werklocaties



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

Brondata	Peildatum	Indicatoren
LISA 2021	April 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Werkgelegenheid naar sectoren bannen >12 uur per week • Bedrijfs grootte • Afgerond op tientallen
IBIS Bedrijventerreinen 2022	1 januari 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbod (ha), hard, zacht en uitgeefbaar naar segmenten en milieucategorieën • Netto uitgegeven areaal (ha) naar segmenten • Uitgifte jaar (ha) en reeks, naar segmenten • Transformatieopgave • Herstructureringsopgave • Parkmanagement
Kantoren enquête 2022	1 januari 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Plancapaciteit, tot 2030 en na 2030 • Transformatieopgave
Kantorenmonitor BV 2022	1 januari 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Betrokken m² • Nieuwbouw m² • Onttrekking m² • Voorraad m² • Leegstand m² • Incourant
BAG	1 januari 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Verblijfsobjecten en -functies (aantal en m²)
Energie labels	RVO 1 januari 2022	<ul style="list-style-type: none"> • C-labels en hoger
Liander	Diverse jaren	<ul style="list-style-type: none"> • Elektriciteits- en gasverbruik (standaard jaar verbruik)

Gemengde werkmilieus

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

Gemengde milieus zijn andere type vestigingsmilieus dan kantorenlocaties en bedrijventerreinen, de formele locaties. Op gemengde werkmilieus worden geen enquêtes bijgehouden over uitgifte en aanbod, of over kwalitatieve kenmerken zoals veroudering, parkmanagement, etc. De gemengde werkmilieus zijn vooral in de steden en grotere kernen aanwezig. Wat er over de gemengde werkmilieus wordt gemonitord heeft voornamelijk betrekking op de werkgelegenheid, de spreiding en ontwikkeling daarvan. Hoe verhouden die ontwikkelingen zich tot de verschillende bedrijfstypes en tot de sectoren? Welk type bedrijf vestigt zich verhoudingsgewijs vaker dan een ander, is een voor de hand liggende vraag. Aan de hand van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna BAG) worden er observaties gedaan met betrekking tot de bestaande bebouwing en welke gebruikersfunctie is geregistreerd. Hiermee wordt het ook inzichtelijk wat de dynamiek in herontwikkeling in gebieden is. In het Dashboard en de Atlas Plabeka worden deze observaties op gemeentelijk en zelfs locatieniveau zichtbaar.

De gemengde werkmilieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. In het kader van de Monitor zijn er zes soorten gemengde werkmilieus in de MRA aangewezen, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka¹:

- **Centrumgebieden:** centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Veel voorkomend type bedrijvigheid zijn retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- **Woonwijken:** alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoe behoren woonwijken, maar ook voorzieningen en groen binnen de stad. Het type bedrijvigheid dat binnen een woonwijk gevestigd is zijn onder meer zzp'ers, bedrijven aan huis, scholen/onderwijsinstellingen, zorgfuncties, horeca en buurtwinkelcentra.
- Het **landelijk gebied** is alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km². Gekenmerkt door onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure en uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.
- **Creatieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Onder andere bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.
- **Productieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid en retail.
- **Stadsstraten:** economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Onder meer de retail, de horeca en vele diensten in kantoren zijn hier gevestigd.

¹ De indeling naar de zes segmenten binnen de gemengde werkmilieus is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympana overgenomen.

Kantorenlocaties

In de MRA zijn er 65 formele kantoorlocaties aangewezen. Deze kantoorlocaties verzorgen samen ruim 25% van de totale werkgelegenheid van de MRA. De 65 'formele' kantorenlocaties zijn afgebakende, mono-functionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² bvo. Deze kantorenlocaties zijn sinds 2021 ingedeeld in 6 segmenten²:

- Een **functionele kantoorlocatie** is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie en is niet multimodaal ontsloten.
- Een **innovatie kantoorlocaties** is een woon-werkgebied waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
- Een **internationaal vestigingsmilieu** is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie. Geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving.
- Een **multimodaal knooppunt** is een locatie die door verschillende vormen van verkeersinfrastructuur (voor auto en OV) uitstekend is verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie
- **Transformatielocatie** is een locatie die (op termijn) zal transformeren, de kantoorfunctie zal geheel of gedeeltelijk komen te vervallen voor andere functies, zoals wonen.
- Een **woon-werk locatie** is een multifunctionele locatie waar wonen en werken naast elkaar bestaan. Voor werken wordt vooral kantoren en voorzieningen gezien. De voorzieningen doen ook dienst voor het woonmilieu binnen de locatie.

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

Tabel 1 Definities indicatoren van toepassing kantorenmarkt op kantorenlocaties

Begrip	Gehanteerde definitie
Betrokken	m ² in 2021 per segment = m ² dat door huurder is betrokken
Nieuwbouw	m ² in 2021 per segment = m ² dat in dat jaar wordt toegevoegd aan de voorraad binnen de locatie
Onttrekking	m ² in 2021 per segment = m ² dat in dat jaar wordt onttrokken aan de voorraad
Courante leegstand	Leegstand korter dan 3 jaar
Incourante leegstand	Leegstand langer dan 3 jaar
In gebruik	Voorraad minus leegstand
Voorraad	Panden binnen een bepaald type werkmilieu, in een bepaald gebied aanwezig, op peildatum 1-1-2022
bvo	Bruto vloer oppervlak. Oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
Formele kantoorlocatie	Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.
Informele kantoorlocatie	Ook wel 'overige locatie'. Een niet-IBIS locatie waar werkfuncties gelegen zijn.

Bedrijventerreinen

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

- Een **campus** heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met een lage milieuhinder. Deze terreinen kenmerken zich door een duurzame en parkachtige uitstraling en liggen vaak nabij onderwijsinstellingen.
- **Gemengde bedrijventerreinen** zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk lichte, moderne industrie en overige ('modale') industrie.
- **Hoogwaardig bedrijventerrein** kenmerken zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- Op **industriële** terreinen is overwegend zware industrie gevestigd. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.
- **Logistieke bedrijventerreinen** huisvesten (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.
- **Zeehaventerreinen**, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen kadegebonden (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en havengerelateerd (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).
- **Transformatie** bedrijventerrein kenmerken zich door een functieverandering die ingezet is en op termijn moet leiden tot een gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk.

Tabel 2 Definities van toepassing op het monitoren van bedrijventerreinen

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

A Almere-Lelystad

A.1 Samenvattingstabel

Tabel A.1 Ontwikkelingen Almere-Lelystad 2021

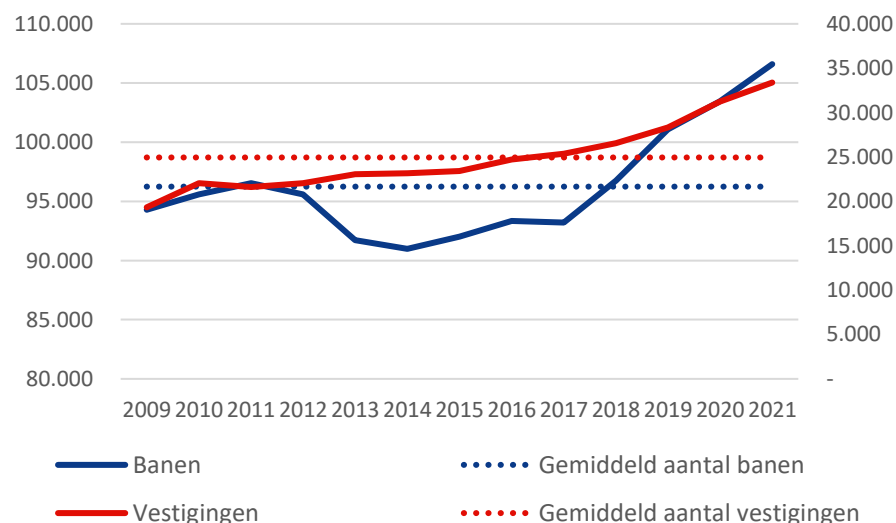
	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	27%	57.893 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling	
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee	
Transformatie kantoren	3.700 m ² 20.299 m ²	Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad: 215.000 m ² Waarvan in gebruik: 157.000 m ² Hard planaanbod: 85.000 m ²	3% van MRA totaal 3% van MRA totaal 7% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende kantorenaanbod om de uitbreidingsvraag plus de overloop vanuit Amsterdam, die aannemelijk is door sterke groei van de bevolking, te kunnen faciliteren.	
Leegstand bedrijventerreinen	3,5%	
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 36,5 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	7,1 ha	14% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 189 ha Hard aanbod tot 2030 = 276 ha	27% van MRA 31% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Voldoende (hard) planaanbod in de verschillende scenario's. Er is een additionele ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen door de verwachte overloop vanuit Amsterdam. Daarnaast een groeiende aantrekkelijkheid voor grote (logistieke) ruimtevragers, waarvoor nieuwe ruimte nodig is, zeker bij gunstige economische ontwikkeling.	

A.2 Economie en werkgelegenheid

Vanuit historisch perspectief wordt in de rapportage vastgehouden aan fulltime banen (>12 uur per week). Dit zorgt voor inzicht in de historische ontwikkeling van werkgelegenheid sinds 2009. Voor de periode 2019-2021 wordt verderop een nader beeld geschetst van parttime werkgelegenheid (<12 uur per week) t.a.v. een aantal sectoren.

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

Figuur A.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel A.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2021

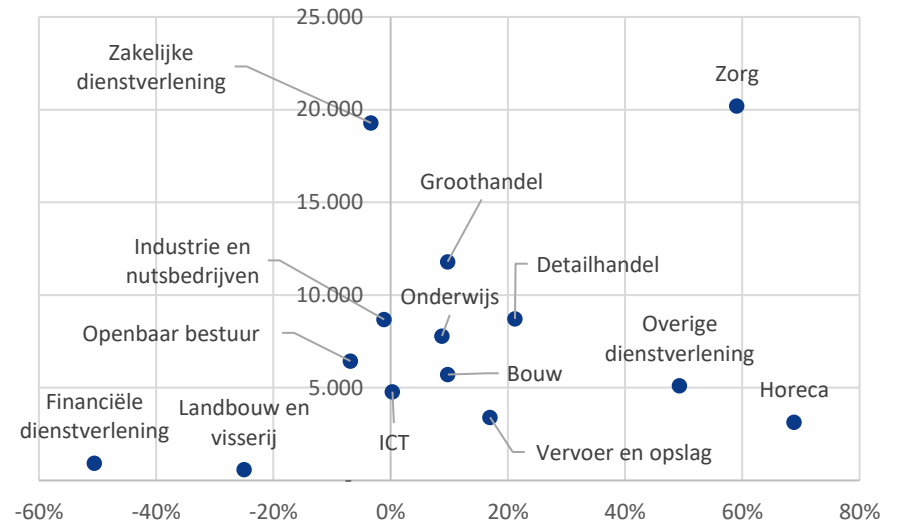
	2009-2021	2009-2015	2015-2021
Banen	13%	-2%	16%
Vestigingen	72%	21%	43%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

De deelregio Almere-Lelystad huisvest 33.390 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 106.600 banen. Figuur A.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg. In verhouding tot de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren detailhandel, onderwijs en zorg.

Tussen 2009 en 2021 heeft een toename van 13% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in horeca, zorg en overige dienstverlening³. Tussen 2020 en 2021 is het aantal banen gestegen (3%) en aantal vestigingen (7%) gestegen. Impact als gevolg van de coronapandemie – voor zover dit is af te lezen aan de hand van deze relatieve ontwikkelingen – lijkt zodoende beperkt.

Figuur A.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021 Almere-Lelystad



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2020

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel A.3 laat de ontwikkeling van banen en vestigingen in absolute omvang zien voor de periode 2019-2021. Wat opvalt is dat het aantal banen (fulltime en parttime) in de horeca afnam, terwijl het aantal vestigingen toenam. Dit komt vooral door een toename van het aantal eenmanszaken, o.a. vrij sterk in de sector Eventcatering. Verder nam het aantal fulltime banen in de Vervoer & Opslag toe, terwijl het aantal parttime banen afnam. Dit komt met name door afnames in post(bezorging) gerelateerde banen. Groei in de Zorg (fulltime banen) versnelde, mede als gevolg van het test- en vaccinatiebeleid in relatie tot Corona.

³ Relatieve ontwikkelingen schetsen geen totaalbeeld, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen.

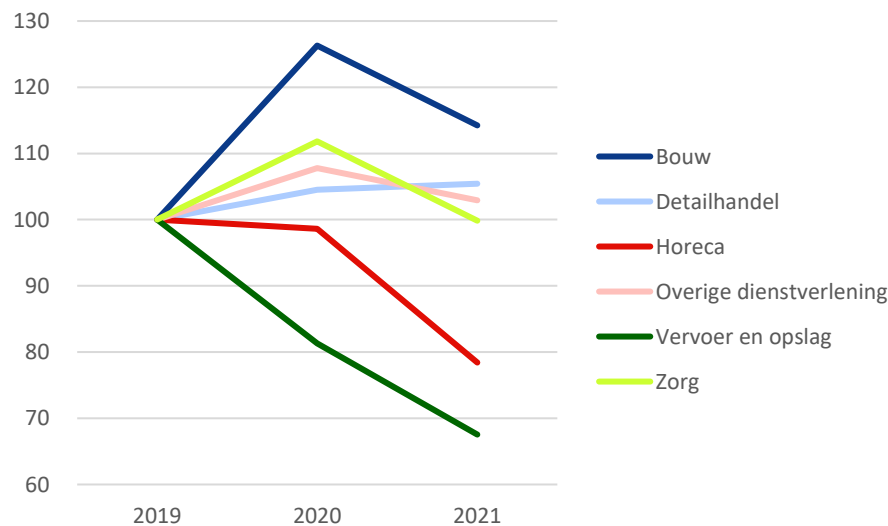
Tabel A.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	720	30	810
Detailhandel	840	370	900
Horeca	-200	-470	210
Overige dienstverlening	110	40	310
Vervoer en opslag	60	-200	210
Zorg	2.380	0	690

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur A.3 toont de geïndexeerde ontwikkeling van parttime banen voor de periode 2019-2021. Hoewel het niet mogelijk is om de ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan Covid, is wel zichtbaar dat parttime banen in Vervoer & Opslag en Horeca zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur A.3 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



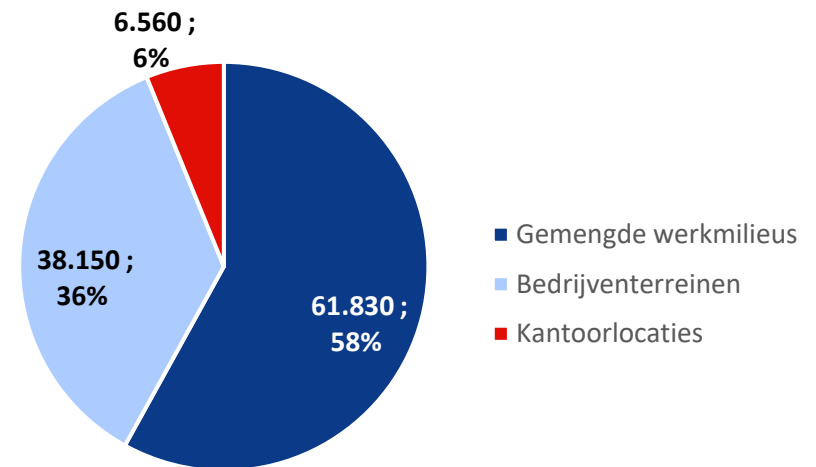
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan
Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 157.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 939 hectare. Figuur A.4 en Figuur A.5 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich in de deelregio Almere-Lelystad op gemengde werkmilieus bevindt.

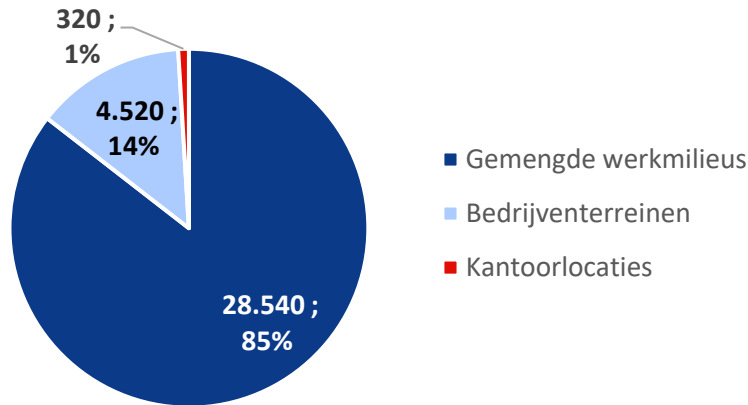
In de hele MRA bevindt 52% van de werkgelegenheid zich op gemengde werkmilieus, 26% op bedrijventerreinen en 22% op kantoorlocaties. Van de vestigingen bevindt zich in de hele MRA 85% op gemengde werkmilieus, 9% op bedrijventerreinen en 6% op kantoorlocaties.

Figuur A.4 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur A.5 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2021)

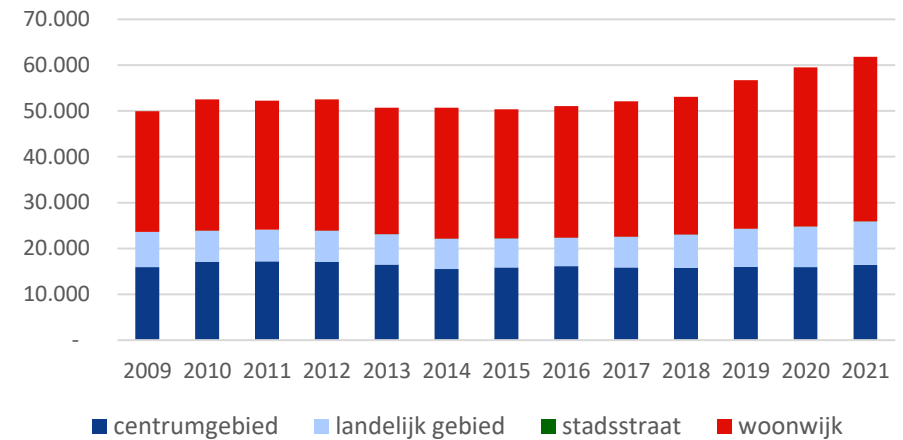


Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

A.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Almere-Lelystad ruimte aan 61.830 banen en huisvesten daardoor 58% van de werkgelegenheid en 85% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 4%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Almere-Lelystad bedraagt 25.854 m² (10% van de voorraad).

Figuur A.6 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Almere-Lelystad, 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

A.4 Kantorenmarkt

Almere-Lelystad kent 5 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 157.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 215.036 m². Dit is 29% van de totale kantorenvorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (36%) en gemengde werkmilieus (35%).

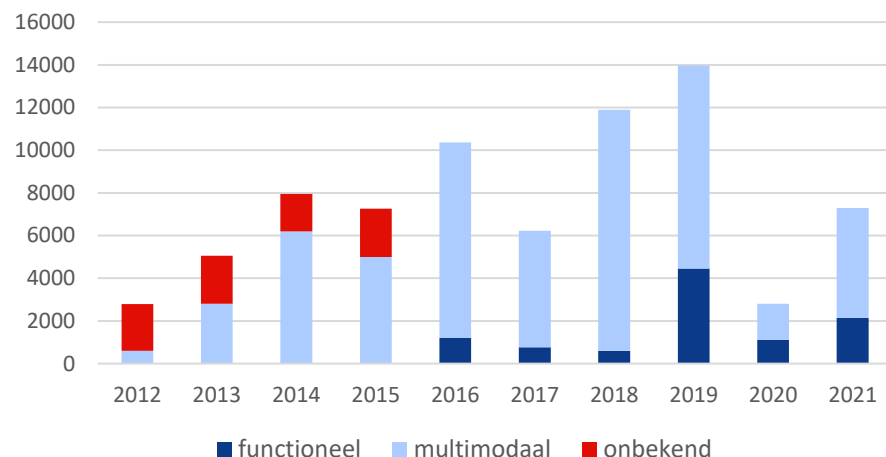
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 6.560 banen en huisvesten daardoor 6% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Almere-Lelystad.

Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op kantoorlocaties gestegen (2%). Deze stijging is op multimodale locaties zichtbaar.

Kantormeters betrokken en in gebruik

In 2021 is ruim 7.200 m² aan kantoren meters betrokken. Dat is een flinke stijging ten opzichte van 2020, toen er nog 2.800 m² werd betrokken. Multimodale locaties nemen een groter aandeel van de betrokken vierkante meters in beslag dan functionele locaties.

Figuur A.7 Totaal betrokken kantoren meters 2012-2021 (m²)

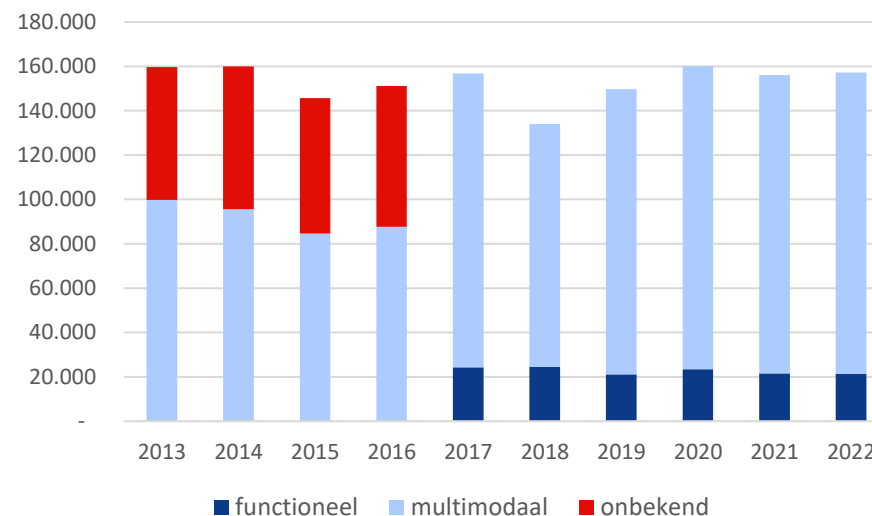


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur A.8 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Almere-Lelystad van 2013 tot 2022. Vanaf 2016 is een stijging zichtbaar in kantoorgebruik op multimodale locaties. Ook functionele locaties worden betrokken vanaf 2017, daarvan is het kantoorgebruik gestabiliseerd rond de 22.000 m².

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur A.8 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2022 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

In Almere-Lelystad is er geen sprake van nieuwbouw vierkante meters in 2021. Wel is er een aantal meters onttrokken, op de kantoorlocaties is 3.700 m² getransformeerd (vorig jaar 200 m²).

Aanbod en voorraad

De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 260.000 m² en 272.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op 747.000 m². Tabel A.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Almere-Lelystad.

Tabel A.4 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Almere-Lelystad per 1-1-2022

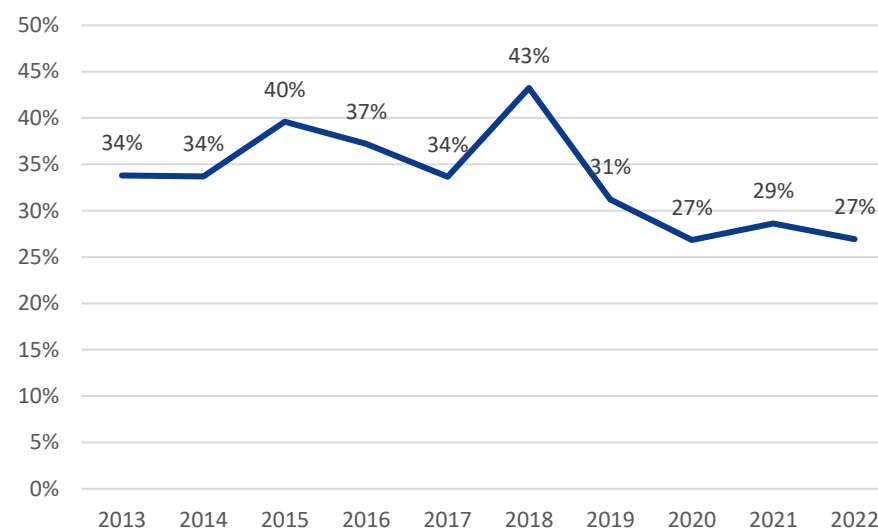
	Almere-Lelystad	Aandeel in MRA
Voorraad	215.000	3%
In gebruik	157.000	3%
Hard aanbod tot 2030	85.000	7%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Almere-Lelystad bedraagt per 1 januari 2022 57.893 m². Figuur A.9 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren aanzienlijk gedaald is, van 43% in 2018 naar 27% in 2022. In de gehele MRA ligt het gemiddelde lager, namelijk 12%.

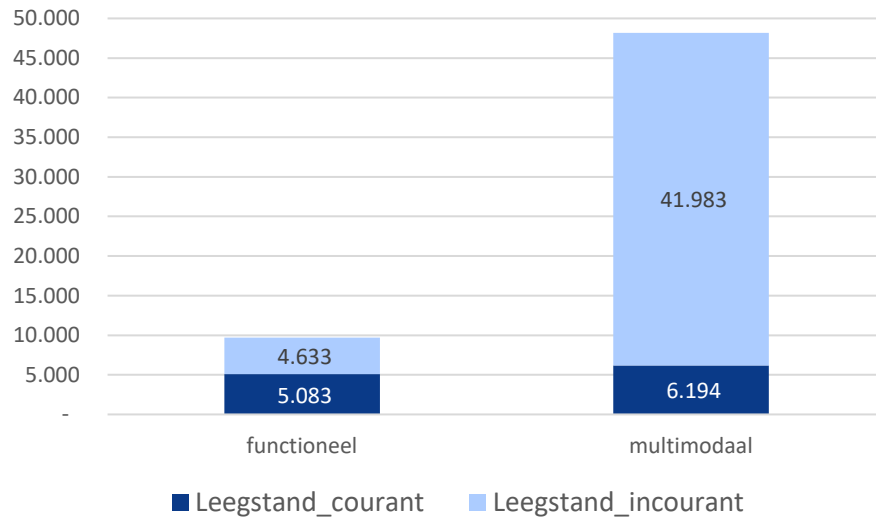
Figuur A.9 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Almere-Lelystad 1-1-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur A.10 laat zien dat multimodale locaties het hoogste aandeel leegstand kent. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 10% gedaald tot 46.616 m² in 2022.

Figuur A.10 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2022 in Almere-Lelystad

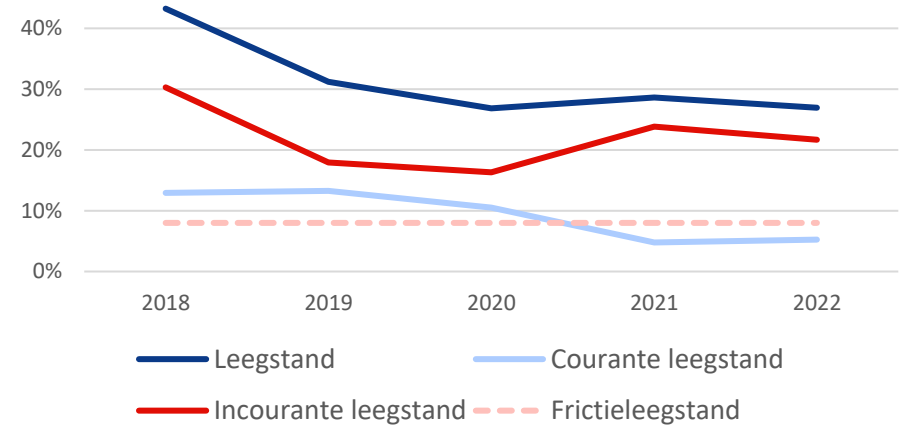


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur A.11 laat zien hoe de leegstand zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de frictieleegstand (8%). Ook is de leegstand uitgesplitst naar courante en incurante leegstand.

Figuur A.11 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

A.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Almere-Lelystad kent 51 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 7 segmenten die gezamenlijk 2.796 hectare netto beslaan, waarvan is er 939 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan 38.150 banen. Daarmee huisvest 36% van de werkgelegenheid en 14% van het aantal bedrijven in Almere-Lelystad op deze locaties.

Tabel A.5 Netto, totaal uitgegeven areaal (ha) naar segmenten per 1-1-2021

Segment	Almere -Lelystad	Aandeel in MRA
Gemengd	446	19%
Kadegebonden	2	0%
Hoogwaardig	53	14%
Industrieel	274	17%
Logistiek	164	31%
Totaal	939	14%

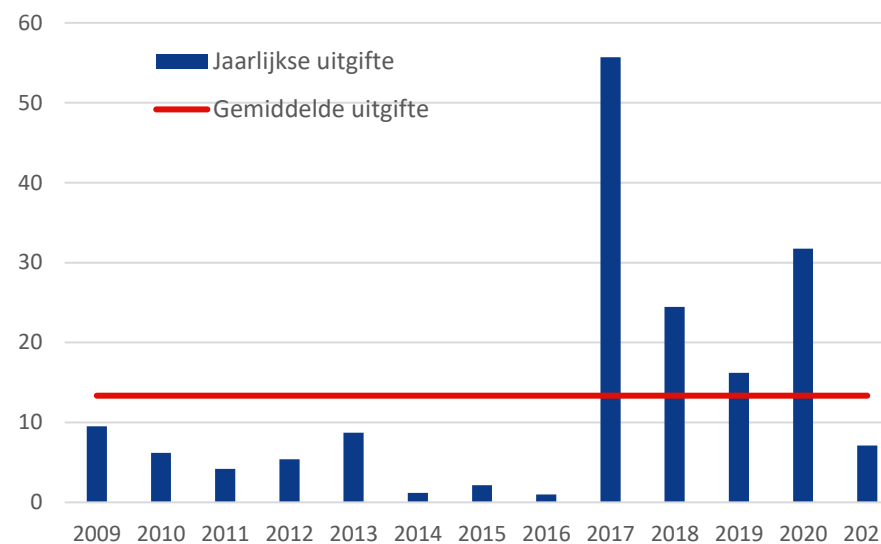
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2020 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een lichte stijging (2%). Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op gemengde en industriële bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur A.12 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad over de periode 2009-2021 zien. De hoge uitgifte in 2017 kan verklaard worden door de komst van het modeconcern Inditex. Dit bedrijf heeft in 2017 een kavel ter grootte van 35 hectare aangekocht.

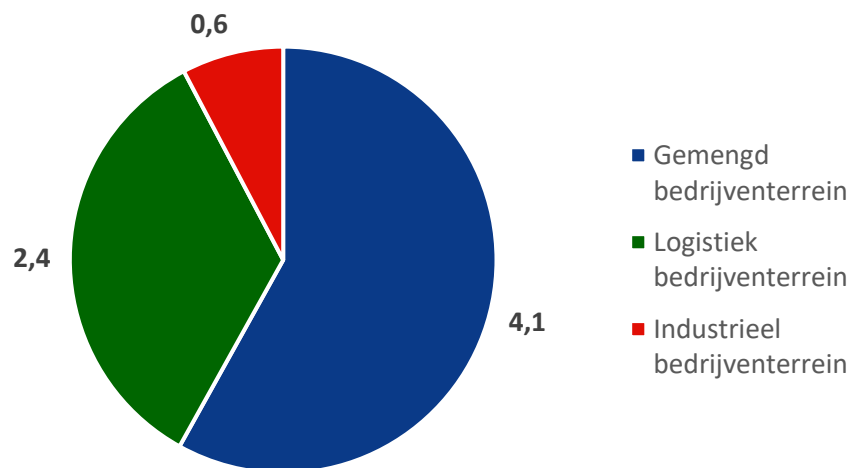
Figuur A.12 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2021)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2022, bewerking BCI & Tympaan

In 2021 is 7,1 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad. De deelregio kent met ongeveer 14% van de totale gronduitgifte in de MRA een behoorlijk aandeel in de totale uitgifte in de MRA. Met 4,1 hectare aan uitgifte voor gemengde bedrijventerreinen vormt dit in 2021 het belangrijkste segment voor de deelregio Almere-Lelystad.

Figuur A.13 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen (ha) 2021, naar segment



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

Voorraad en aanbod

Tabel A.6 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Almere-Lelystad, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 189 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een redelijk aandeel binnen de MRA (27%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Een groot deel van het zachte planaanbod tot 2030 en na 2030 in de MRA valt in de deelregio Almere-Lelystad.

Tabel A.6 Planaanbod Almere-Lelystad per 1-1-2022

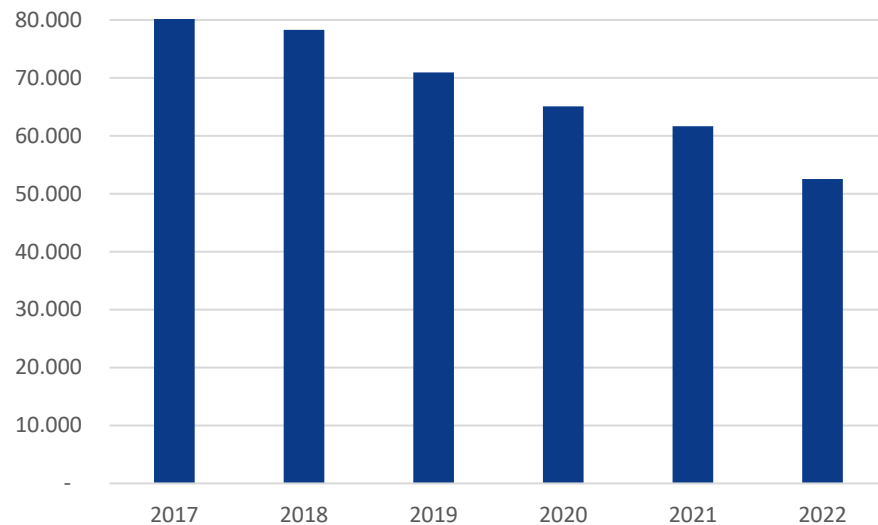
Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Campus	16	16		16
Gemengd	71	101	126	9
Havengerelateerd	38	38	87	
Kadegebonden	2	2	5	
Hoogwaardig	14	33		
Industrieel	11	52		
Logistiek	37	33		80
Totaal	189	276	219	105

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

Leegstand

Figuur A.14 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad de afgelopen jaren en voornamelijk na 2018, aanzienlijk is afgenomen, tot ruim 52.000 m² in 2022. De leegstand van kantoren op bedrijventerreinen representeert 39% van de totale kantorenleegstand in de deelregio in 2022 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Almere-Lelystad verantwoordelijk voor 21% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2022.

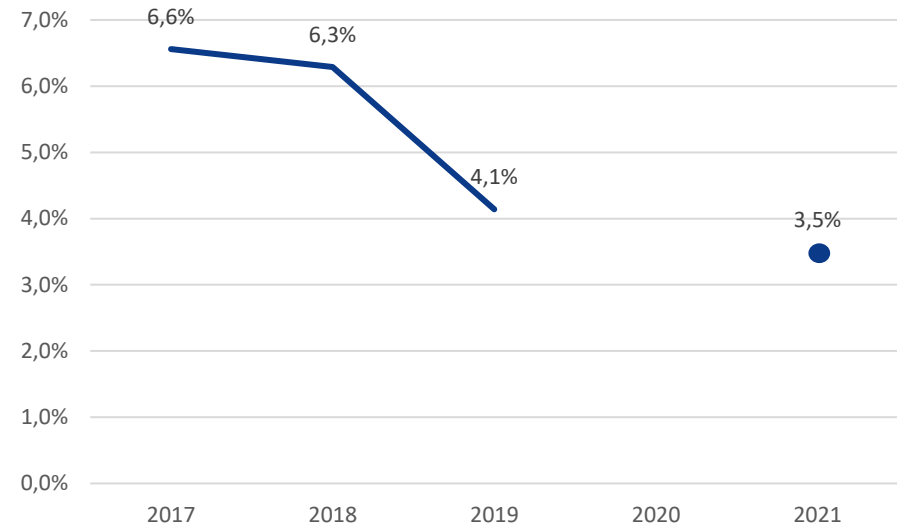
Figuur A.14 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur A.15 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2021. Voor 2020 kan in Almere-Lelystad geen percentage leegstaande oppervlakte worden berekend, door de dominantie van één groot leegstaand pand. Tussen 2018 en 2019 is de leegstand afgenomen, tot 4,1% in 2019. In 2021 bedraagt de leegstand 3,5% en ligt daarmee in 2021 iets onder het gemiddelde voor de MRA (3,58%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

Figuur A.15 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

A.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid (fulltime banen) is met 3% gestegen in het afgelopen jaar. Parttime banen in Vervoer & Opslag en Horeca zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.
- Zowel het aantal werkzame personen als het aantal vestigingen bevindt zich in de deelregio Almere-Lelystad vooral op gemengde werkmilieus.
- Binnen de gemengde milieus leveren woonwijken de grootste bijdrage aan huisvesting van banen, zowel in verhouding ten opzichte van de andere segmenten als in absolute aantallen.
- De leegstand van kantoren daalde weer na een stijging in het afgelopen jaar (27%). Absoluut gezien valt het aantal leegstaande

vierkante meters mee. Wel staat dit structureel leeg en is er sprake van een behoorlijke incurante leegstand.

- Afgelopen jaar vond er een toename plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en een stabilisatie in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- In deze deelregio werd in 2021 7,1 hectare bedrijventerrein uitgegeven. De uitgifte op gemengde terreinen nam het grootste deel van de uitgifte voor haar rekening. 14% van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen in de MRA is uitgegeven in Almere-Lelystad.
- De leegstand van kantoren op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio is gedaald tot ruim 52.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen bedraagt 3,5% (2021).

A.7 Duiding regionale context

Economisch gezien groeit de deelregio hard en de ruimtevraag neemt de afgelopen jaren toe. Bovendien heeft Almere-Lelystad forse groeiambities, niet alleen op het gebied van woningbouw maar ook werken. Het gaat om een samenhangend geheel van wonen, werken, recreëren en de voorzieningen en infrastructuur die hiervoor nodig zijn. Er wordt gestreefd naar meer werkgelegenheid in de regio zelf. Een deel van deze impuls zal ertoe leiden dat meer bedrijven op bedrijventerreinen willen landen.

Planaanbod

Administratief – volgens de definities en peildata van de Plabeka Monitor – lijkt er relatief veel planaanbod aanwezig, zeker in vergelijking met andere MRA-deelregio's. Dit is naar verwachting echter snel uitgegeven. Er rusten veel reserveringen en opties op terreinen, de vraag naar kavels is groot en voor 2022 wordt een hoge uitgifte verwacht. In de deelregio is 54% van de planvoorraad (on)betaald in optie of

gereserveerd. In de hele MRA gaat het om 42% (Bron: Bureau Buiten, concept Vraagaming Plabeka, juni 2022). Dit kan ertoe leiden dat op termijn kwantitatieve en kwalitatieve ruimtetekorten ontstaan op bedrijventerreinen.

Logistieke segment groeit

Er is sprake van groei in het logistieke segment. Deze groei wordt o.a. veroorzaakt door groei van e-commerce (toenemende behoefte aan warehouses) en schaalvoordelen (grotere warehouses zorgen voor kosten-efficiëntie). Voor deze ruimtevraag lijkt nog voldoende planaanbod voorhanden, maar in werkelijkheid is een groot deel al gereserveerd of lopen er (vergevoerde) gesprekken. Deze ontwikkeling is in lijn met de opkomst Almere-Lelystad-Zeewolde als logistieke hotspot.

Nuanceringen Lelystad en Almere

In Almere is er op papier nog planvoorraad, maar is dit maar het halve verhaal. Er is sprake van veel reserveringen op kavels op bijvoorbeeld Stichtsekant. In Lelystad geldt eenzelfde situatie. In de Plabeka Monitor staat dat er nog niks is uitgegeven op Flevokust (niet-kadegebonden) en er nog volop planvoorraad is. In de praktijk is zowel de eerste, tweede en derde fase bijna volledig verkocht of gereserveerd. Op Zuiderpark is de helft van de beschikbare planvoorraad reeds gereserveerd. Naar verwachting valt veel uitgifte in 2022, wat pas zichtbaar wordt in de Monitor van volgend jaar.

B Amstelland-Meerlanden

B.1 Samenvattingstabel

Tabel B.1 Ontwikkelingen Amstelland-Meerlanden 2021

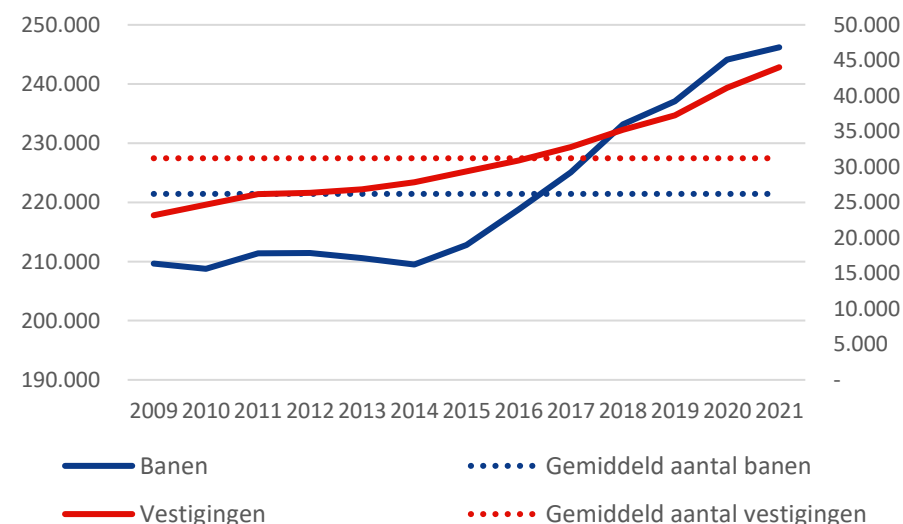
Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	15% 224.106 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabilisatie
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee
Transformatie kantoren	5.144 m ² 3.913 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 1.526.000m ² Waarvan in gebruik 1.302.000 m ² Hard planaanbod 463.000 m ² 24% van MRA totaal 23% van MRA totaal 37% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief voldoende aanbod in 0-scenario, maar in hoog scenario een aanbodtekort. Deels door overloop vanuit Amsterdam door gunstige ligging t.o.v. luchthaven en kerncorridor.
Leegstand bedrijventerreinen	3,2%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 99 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	13,6 ha 26% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 101 ha Hard aanbod tot 2030 = 245 ha 14% van MRA 27% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Hard (plan)aanbod is onvoldoende om de geraamde ruimtevrage te kunnen accommoderen. Tekort loopt verder op in hoog scenario en nog meer bij gunstige ontwikkeling van internationale attractiviteit.

B.2 Economie en werkgelegenheid

Vanuit historisch perspectief wordt in de rapportage vastgehouden aan fulltime banen (>12 uur per week). Dit zorgt voor inzicht in de historische ontwikkeling van werkgelegenheid sinds 2009. Voor de periode 2019-2021 wordt verderop een nader beeld geschetst van parttime werkgelegenheid (<12 uur per week) t.a.v. een aantal sectoren.

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

Figuur B.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

Tabel B.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2021

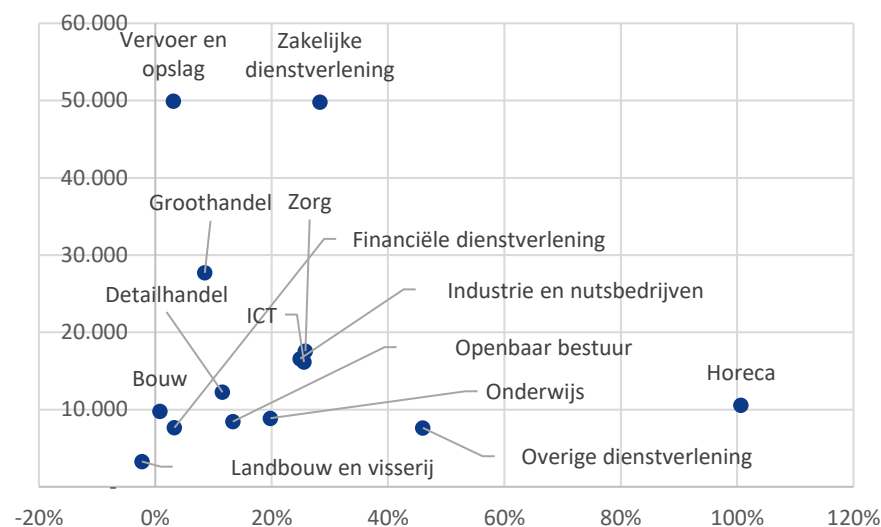
	2009-2021	2009-2015	2015-2021
Banen	17%	1%	16%
Vestigingen	90%	27%	50%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

De deelregio Amstelland-Meerlanden huisvest 44.030 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 246.200 banen. Figuur B.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren vervoer & opslag en zakelijke dienstverlening. In verhouding tot de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren groothandel en vervoer & opslag.

Tussen 2009 en 2021 heeft een toename van 17% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in horeca, overige dienstverlening en zakelijke dienstverlening⁴. ICT blijft een groei-branche in de deelregio. Tussen 2020 en 2021 is het aantal banen gestegen (1%) en aantal vestigingen (7%) gestegen. Impact als gevolg van de coronapandemie – voor zover dit is af te lezen aan de hand van deze relatieve ontwikkelingen – lijkt zodoende beperkt.

Figuur B.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021 Amstelland-Meerlanden



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2021

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel B.3 laat de ontwikkeling van banen en vestigingen in absolute omvang zien voor de periode 2019-2021. Wat opvalt is dat het aantal banen (fulltime) in de horeca afnam, terwijl het aantal parttime banen en vestigingen toenam. Dit komt vooral door een afname van het aantal fulltime banen in de horeca, terwijl het aantal parttime banen hier toenam. Verder nam het aantal fulltime banen in de Vervoer & Opslag toe, terwijl het aantal parttime banen afnam. Dit komt met name door afnames in post(bezorging) gerelateerde banen.

⁴ Relatieve ontwikkelingen schetsen geen totaalbeeld, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen.

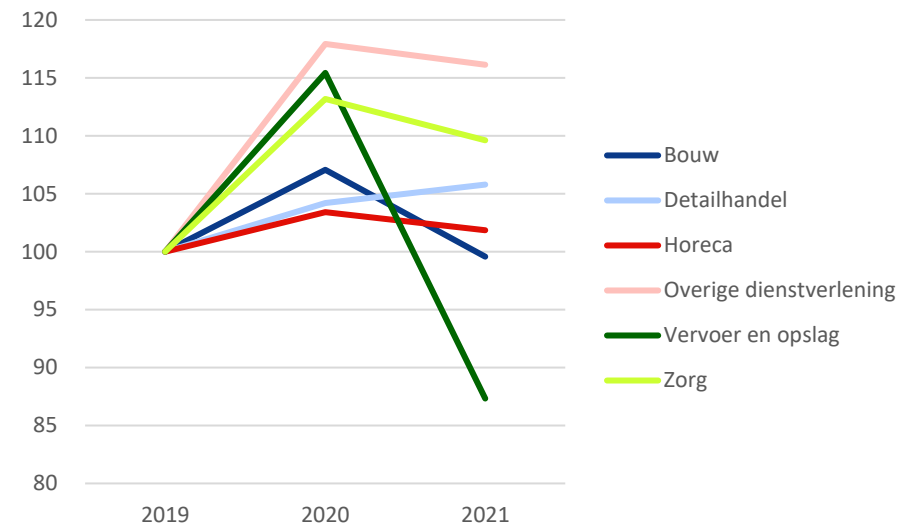
Tabel B.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	770	0	590
Detailhandel	690	430	770
Horeca	-260	60	130
Overige dienstverlening	1.100	320	610
Vervoer en opslag	590	-410	440
Zorg	1.230	260	780

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur B.3 toont de geïndexeerde ontwikkeling van parttime banen voor de periode 2019-2021. Hoewel het niet mogelijk is om de ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan Covid, is wel zichtbaar dat parttime banen in Vervoer & Opslag zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur B.3 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



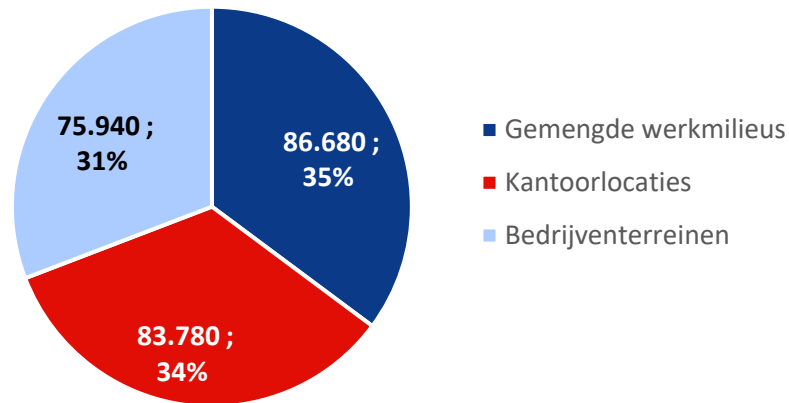
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Ruimtelijke spreiding

In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 1.302.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 1.526 hectare. Figuur B.4 en Figuur B.5 laten zien dat het aantal werkzame personen gelijkmatig is verspreid over de typen werkmilieus in de deelregio Amstelland-Meerlanden.

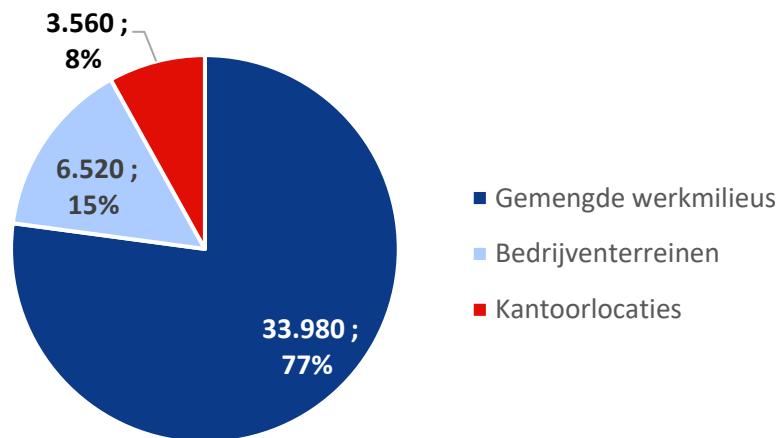
In de hele MRA bevindt 52% van de werkgelegenheid zich op gemengde werkmilieus, 26% op bedrijventerreinen en 22% op kantoorlocaties. Van de vestigingen bevindt zich in de hele MRA 85% op gemengde werkmilieus, 9% op bedrijventerreinen en 6% op kantoorlocaties.

Figuur B.4 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur B.5 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2021)



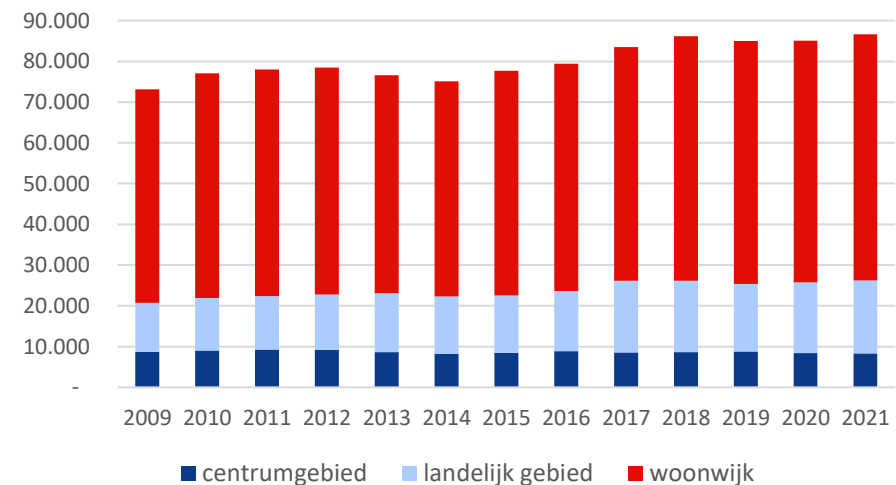
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

B.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Amstelland-Meerlanden ruimte aan 86.680 banen en huisvesten daardoor 35% van de werkgelegenheid en 77% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2019 is het aantal banen in gemengde werkmilieus met 2% gestegen, met name in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Amstelland-Meerlanden bedraagt 18.537 m² (7% van de voorraad).

Figuur B.6 Ontwikkeling werkgelegenheid per segment, 2009-2021



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

B.4 Kantorenmarkt

Amstelland-Meerlanden kent 28 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 1.301.910 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 1.526.016 miljoen m². Dit is 68% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (21%) en gemengde werkmilieus (12%).

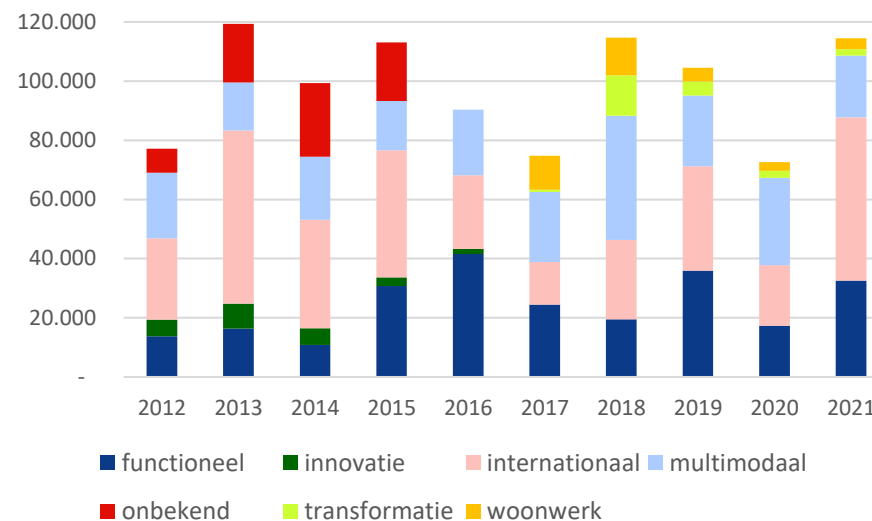
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 83.780 banen en huisvesten daardoor 34% van de werkgelegenheid en 8% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden.

Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op kantoorlocaties gedaald (2%). Deze daling is voornamelijk zichtbaar op internationale locaties, terwijl het aantal banen op transformatie locaties een stijging kent.

Kantormeters betrokken en in gebruik

In 2021 is ruim 114.000 m² aan kantoreneters betrokken. Dat is een flinke stijging ten opzichte van 2020, toen er nog 72.000 m² werd betrokken. Met name het functionele en internationale segment zijn een stuk meer betrokken in vergelijking met 2020.

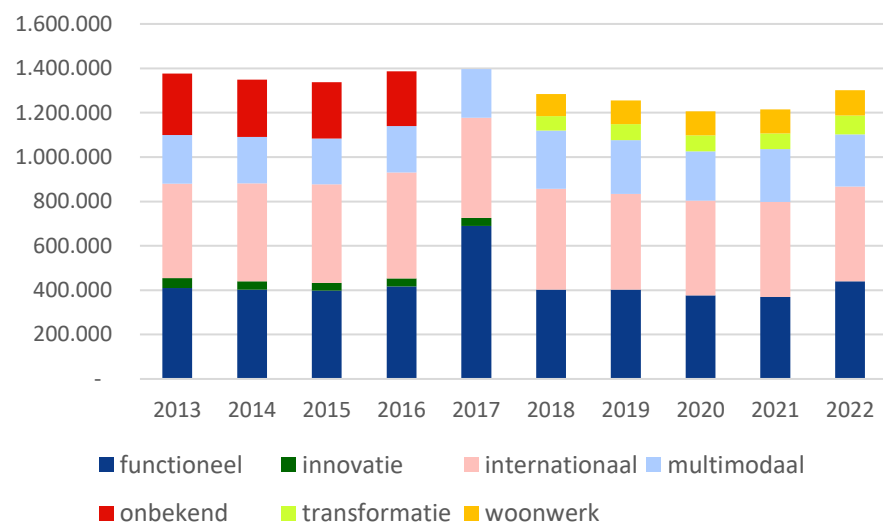
Figuur B.7 Totaal betrokken kantoreneters 2012-2021 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur B.8 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Amstelland-Meerlanden van 2013 tot 2022. Sinds 2016 is er voor alle locaties een stabiel beeld zichtbaar. Per 1 januari 2022 is op alle soorten locaties sprake van een stijging ten opzichte van 2021.

Figuur B.8 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2022 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympan

In Amstelland-Meerlanden is er in 2021 0 m² aan nieuwbouw kantoren opgeleverd, in vergelijking tot vorig jaar een daling (8.510 m²). Bovendien is er 5.144 m² kantoorlocaties getransformeerd (vorig jaar 12.100 m²).

Aanbod en voorraad

De kantorenvoorraad is naast de ‘formele’ kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 262.000 m² en 463.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op 2.251.00 m². Tabel B.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op ‘formele’ werklocaties in de deelregio Amstelland-Meerlanden.

Tabel B.4 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Amstelland-Meerlanden per 1-1-2022

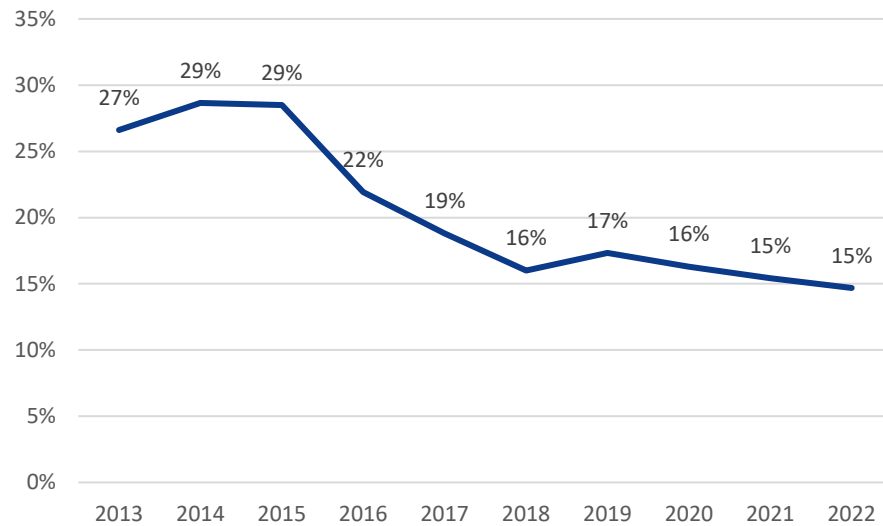
	Amstelland-Meerlanden	Aandeel in MRA
Voorraad	1.526.000	24%
In gebruik	1.302.000	23%
Hard aanbod tot 2030	462.863	37%
Zacht planaanbod tot 2030	346.000	24%
Zacht planaanbod na 2030	192.342	32%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op ‘formele’ kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden bedraagt per 1 januari 2022 224.106 m². Figuur B.9 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren een stabiel beeld kent tussen de 15% en 17%. In de totale MRA ligt het gemiddelde lager, namelijk 12%. Figuur B.10 laat zien dat de functionele en internationale locaties het hoogste aandeel leegstand kennen. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 40% gestegen tot 113.193 m² in 2022.

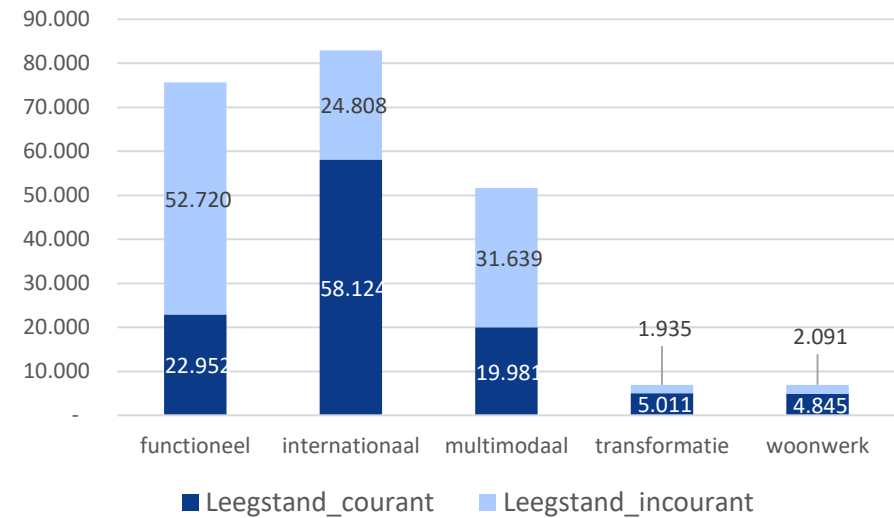
Figuur B.9 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties (2013-2022)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur B.10 laat zien dat de functionele en internationale locaties het hoogste aandeel leegstand kennen. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 40% gestegen tot 113.193 m² in 2022.

Figuur B.10 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2022 in Amstelland-Meerlanden

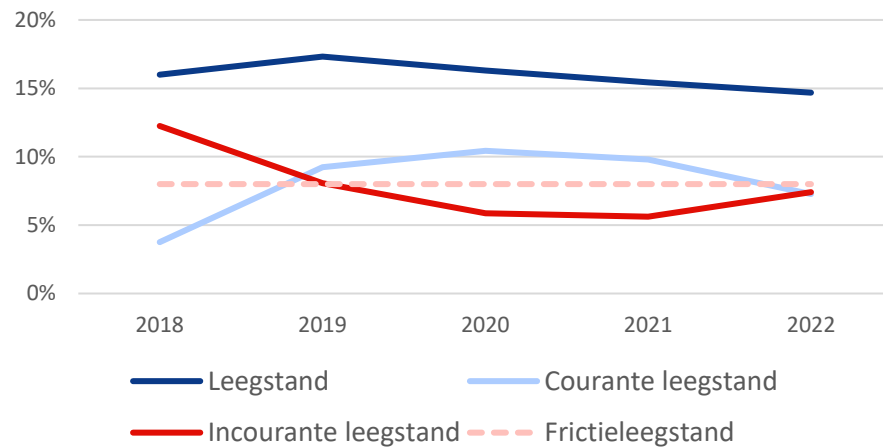


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur B.11 laat zien hoe de leegstand zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de frictieleegstand (8%). Ook is de leegstand uitgesplitst naar courante en incurante leegstand.

Figuur B.11 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

B.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Amstelland-Meerlanden kent 84 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 6 segmenten die gezamenlijk 1.757 hectare netto beslaan, daarvan is er 1.526 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan 75.940 banen. Daarmee huisvest 31% van de werkgelegenheid en 15% van het aantal bedrijven in Amstelland-Meerlanden op deze locaties.

Voor bedrijventerreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. In het derde kwartaal van 2022 is de nieuwste rapportage beschikbaar, te raadplegen via <https://www.noordzeekanaalgebied.nl/>

Tabel B.5 Netto uitgegeven areaal (ha) naar segmenten per 1-1-2021

Segment	Amstelland-Meerlanden	Aandeel in MRA
Campus	8	24%
Gemengd	680	29%
Hoogwaardig	248	67%
Industrieel	186	12%
Logistiek	308	58%
Transformatie	96	25%
Totaal	1.526	22%

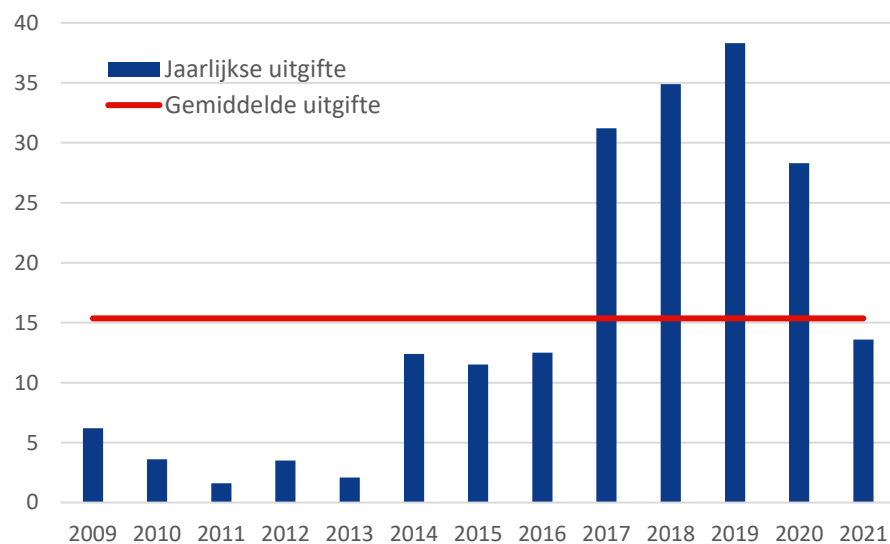
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2020 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een stijging (2%). Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op campussen en logistieke bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur B.12 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden over de periode 2009-2021 zien. Hier is vanaf 2014 een gestage stijging waar te nemen, die na 2019 weer afneemt.

Figuur B.12 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2021)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2022, bewerking BCI & Tympan

In 2021 is 13,6 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden. De deelregio heeft met 26% van de totale gronduitgifte in de MRA een aanzienlijk aandeel in de totale uitgifte van de MRA. De uitgifte van 13,6 hectare valt volledig op gemengde bedrijventerreinen (100%), waardoor dit in 2021 het belangrijkste segment vormt voor de deelregio.

Voorraad en aanbod

Tabel B.6 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Amstelland-Meerlanden, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 101 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een aandeel van 14% binnen de MRA als het gaat om nog uitgeefbare gronden. De deelregio heeft nog een behoorlijk aandeel hard planaanbod tot 2030 en een redelijk zacht planaanbod na 2030.

Buck Consultants International / Tympan

Tabel B.6 Planaanbod Amstelland-Meerlanden per 1-1-2022 (netto ha)

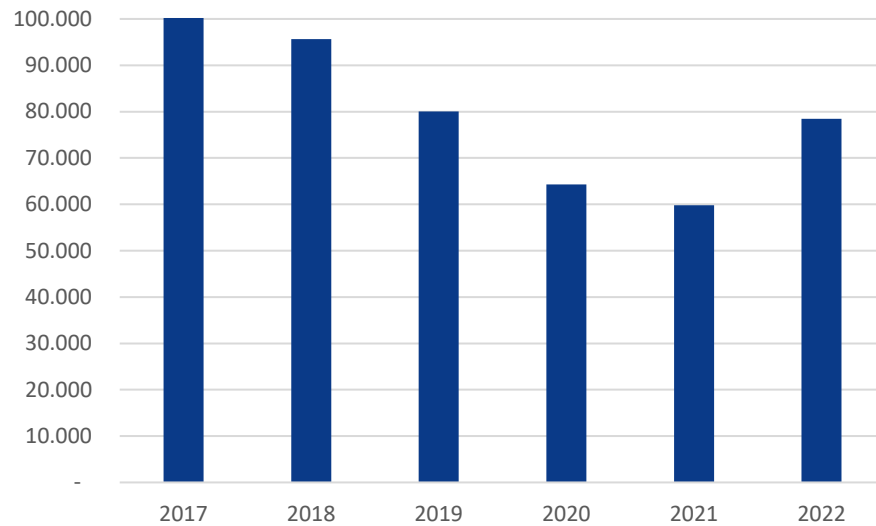
Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Campus		12		
Gemengd	72	185	8	58
Hoogwaardig	3	3		
Industrieel	13	29		
Logistiek	14	13	5	
Transformatie		4		
Totaal	101	245	13	58

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

Leegstand

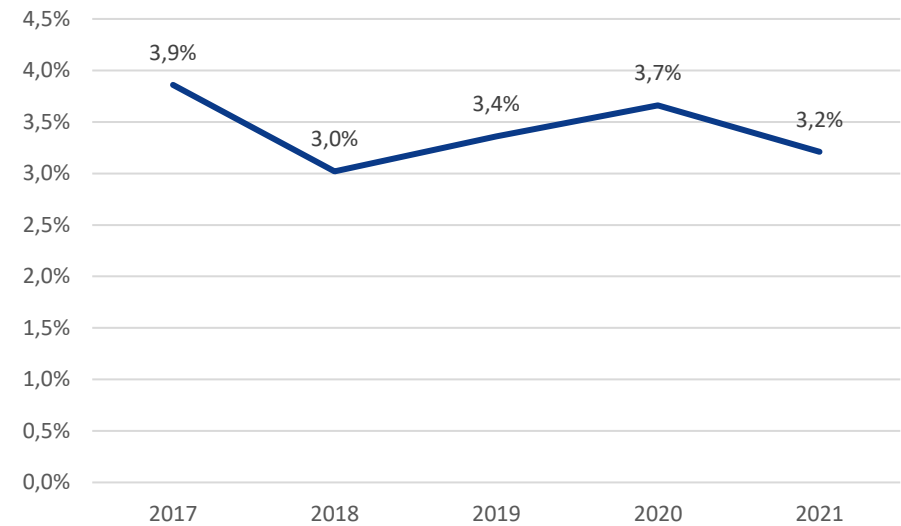
Figuur B.13 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden de afgelopen jaren aanzienlijk afnam, maar sinds vorig jaar weer is toegenomen tot ruim 78.000 m² in 2022. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 24% van de totale leegstand in de deelregio in 2021 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Amstelland-Meerlanden verantwoordelijk voor 31% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2022.

Figuur B.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympan

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



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympan

Figuur B.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2021. De deelregio ligt in 2021 onder het gemiddelde voor de MRA (3,58%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

B.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid (fulltime banen) is met 1% gestegen in het afgelopen jaar. Parttime banen in Vervoer & Opslag zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.
- Het aantal werkzame personen is gelijkmatig verspreid over de belangrijkste typen werkmilieus in de deelregio Amstelland-Meerlanden. Gemengde werkmilieus kennen de meeste vestigingen.
- Binnen de gemengde milieus is er sprake van stabilisatie in de werkgelegenheidsontwikkeling, zowel in verhouding ten opzichte van de andere segmenten als in absolute aantallen.
- De leegstand van kantoren daalde de afgelopen jaren en is nu 15%. Dit ligt nog net boven het gemiddelde van de MRA (12%). Functionele locaties kennen veel incurante leegstand, internationale locaties vooral courante leegstand.
- Afgelopen jaar vond er een stijging plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- 26% van de totaal uitgegeven bedrijventerreinen in de MRA is uitgegeven in Amstelland-Meerlanden, volledig op gemengde bedrijventerreinen.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio is gestegen tot 78.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen bedraagt 3,2% (2021).

B.7 Duiding regionale context

Werkgelegenheid

Met een aandeel van 19,2% van de totale fulltime werkgelegenheid (>12 uur per week) in de MRA is Amstelland-Meerlanden na de deelregio Amsterdam de sterkste economische motor in de MRA. Kenmerkend voor Amstelland-Meerlanden is een grote diversiteit aan economische sectoren en werklocaties. Globaal gezien concentreren de sectoren transport, logistiek en handel zich vooral op de monofunctionele bedrijventerreinen in de gemeenten Aalsmeer, Haarlemmermeer en Uithoorn. De zakelijke, financiële en ICT dienstverlening concentreert zich met name op de kantorenlocaties in de gemeente Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel. Voldoende en een kwalitatief passend aanbod van toekomstbestendige en duurzame werklocaties dat voldoet aan de marktvraag is essentieel voor Amstelland-Meerlanden.

Kantorenmarkt

De kantorenleegstand concentreert zich op een aantal locaties en in een aantal gemeenten. Uit onderzoek van Stec (2020) blijkt dat de problematische leegstand met name terug te vinden is in (middel)grote kantoorpanden op monofunctionele kantoorlocaties. Deze kantorenleegstand concentreert zich in Haarlemmermeer (Beukenhorst Oost en Schiphol Rijk) en Ouder-Amstel (ABP). In een aantal gevallen bevindt de leegstand zich op locaties binnen de LiB (luchthaven indelingsbesluit) contouren, wat de mogelijkheid voor andere invulling beperkt. Na een daling van de leegstand in 2020 en 2021 loopt de leegstand in 2022 in de meeste gemeenten binnen de deelregio weer op. In Diemen zelfs sterk; van 4% naar 15% (betreft alle kantoren in Diemen). Dit is de verklaren door het vertrek van slechts één bedrijf. In Amstelveen is – net als in 2021 – sprake van een leegstandsniveau onder de gewenste frictieleegstand (8%).

Bedrijventerreinen

Het harde planaanbod van bedrijventerreinen lijkt met 245 ha tot 2030 fors. Echter, een groot deel van deze hectares is in optie uitgegeven. In de deelregio is 19% van de planvoorraad (on)betaald in optie of gereserveerd. In de hele MRA gaat het om 42% (Bron: Bureau Buiten, concept Vraagrapport Plabeka, juni 2022). Dit kan ertoe leiden dat op termijn kwantitatieve en kwalitatieve ruimtetekorten ontstaan op bedrijventerreinen.

Tot slot is in de AM regio sprake van een forse onttrekking van werklocaties door transformaties naar woningbouw. Dit resulteert in een vervangingsvraag die een aanvullende claim legt op het beschikbare planaanbod, waardoor het beschikbare planaanbod nog lager uitvalt. Het is van cruciaal belang om tijdig te voorzien in voldoende fysieke ruimte voor werken, voor te verplaatsen bedrijven.

C Amsterdam

C.1 Samenvattingstabel

Tabel C.1 Ontwikkelingen Amsterdam 2021

	Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	11%	474.173 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabilisatie	
FRICTIELEEGSTAND IN BEELD (8%)	Nee	
Transformatie kantoren	47.000 m ² 53.054 m ²	Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 4.293.000m ² Waarvan in gebruik 3.819.000m ² Hard planaanbod 585.000m ²	67% van MRA totaal 68% van MRA totaal 46% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Kantorenaanbod is niet toereikend om geraamde vraag binnen Amsterdam te accommoderen. Overloop grotendeels naar AM-regio.	
Leegstand bedrijventerreinen	4,5%	Weesp: t/m 2020 onderdeel GV, in 2021 van Amsterdam
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 197 ha	
Uitgifte bedrijventerreinen	15,5 ha; 8,9 ha op haventerreinen (2,2 havengerelateerd, 6,7 kadegebonden), 6,6 ha op droge bedrijventerreinen	30% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 265 ha Hard aanbod tot 2030 = 265 ha	38% van MRA 29% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Het (harde) planaanbod is onvoldoende om de geraamde vraag te kunnen accommoderen. Overloop naar deelregio's AL, AM en ZW.	

Sinds 24 maart 2022 is Weesp officieel onderdeel van de gemeente Amsterdam. In alle analyses is deze gemeentelijke herindeling doorgevoerd. Dit houdt in dat Weesp met terugwerkende kracht geen onderdeel meer uitmaakt van de deelregio Gooi en Vechtstreek maar van de deelregio Amsterdam.

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

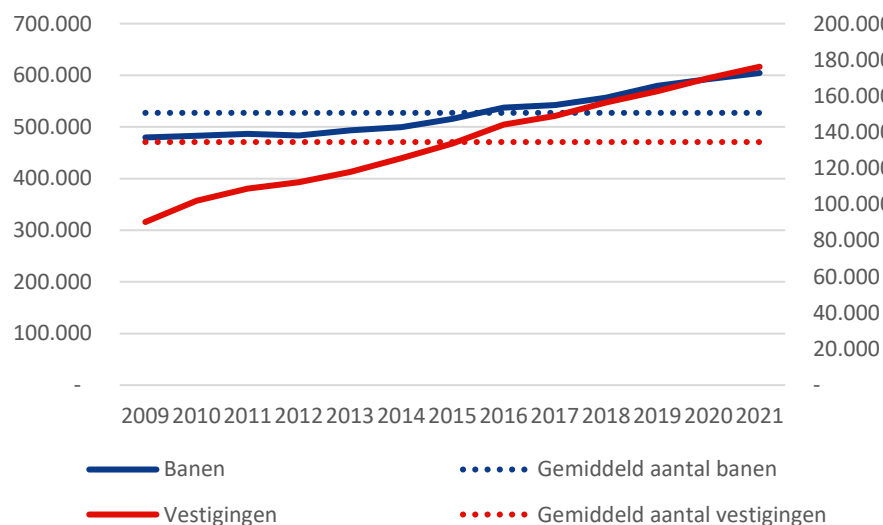
De gemeente Amsterdam heeft de Bedrijvenstrategie 2020-2030 in mei 2020 vastgesteld. Doel van de strategie is om binnen de bredere ontwikkeling van stad voldoende ruimte te creëren en te behouden voor bedrijven, zodat Amsterdam een diverse economie houdt met een inclusieve arbeidsmarkt, en duurzaam aantrekkelijk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

C.2 Economie en werkgelegenheid

Vanuit historisch perspectief wordt in de rapportage vastgehouden aan fulltime banen (>12 uur per week). Dit zorgt voor inzicht in de historische ontwikkeling van werkgelegenheid sinds 2009. Voor de periode 2019-2021 wordt verderop een nader beeld geschetst van parttime werkgelegenheid (<12 uur per week) t.a.v. een aantal sectoren.

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

Figuur C.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel C.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2021

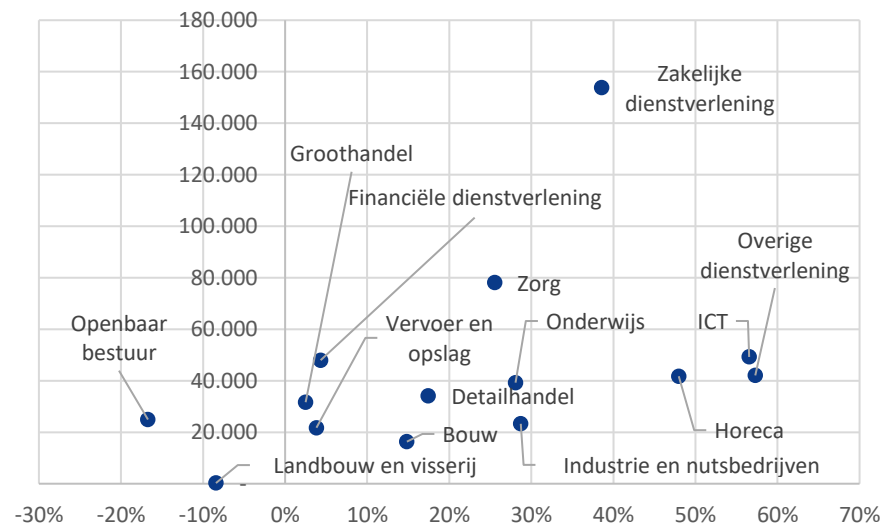
	2009-2021	2009-2015	2015-2021
Banen	26%	8%	17%
Vestigingen	95%	48%	32%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

⁵ Relatieve ontwikkelingen schetsen geen totaalbeeld, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen.

De deelregio Amsterdam huisvest 176.160 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 604.420 (fulltime) banen. Figuur C.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg. In verhouding tot de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren dienstverlening (zowel financieel, zakelijk als overig) en horeca. Tussen 2009 en 2021 heeft een toename van 26% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in overige dienstverlening, ICT en horeca⁵. Tussen 2020 en 2021 is het aantal banen gestegen (2%) en vestigingen (4%) gestegen. Impact als gevolg van de coronapandemie – voor zover dit is af te lezen a.d.h.v. deze relatieve ontwikkelingen – lijkt zodoende beperkt.

Figuur C.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021 Amsterdam



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2021

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel C.3 laat de ontwikkeling van banen en vestigingen in absolute omvang zien voor de periode 2019-2021. Wat opvalt is dat het aantal fulltime banen in de horeca toenam, terwijl het aantal parttime banen afnam. Dit komt vooral door een afname van parttime banen in cafés en restaurants. Verder nam het aantal fulltime banen in de Overige Dienstverlening toe, terwijl het aantal parttime banen afnam. Dit komt met name door toename van fulltime banen in Schoonheidsverzorging en Theaters & schouwburgen.

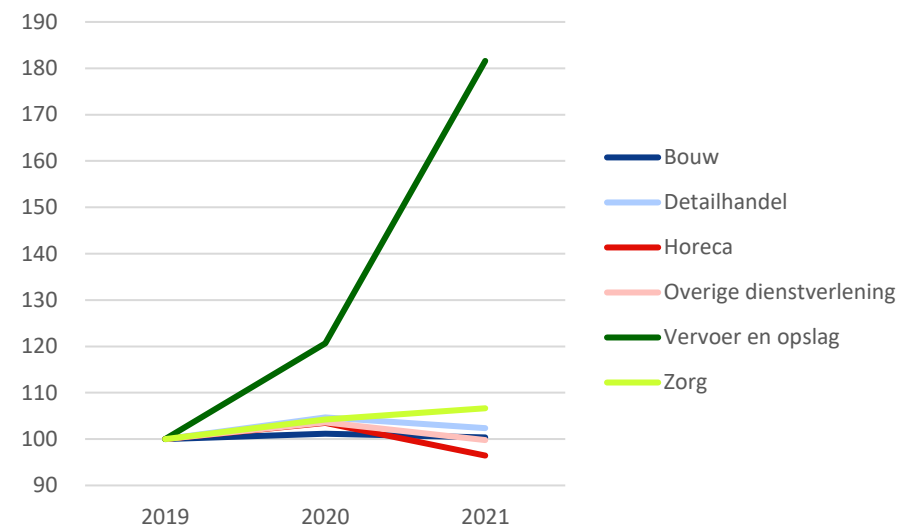
Tabel C.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	500	0	1.020
Detailhandel	1.690	510	1.810
Horeca	430	-620	900
Overige dienstverlening	2.810	-30	1.570
Vervoer en opslag	930	1.270	930
Zorg	6.280	900	2.230

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur C.3 toont de geïndexeerde ontwikkeling van parttime banen voor de periode 2019-2021. Hoewel het niet mogelijk is om de ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan Covid, is wel zichtbaar dat parttime banen in Vervoer & Opslag toenamen, met name als gevolg van meer banen in Goederenvervoer over de weg, Koeriers en Post(bezorging) gerelateerde beroepen. Het aantal parttime banen in de Horeca en Overige Dienstverlening is afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur C.3 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



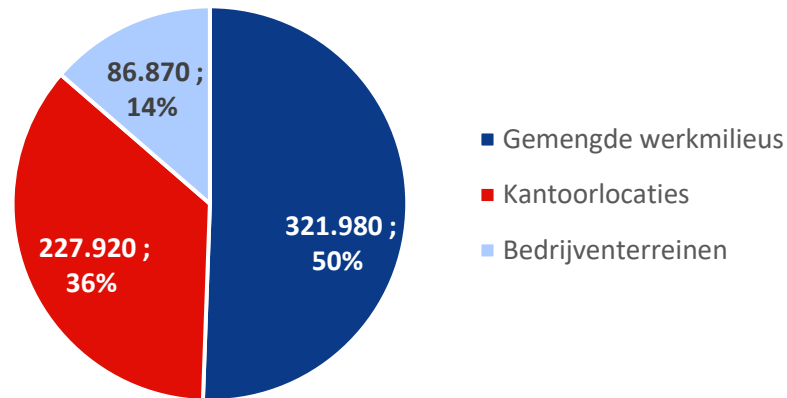
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Ruimtelijke spreiding

In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 3.819.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen, waaronder de haventerreinen, is het netto uitgegeven areaal 2.174 hectare (1.373 haventerreinen, 801 droge terreinen). Figuur C.4 en Figuur C.5 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Amsterdam.

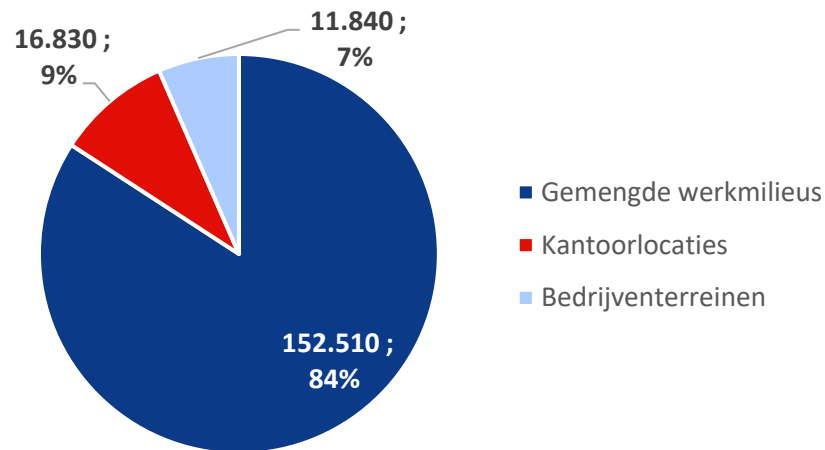
In de hele MRA bevindt 52% van de werkgelegenheid zich op gemengde werkmilieus, 26% op bedrijventerreinen en 22% op kantoorlocaties. Van de vestigingen bevindt zich in de hele MRA 85% op gemengde werkmilieus, 9% op bedrijventerreinen en 6% op kantoorlocaties.

Figuur C.4 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur C.5 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2021)



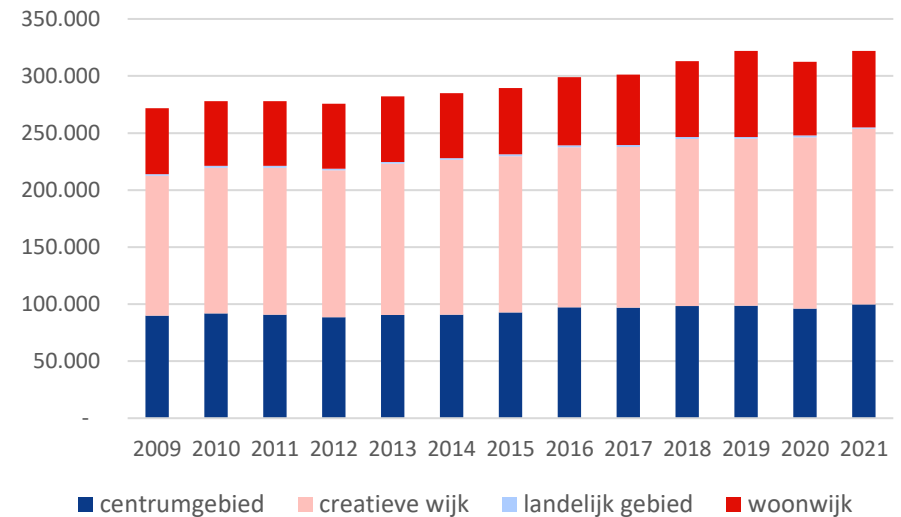
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Buck Consultants International / Tympaan

C.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Amsterdam ruimte aan 321.980 banen en huisvesten daardoor 50% van de werkgelegenheid en 84% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 3%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken en creatieve wijken. Middels de [Atlas Plabeka](#) kan inzichtelijk worden gemaakt waar de verschillende type gebieden zijn gelegen. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Amsterdam bedraagt 237.442 m² (10% van de voorraad).

Figuur C.6 Ontwikkeling werkgelegenheid per segment, 2009-2021



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

C.4 Kantorenmarkt

Amsterdam kent 22 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 3.818.914 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt ruim 4.293.000 miljoen m². Dit is 60% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (6%) en gemengde werkmilieus (34%).

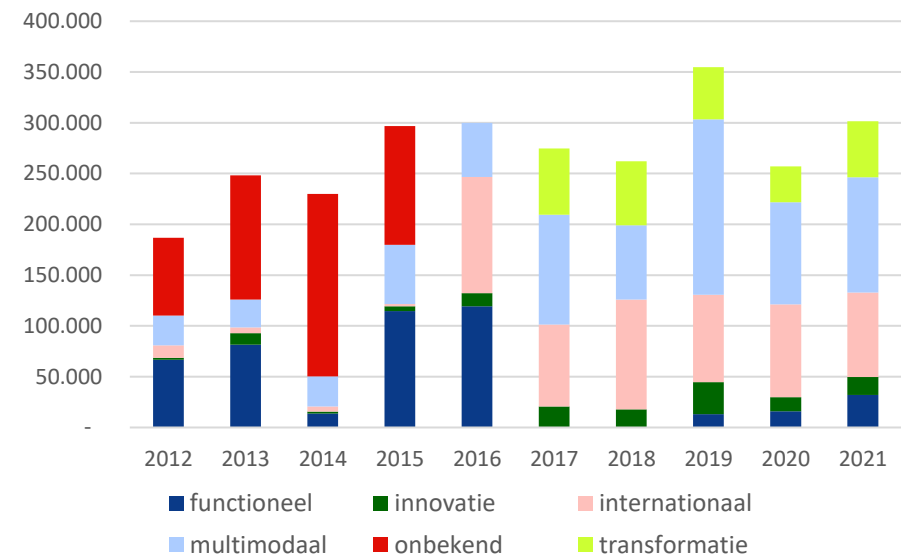
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 227.920 banen en huisvesten daardoor 36% van de werkgelegenheid en 9% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Amsterdam.

Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gestegen. Deze stijging is zichtbaar op innovatie en transformatie locaties.

Kantormeters betrokken en in gebruik

In 2021 is ruim 301.000 m² aan kantoreneters betrokken. Dat is een stijging ten opzichte van 2020, toen er nog ruim 257.000 m² werd betrokken. Met name de multimodale en transformatie kantoorlocaties zijn een stuk meer betrokken t.o.v. 2020.

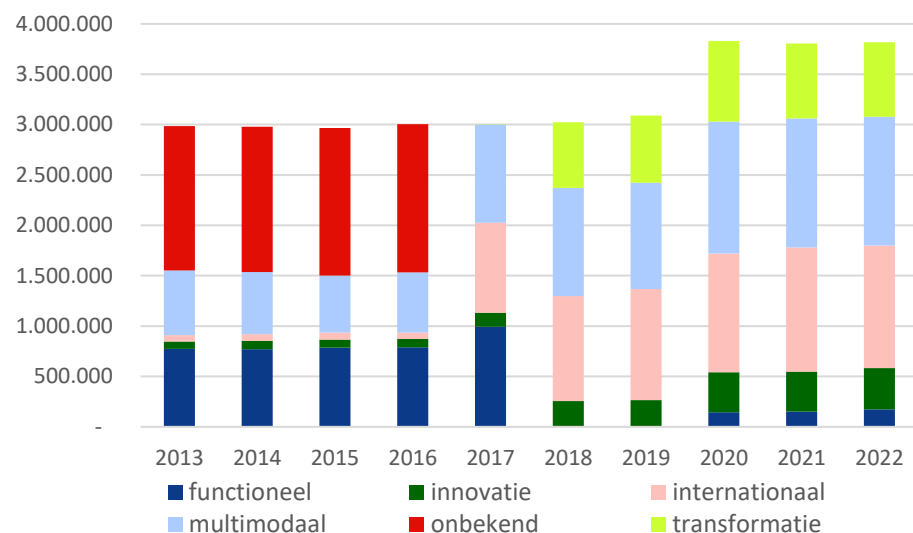
Figuur C.7 Totaal betrokken kantoreneters op formele kantoorlocaties 2012-2021 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur C.8 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Amsterdam van 2013 tot 2022. Vanaf respectievelijk 2017 en 2018 is een grote stijging zichtbaar in kantoorgebruik op internationale en multimodale locaties. Andere locaties laten een lichte stijging zien, met uitzondering van functionele locaties. Middels de [Atlas Plabeka](#) kan inzichtelijk worden gemaakt waar de verschillende type gebieden zijn gelegen.

Figuur C.8 Ontwikkeling kantoorgebruik op formele kantoorlocaties 2013-2022 (m²)



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

In Amsterdam is er 38.633 m² nieuwgebouwd kantoor opgeleverd op formele kantoorlocaties, een behoorlijke daling ten opzichte van 2020 (137.569 m²). Er is bijna 47.000 m² aan kantoorlocaties getransformeerd (vorig jaar 92.000 m²).

Aanbod en voorraad

De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantoorlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 2.425.000 m² en 410.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 7.128.000 m². De totale voorraad is toegenomen in Amsterdam. De voorraad op formele kantoorlocaties is toegenomen, op de gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen is de

Buck Consultants International / Tympaan

voorraad afgenomen. Tabel C.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Amsterdam.

Tabel C.4 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantoorlocaties Amsterdam per 1-1-2022

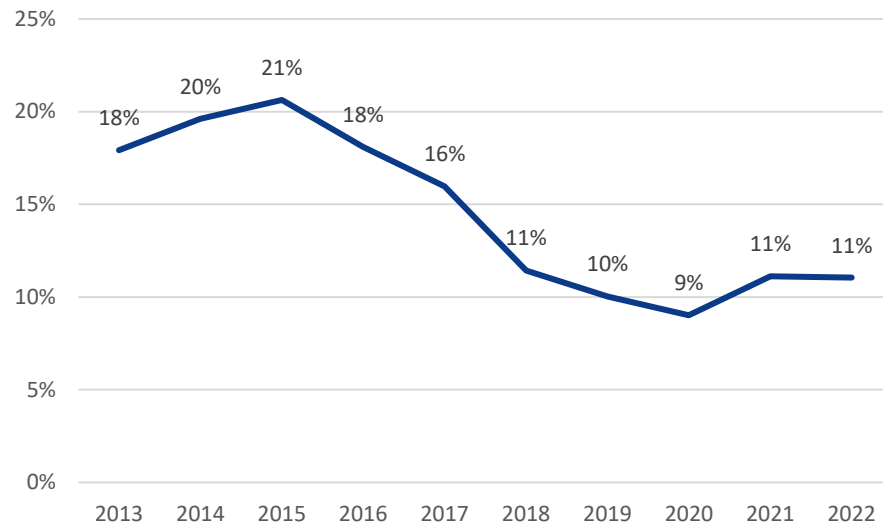
	Amsterdam	Aandeel in MRA
Voorraad	4.293.000	67%
In gebruik	3.819.000	68%
Hard aanbod tot 2030	585.000	46%
Zacht planaanbod tot 2030	1.160.000	76%
Zacht planaanbod na 2030	400.000	68%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Amsterdam bedraagt per 1 januari 2022 474.173 m². Figuur C.9 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren stabiel is rond de 10%, met een leegstand van 11% op 1-1-2022. Amsterdam ligt daarmee onder het gemiddelde van de MRA (12%).

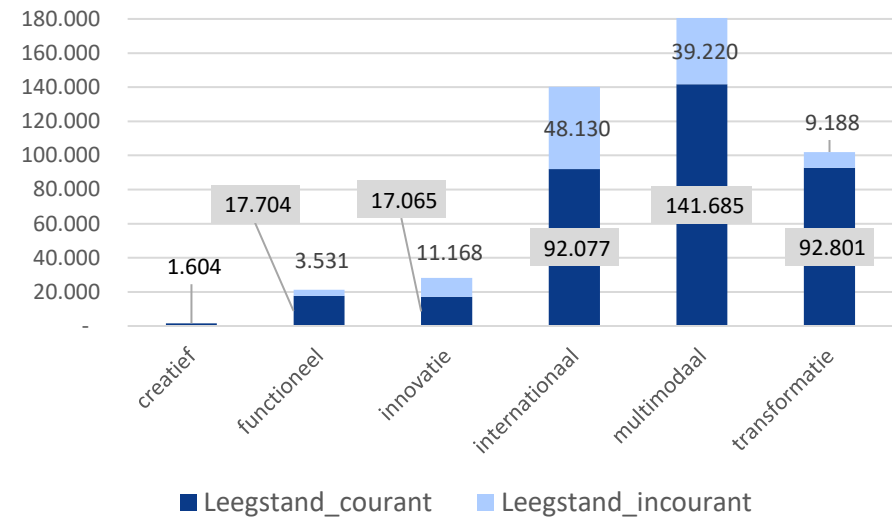
Figuur C.9 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op formele kantoorlocaties Amsterdam



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan (1-1-2022)

Figuur C.10 laat zien dat multimodale locaties het hoogste aandeel leegstand kennen. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 2% gedaald tot 111.237 m² in 2022.

Figuur C.10 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2022 in Amsterdam

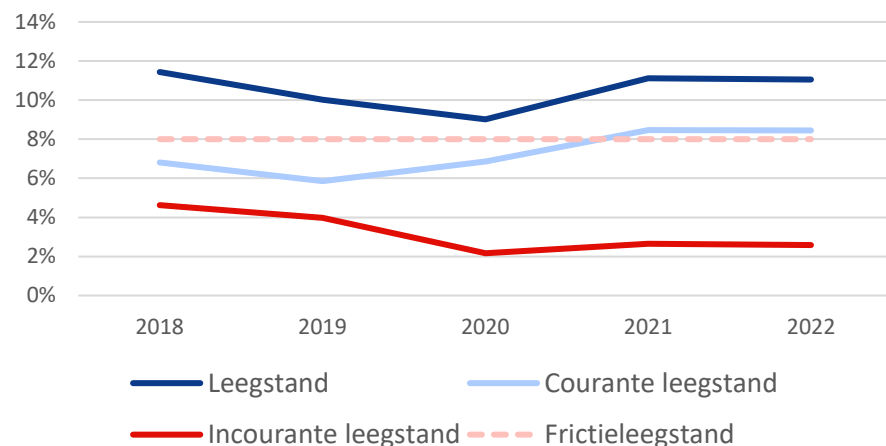


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2022)

Figuur C.11 laat zien hoe de leegstand zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de frictieleegstand (8%). Ook is de leegstand uitgesplitst naar courante en incurante leegstand.

Figuur C.11 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

C.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Amsterdam kent 42 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 7 segmenten die gezamenlijk 2.265 hectare netto beslaan, daarvan is er 2.174 ha uitgegeven (796 ha in beheer van de gemeente Amsterdam, 1.378 ha in beheer van het Havenbedrijf Amsterdam N.V.). Deze bieden ruimte aan 86.870 banen (22.540 op haventerreinen, 64.330 op droge terreinen). Daarmee huisvest 14% van de werkgelegenheid en 7% van het aantal bedrijven in Amsterdam op deze locaties.

Voor bedrijventerreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. In het derde

kwartaal van 2022 is de nieuwste rapportage beschikbaar, te raadplegen via <https://www.noordzeekanaalgebied.nl/>

Tabel C.5 Netto uitgegeven areaal naar segmenten en beheer (ha) per 1-1-2021

Segment	Gemeente A'dam	Havenbedrijf A'dam	Totaal	Aandeel in MRA
Gemengd	301		301	13%
Havengerelateerd		400	400	92%
Kadegebonden	27	946	973	84%
Hoogwaardig	59		59	16%
Industrieel	186		186	12%
Logistiek	24	31	55	10%
Transformatie	200		200	52%
Totaal	797	1.377	2.174	32%

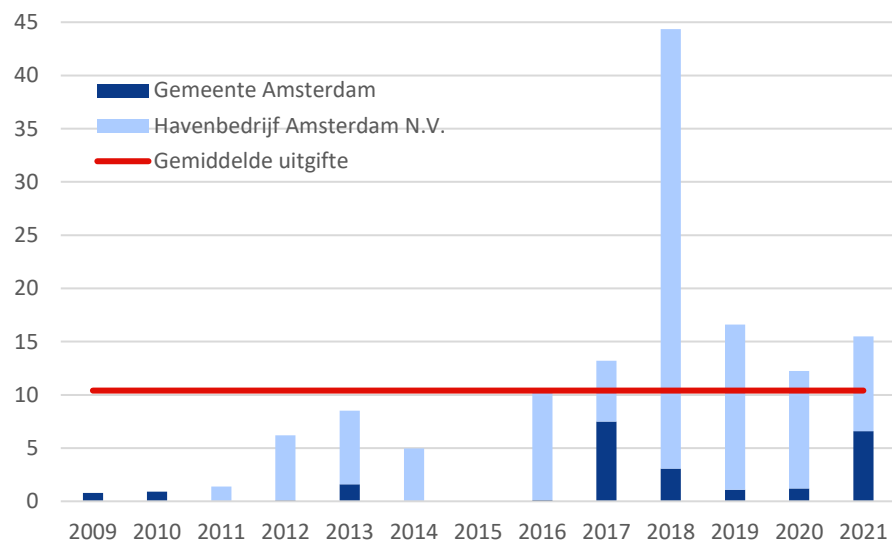
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2020 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een stijging (3%). Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op hoogwaardige en industriële bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur C.12 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Amsterdam over de periode 2009-2021 zien, onderverdeeld naar terreinen in beheer van de gemeente Amsterdam en het Havenbedrijf Amsterdam N.V. Hier is in 2018 een uitzonderlijk hoge piek waarneembaar. In 2019 en 2021 ligt de uitgifte hoger dan in voorgaande jaren (m.u.v. 2018).

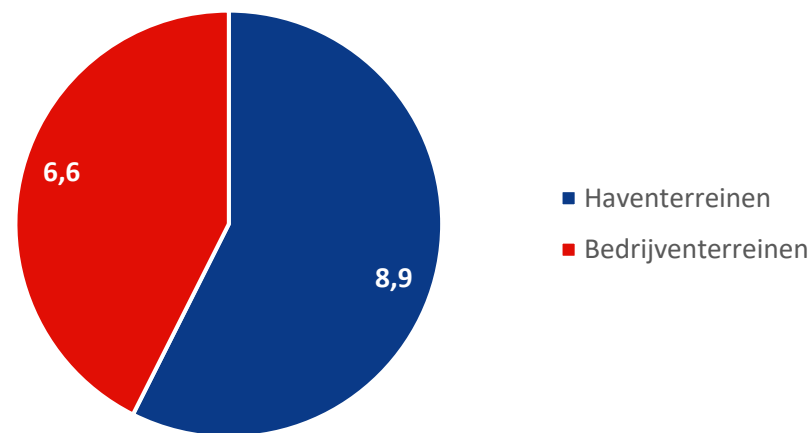
Figuur C.12 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen en haventerreinen in hectare (2009-2021)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2022, bewerking BCI & Tympan

In 2021 is er 15,5 hectare uitgegeven. 6,6 hectare op terreinen in beheer van de gemeente Amsterdam, 8,9 hectare op terreinen in beheer van Havenbedrijf Amsterdam (zie tabel C.6). De deelregio heeft met 30% van de totale gronduitgifte in de MRA het grootste aandeel in de uitgifte in de MRA. Met 6,7 hectare aan uitgifte op kadegebonden haventerreinen vormt dit in 2021 het belangrijkste segment voor de deelregio.

Figuur C.13 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2021 (ha), naar segment



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

Tabel C.6 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen 2021 naar segment en beheer (ha)

Segment	Gemeente A'dam	Havenbedrijf A'dam	Totaal
Gemengd	3,7		3,7
Havengerelateerd		2,2	2,2
Kadegebonden		6,7	6,7
Industrieel	2,9		2,9
Totaal	6,6	8,9	15,5

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

Voorraad en aanbod

Tabel C.7 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Amsterdam, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 264,8 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein (229,9 ha op haventerreinen en 0,3 ha op logistieke terreinen in beheer van het Havenbedrijf. 7,5 ha op gemengde terreinen en 27,1 ha op industriële terreinen in beheer van de gemeente Amsterdam). De deelregio heeft het grootste aandeel binnen de MRA (38%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. De deelregio heeft nog een behoorlijk aandeel hard planaanbod tot 2030, voor de periode na 2030 is er gering planaanbod (5 hectare, in beheer van de gemeente Amsterdam). Tabel C.8 geeft inzicht in het harde planaanbod tot 2030 naar segment en naar beheer.

Tabel C.7 Planaanbod Amsterdam (ha) per 1-1-2022

Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Gemengd	7,5	29		5
Havengerelateerd	106,1	98		
Kadegebonden	123,8	109		
Hoogwaardig				
Industrieel	27,1	28		
Logistiek	0,3			
Transformatie				
Totaal	264,8⁶	265	0	5

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

⁶ In beheer van gemeente Amsterdam (34,6 ha): Business Park Amsterdam Osdorp (3 ha, gemengd), IJburglaan (4,5 ha, gemengd), Sloterdijk III (27,1 ha, industrieel),

Tabel C.8 Hard planaanbod tot 2030 naar segment en beheer (ha) per 1-1-2022

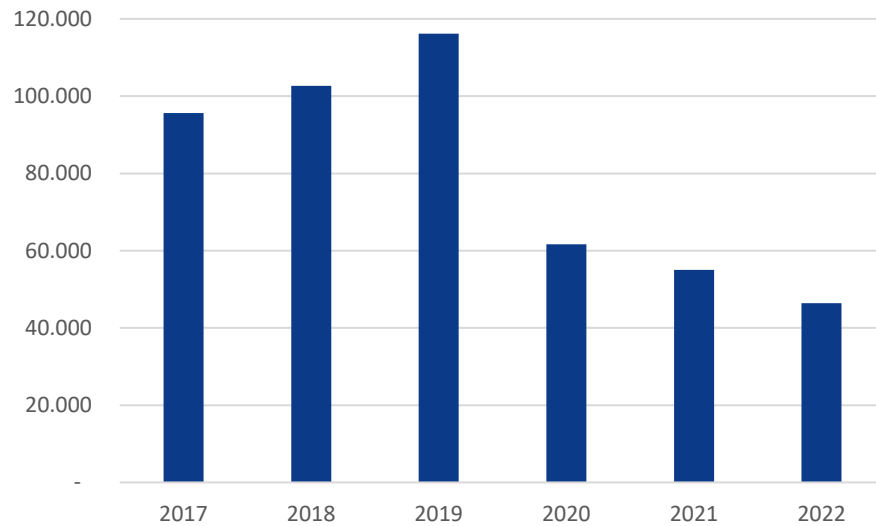
Segment	Gemeente A'dam	Havenbedrijf A'dam	Totaal
Gemengd	29,4		29,4
Havengerelateerd		97,9	97,9
Kadegebonden		108,8	108,8
Industrieel	28,3	0,3	28,6
Totaal	57,7	207	264,7

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

Leegstand

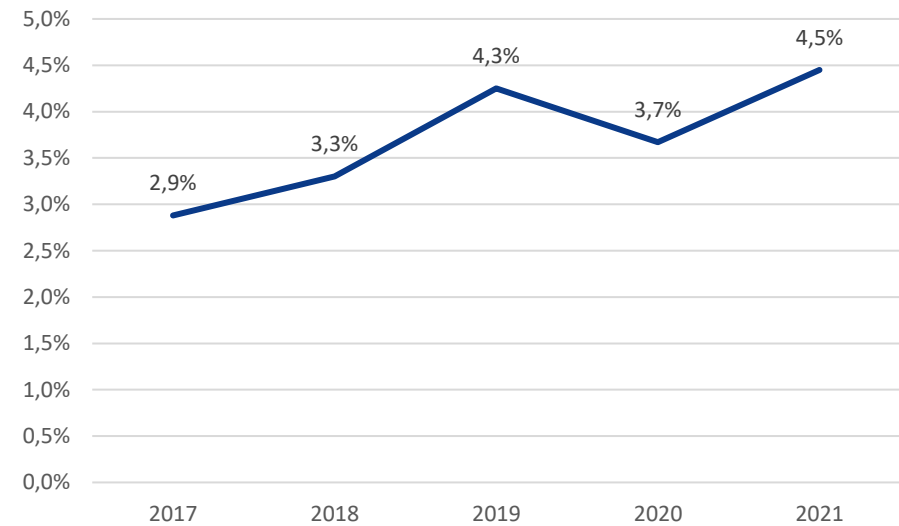
Figuur C.14 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Amsterdam de afgelopen jaren sterk fluctueert, tot ruim 46.000 m² in 2022. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 6% van de totale leegstand in de deelregio in 2022 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Amsterdam verantwoordelijk voor 19% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2022.

Figuur C.14 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur C.15 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

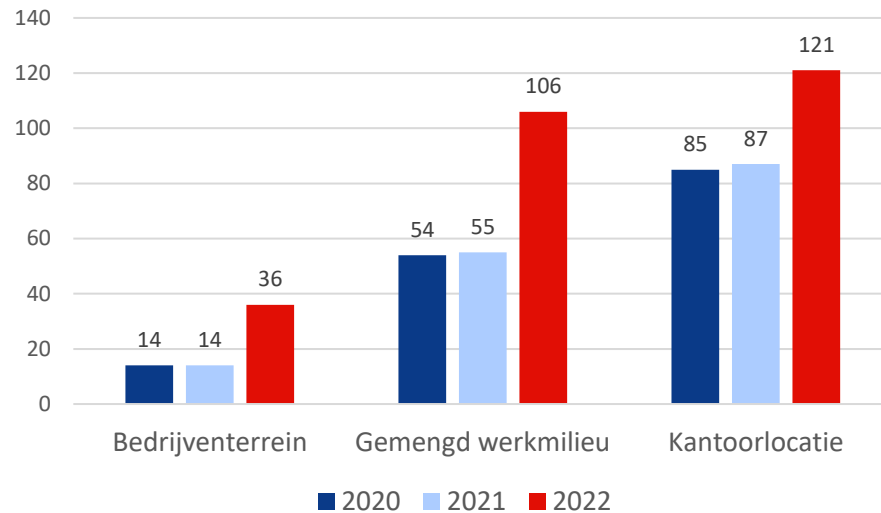
Figuur C.15 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2021. De deelregio ligt in 2021 boven het gemiddelde voor de MRA (3,58%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

N.B. In de CBS-microdata is niet met terugwerkende kracht de overgang van Weesp van de regio Gooi en Vechtstreek naar Amsterdam verrekend. In de cijfers tot en met 2020 maakt Weesp deel uit van Gooi en Vechtstreek, in 2021 maakt het deel uit van Amsterdam.

C.6 Kwalitatieve kenmerken

Tussen 2021 en 2022 is het absolute aantal BREEAM certificaten per type werklocatie behoorlijk toegenomen, zoals figuur C.16 laat zien.

Figuur C.16 Aantal BREEAM certificaten per type werklocatie



Bron: Amsterdam, BREEAM

C.7 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid (fulltime banen) is met 4% gestegen in het afgelopen jaar. Parttime banen in de Horeca en Overige Dienstverlening zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.
- Het aantal werkzame personen en het aantal vestigingen bevindt zich grotendeels op gemengde werkmilieus in de deelregio Amsterdam.
- Binnen de gemengde milieus vond een toename van werkgelegenheid plaats, met name in woonwijken en creatieve wijken.
- De leegstand van kantoren is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar (11%). Dit ligt onder het gemiddelde van de MRA (12%). Het merendeel van de leegstand op internationale en multimodale locaties is courant.
- Afgelopen jaar vond er een toename plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- Met 6,7 hectare aan uitgifte op kadegebonden haventerreinen vormt dit in 2021 binnen de deelregio Amsterdam het belangrijkste segment. De deelregio heeft met 30% van de totale gronduitgifte in de MRA het grootste aandeel in de uitgifte in de MRA.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt af en is nu 46.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen bedraagt 4,5% (2021).

C.8 Duiding regionale context

Aanbod bedrijven- en haventerreinen

Op het eerste gezicht lijkt het alsof er nog ruim aanbod bedrijven- en haventerreinen is in Amsterdam. Het is belangrijk dit te nuanceren. Een groot deel van het beschikbare grondoppervlak ligt in de haven. Deze ruimte is niet geschikt om een belangrijk deel van de vraag – niet-havengerelateerd midden- en kleinbedrijf en stadsdistributie – op te vangen. Het daadwerkelijke aanbod aan kavels bedrijventerrein in beheer van de gemeente Amsterdam – 34,6 ha per medio 2021 – is t.o.v. de vraag veel beperkter. In de deelregio is 50% van de planvoorraad (on)betaald in optie of gereserveerd. In de hele MRA gaat het om 42% (Bron: Bureau Buiten, concept Vraagruiming Plabeka, juni 2022). Dit kan ertoe leiden dat op termijn kwantitatieve en kwalitatieve ruimtetekorten ontstaan op bedrijventerreinen.

Druk op de markt

Druk op de markt uit zich onder meer in verhuisbewegingen, nader toegelicht in het hoofdrapport. Gegeven de grote hoeveelheid bedrijventerreinen die transformeert – 200 hectare tot 2030 en 450 hectare in totaal⁷ – en de druk op de Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt⁸ gaan de eerste knelpunten waarschijnlijk al in de periode tot 2030 ontstaan. Hoewel de stadloods en bedrijvenadviseur transformatie aangeven dat de hervestiging van vertrekkende bedrijven uit transformatiegebieden op terreinen met vrije kavels nog niet erg op gang is gekomen, vult de portefeuille met ruimtezoekende bedrijven zich gestaag. Omdat er in het komende jaar op 3 tot 4 terreinen transformaties zullen starten, kan de vraag snel groeien. Daarnaast zal de vraag naar logistieke ruimte aan de randen van de stad blijven groeien, onder andere door de gemeentelijke ambitie

voor een zero-emissiezone voor zakelijk verkeer binnen de ring A10 per 2025.

Beschikbare ruimte havengebieden

Voor de havengebieden in Amsterdam geldt dat de beschikbare ruimte voor nieuwvestiging aanzienlijk kleiner is dan op papier. Dit heeft te maken met ruimtereserveringen voor ontwikkelingen in de energietransitie en circulaire economie, en opties die genomen zijn door potentiële nieuw vestigers. Voor havenbedrijven geldt dat het aanloopproces tot een gronduitgifte vaak langer is dan bij reguliere bedrijvigheid, waardoor het ruimteaanbod op papier groter lijkt dan het in de praktijk is.

⁷ Zie bedrijvenstrategie Amsterdam, 2020

Buck Consultants International / Tympan

⁸ Zie monitor bedrijfsruimte Amsterdam 2021

D Gooi en Vechtstreek

D.1 Samenvattingstabel

Tabel D.1 Ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek 2021

Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	11% 18.300 m ² ; Dit heeft verdere toelichting, zie regionale duiding (paragraaf D.7)
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stijging Dit heeft verdere toelichting, zie regionale duiding (paragraaf D.7)
Frictieleegstand in beeld (8%)	Nee Dit heeft verdere toelichting, zie regionale duiding (paragraaf D.7)
Transformatie kantoren	2.413 m ² 17.534 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 173.000m ² Waarvan in gebruik 154.000m ² Hard planaanbod 55.000m ² 3% van MRA totaal 3% van MRA totaal 4% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende aanbod om in de geraamde uitbreidingsvraag te kunnen voorzien. Beperkte overloop verwacht vanuit Amsterdam.
Leegstand bedrijventerreinen	5,2% Weesp: t/m 2020 onderdeel GV, in 2021 van Amsterdam
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 18 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	1,5 ha 3% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 2 ha Hard aanbod tot 2030 = 8 ha 0,3% van MRA 1% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Geen uitbreidingsvraag voorzien in alle scenario's. Er is wel sprake van een vervangingsvraag, waarvoor nieuw aanbod nodig is.

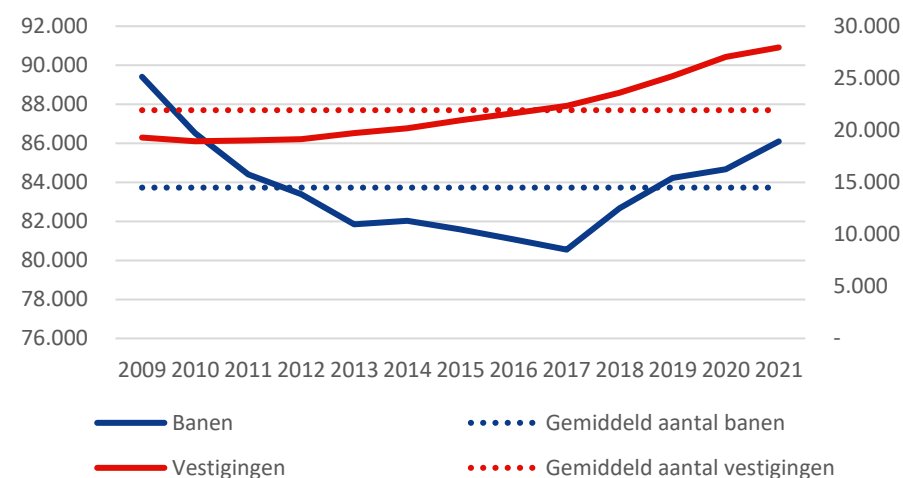
Sinds 24 maart 2022 is Weesp officieel onderdeel van de gemeente Amsterdam. In alle analyses is deze gemeentelijke herindeling doorgevoerd. Dit houdt in dat Weesp met terugwerkende kracht geen onderdeel meer uitmaakt van de deelregio Gooi en Vechtstreek maar van de deelregio Amsterdam.

D.2 Economie en werkgelegenheid

Vanuit historisch perspectief wordt in de rapportage vastgehouden aan fulltime banen (>12 uur per week). Dit zorgt voor inzicht in de historische ontwikkeling van werkgelegenheid sinds 2009. Voor de periode 2019-2021 wordt verderop een nader beeld geschetst van parttime werkgelegenheid (<12 uur per week) t.a.v. een aantal sectoren.

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

Figuur D.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel D.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2021

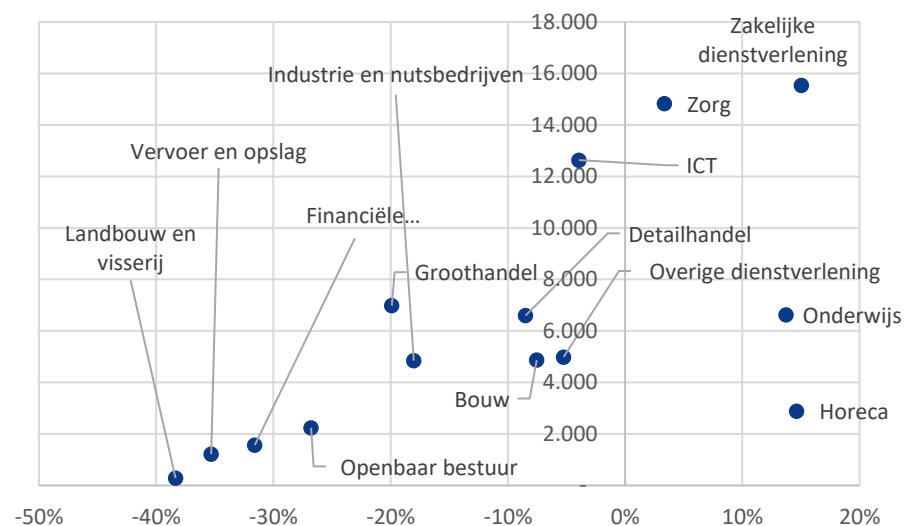
	2009-2021	2009-2015	2015-2021
Banen	-4%	-9%	6%
Vestigingen	45%	9%	33%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

De deelregio Gooi en Vechtstreek huisvest 27.960 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 86.100 banen. Figuur D.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening, zorg en ICT. In verhouding tot de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren ICT, detailhandel en zorg.

Tussen 2009 en 2021 heeft een daling van 4% van het aantal banen plaatsgevonden. Deze daling is met name zichtbaar in de sectoren financiële dienstverlening, landbouw & visserij en vervoer & opslag. Het onderwijs kende een behoorlijke groei (14%)⁹. Tussen 2020 en 2021 is het aantal banen gestegen met 2% en het aantal vestigingen met 3%. Impact als gevolg van de coronapandemie – voor zover dit is af te lezen aan de hand van deze relatieve ontwikkelingen – lijkt zodoende beperkt.

Figuur D.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2021

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

Tabel D.3 laat de ontwikkeling van banen en vestigingen in absolute omvang zien voor de periode 2019-2021. Wat opvalt is dat het aantal fulltime banen in de detailhandel afnam, terwijl het aantal parttime banen toenam. Dit komt vooral door een afname van fulltime banen in supermarkten, kleding- en schoenenwinkels. Verder nam het aantal fulltime banen in de Overige Dienstverlening af, terwijl het aantal parttime banen toenam. Dit komt met name door afname van fulltime banen in Natuurbehoud en Wasserijen.

⁹ Relatieve ontwikkelingen schetsen geen totaalbeeld, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen.

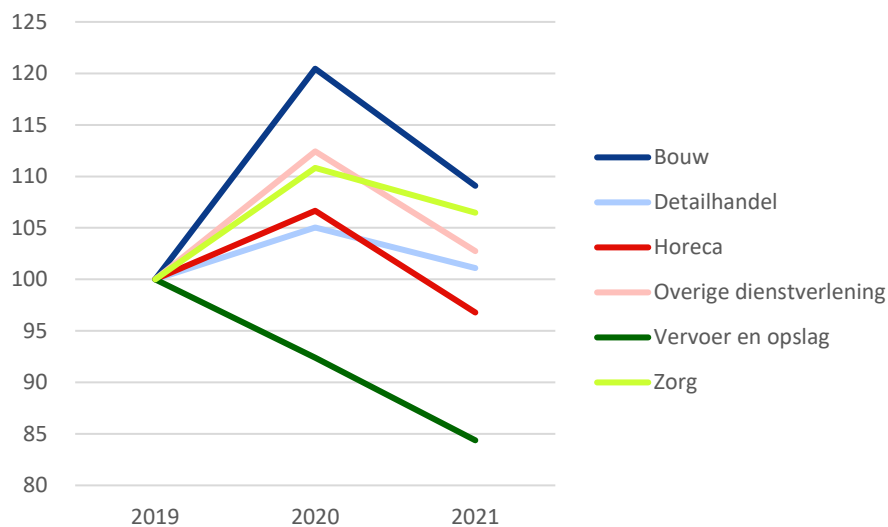
Tabel D.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	280	20	200
Detailhandel	-170	50	260
Horeca	80	-40	60
Overige dienstverlening	-170	30	230
Vervoer en opslag	-30	-40	80
Zorg	1.230	190	460

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur D.3 toont de geïndexeerde ontwikkeling van parttime banen voor de periode 2019-2021. Hoewel het niet mogelijk is om de ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan Covid, is zichtbaar dat parttime banen in Vervoer & Opslag en Horeca zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur D.3 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

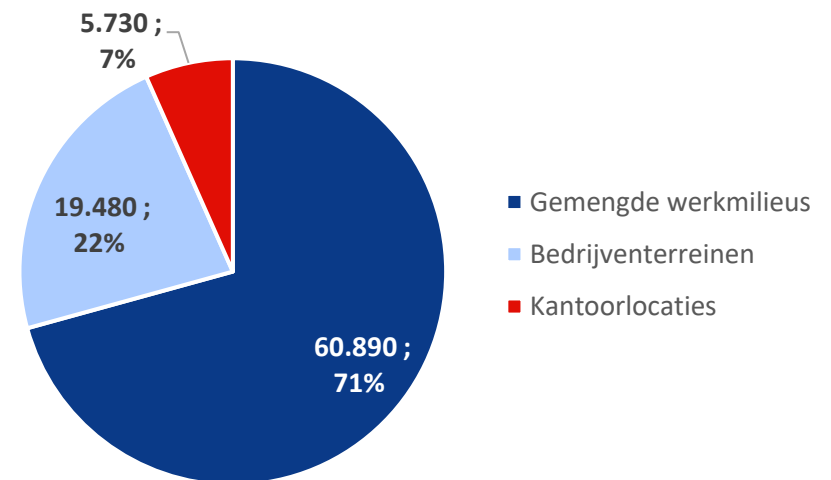
Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 154.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 177 hectare. Figuur D.4 en Figuur D.5 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Gooi en Vechtstreek.

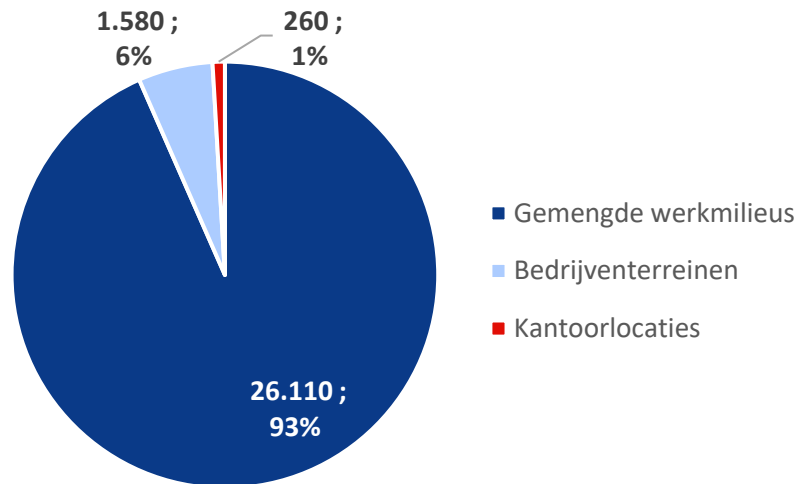
In de hele MRA bevindt 52% van de werkgelegenheid zich op gemengde werkmilieus, 26% op bedrijventerreinen en 22% op kantoorlocaties. Van de vestigingen bevindt zich in de hele MRA 85% op gemengde werkmilieus, 9% op bedrijventerreinen en 6% op kantoorlocaties.

Figuur D.4 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur D.5 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2021)



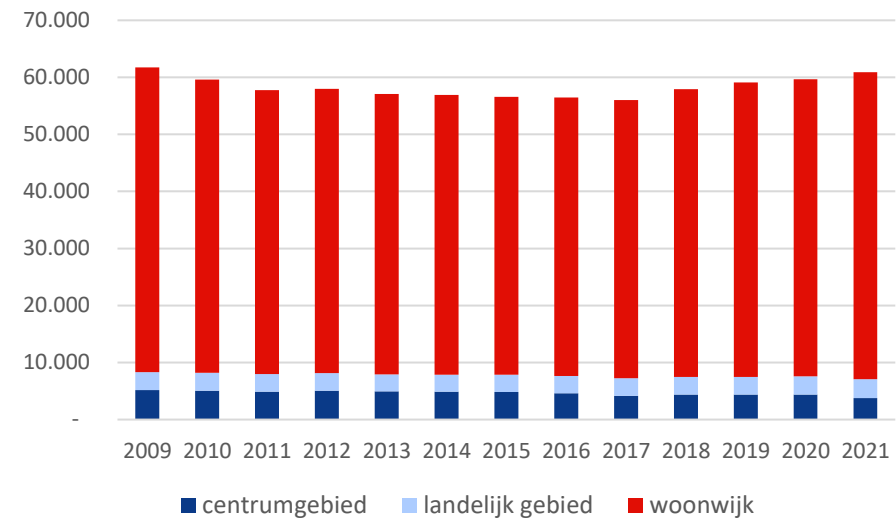
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

D.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Gooi en Vechtstreek ruimte aan 60.890 banen en huisvesten daardoor 71% van de werkgelegenheid en 93% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Gooi en Vechtstreek bedraagt 47.753 m² (11% van de voorraad).

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur D.6 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Gooi en Vechtstreek, 2009-2021



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

D.4 Kantorenmarkt

Gooi en Vechtstreek kent 5 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 154.441 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 172.774 m². Dit is 19% van de totale kantorenvorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (36%) en gemengde werkmilieus (45%).

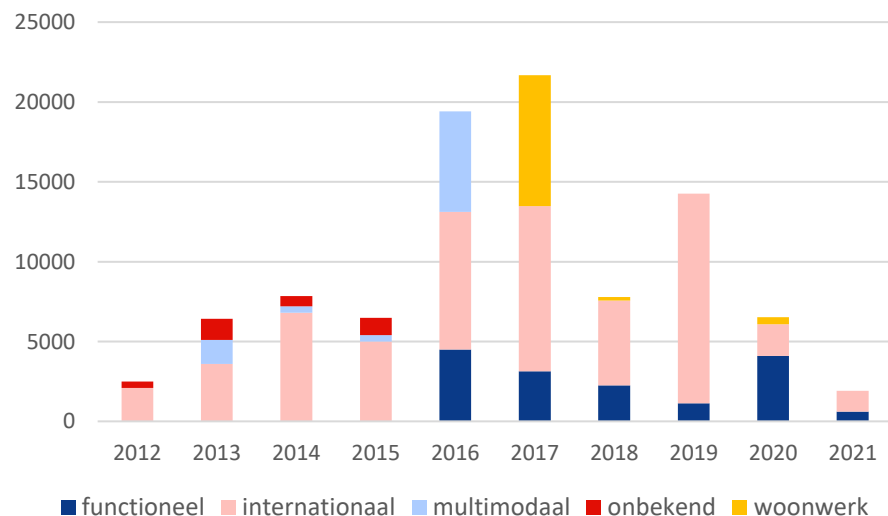
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 5.730 banen en huisvesten daardoor ruim 7% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Gooi en Vechtstreek. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op kantoorlocaties gedaald (6%).

Deze daling is voornamelijk zichtbaar in het functionele en transformatie segment.

Kantormeters betrokken en in gebruik

In 2021 is 1.910 m² aan kantoren meters betrokken. Dat is een daling ten opzichte van 2020, toen er 6.528 m² werd betrokken. Zowel de functionele als internationale locaties zijn een stuk minder betrokken t.o.v. 2020. Er werden geen woonwerk locaties betrokken.

Figuur D.7 Totaal betrokken kantoren meters 2012-2021 (m²)

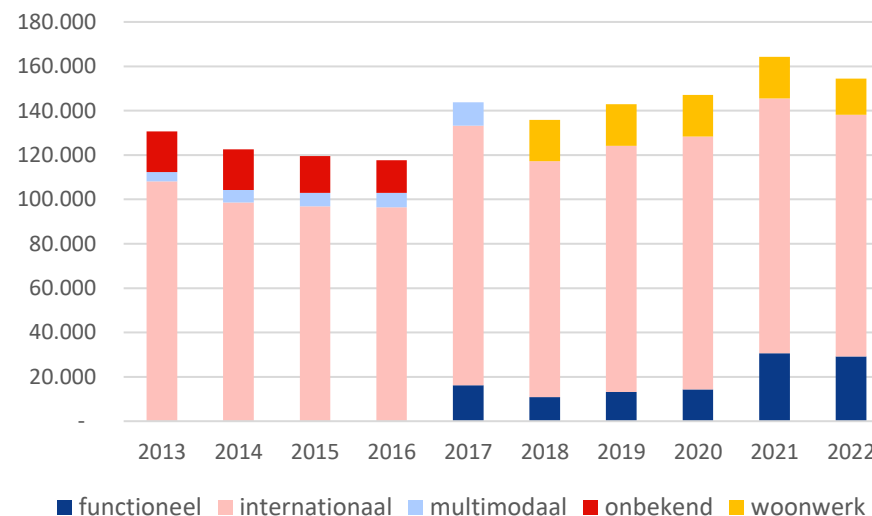


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur D.8 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Gooi en Vechtstreek van 2013 tot 2022. Op 1 januari 2022 was het aantal vierkante meters in gebruik iets lager dan in 2021, met name op internationale locaties.

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur D.8 Ontwikkeling kantorengebruik 2013-2022 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

In de Gooi en Vechtstreek is er 2.413 m² getransformeerd (vorig jaar 128 m²), daarnaast was er geen sprake van nieuwbouw in 2021.

Aanbod en voorraad

De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 422.000 m² en 334.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 929.000 m². Tabel D.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Gooi en Vechtstreek.

Tabel D.4 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Gooi- en Vechtstreek per 1-1-2022

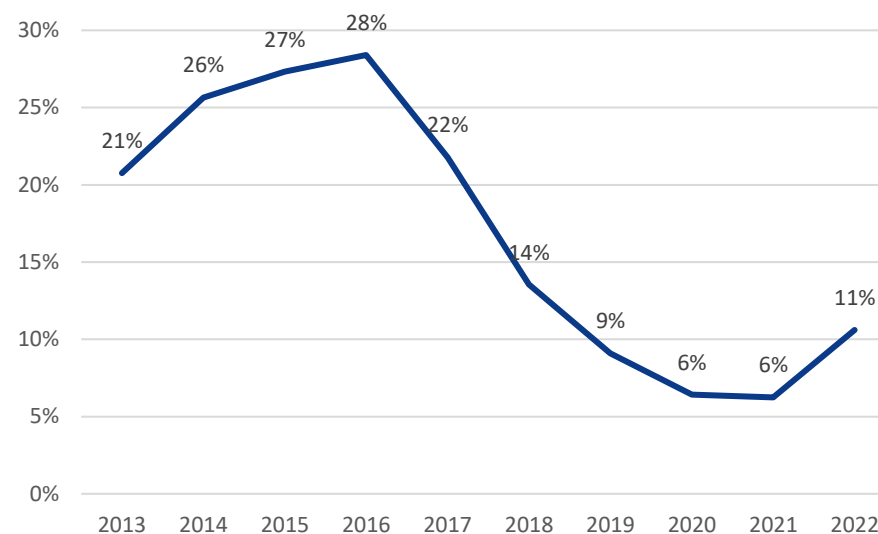
	Gooi- en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Voorraad	173.000	3%
In gebruik	154.000	3%
Hard aanbod tot 2030	55.000	4%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

Figuur D.9 laat zien dat de kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties de afgelopen jaren een daling kende tot 6% in 2021, en in het laatste jaar is toegenomen tot 11% (18.300 m²)¹⁰. De deelregio ligt daarmee nog wel onder het gemiddelde van de MRA (12%).

Figuur D.9 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Gooi- en Vechtstreek 1-1-2022

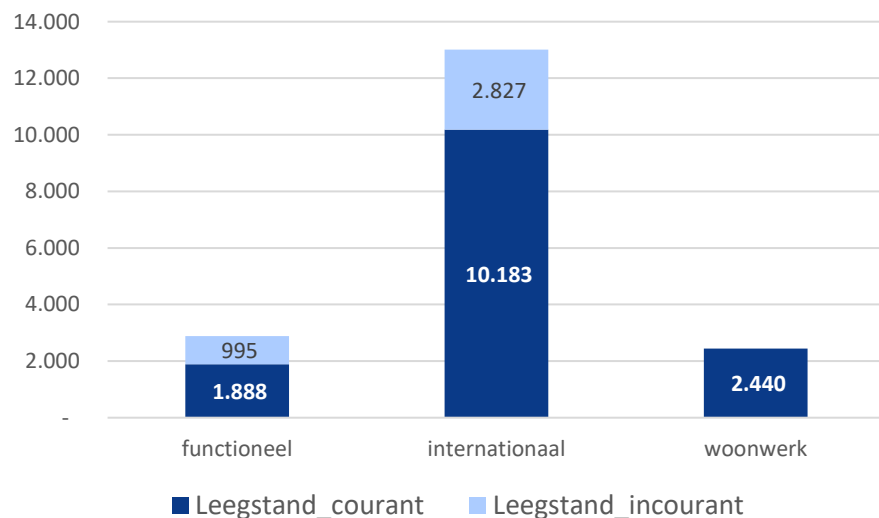


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

¹⁰ Het aantal van 18.300 m² (11%) heeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7).

Figuur D.10 laat zien dat internationale locaties het hoogste aandeel leegstand kennen¹¹. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 6% gedaald tot 3.822 m² in 2022.

Figuur D.10 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2022 in Gooi en Vechtstreek



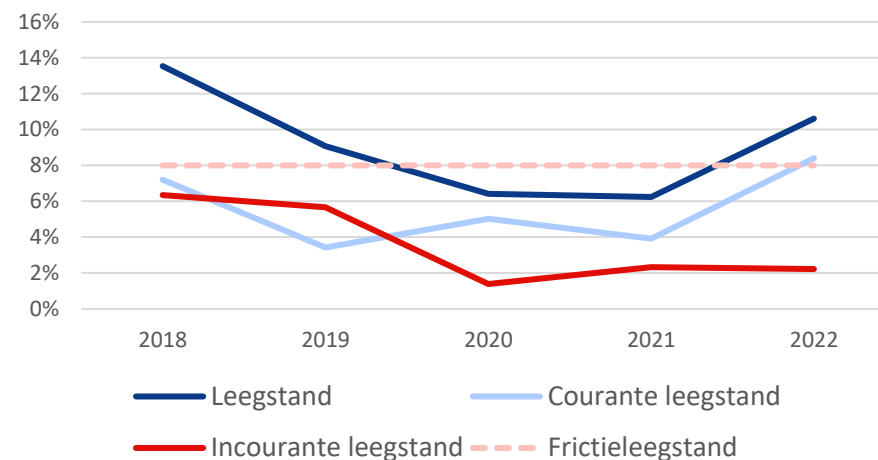
N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2022)

Figuur D.11 laat zien hoe de leegstand zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de frictieleegstand (8%)¹². Ook is de leegstand uitgesplitst naar courante en incurante leegstand.

¹¹ Dit behoeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7).

Figuur D.11 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

D.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Gooi en Vechtstreek kent 22 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 4 segmenten die gezamenlijk 185 hectare netto beslaan, daarvan is er 177 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan 19.480 banen. Daarmee huisvesten de bedrijventerreinen 22% van de werkgelegenheid en 6% van het aantal bedrijven in Gooi en Vechtstreek op deze locaties.

¹² Dit behoeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7).

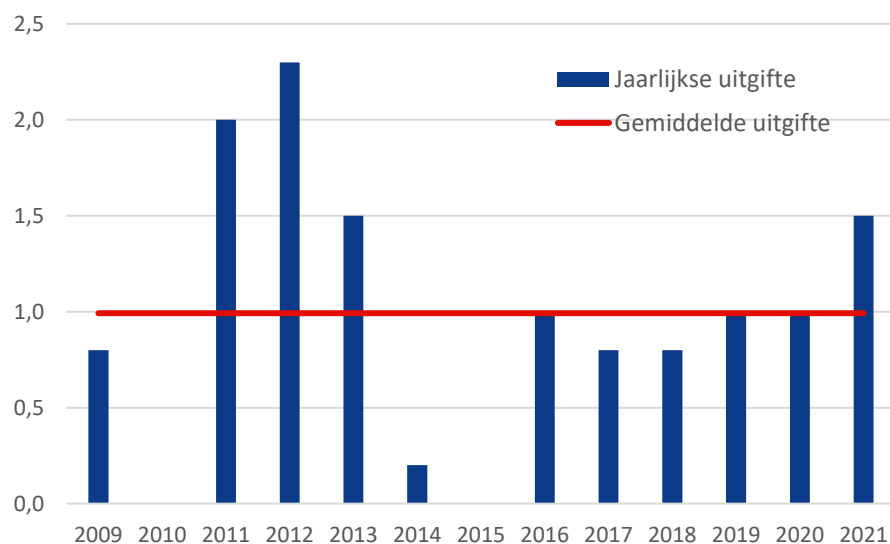
Tabel D.5 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2021

Segment	Gooi en Vechtstreek	Aandeel in MRA
Campus	25	76%
Gemengd	143	6%
Industrieel	9	1%
Totaal	177	3%

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

T.o.v. 2020 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een stijging (3%), voornamelijk zichtbaar op industriële en gemengde bedrijventerreinen. Figuur D.12 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek over de periode 2009-2021 zien. Het gaat om kleine hoeveelheden zonder echte uitschieters.

Figuur D.12 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2021)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2022, bewerking BCI & Tympan

¹³ Betreft BusinessPark A27. Deze hectares zijn inmiddels volledig uitgegeven en/of gerealiseerd. Hiermee komt het areaal nu uitgifbaar op 0 ha.

In 2021 is er 1,5 hectare grond uitgegeven op gemengde bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek. De deelregio heeft met 3% van de totale gronduitgifte in de MRA een bescheiden aandeel in de uitgifte in de MRA.

Voorraad en aanbod

Tabel D.6 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Gooi en Vechtstreek, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 2,18 hectare aan direct uitgifbaar areaal bedrijventerrein¹³. De deelregio kent daarmee een klein aandeel binnen de MRA (0,3%) als het gaat om nog uitgifbare gronden. Ook het planaanbod tot 2030 is minimaal. Na 2030 is er geen planaanbod meer.

Tabel D.6 Planaanbod Gooi en Vechtstreek per 1-1-2022

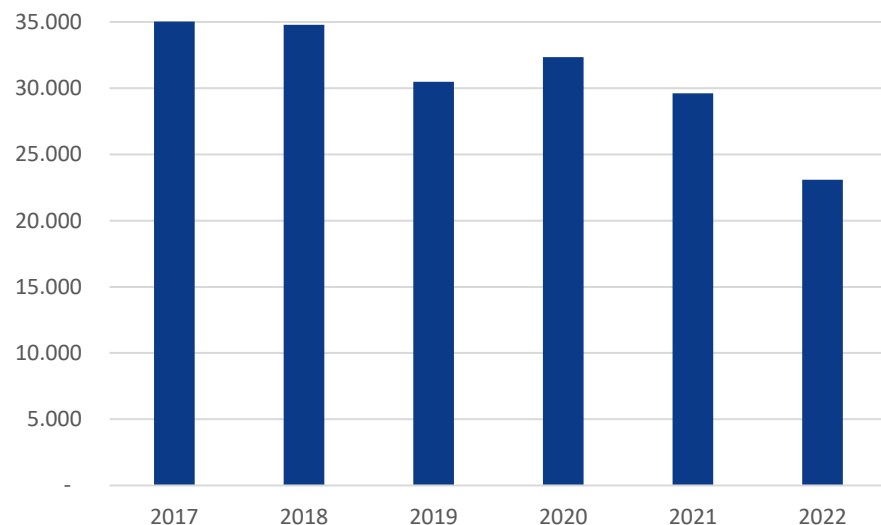
Segment	Nu uitgifbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Campus				
Gemengd	2	1,5		
Hoogwaardig	0,18	3,5		
Industrieel		3		
Totaal	2,18	8	0	0

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

Leegstand

Figuur D.13 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek sinds 2020 afneemt, tot 23.000 m² in 2022. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 26% van de totale leegstand in de deelregio in 2022 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Gooi en Vechtstreek verantwoordelijk voor 9% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2022.

Figuur D.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



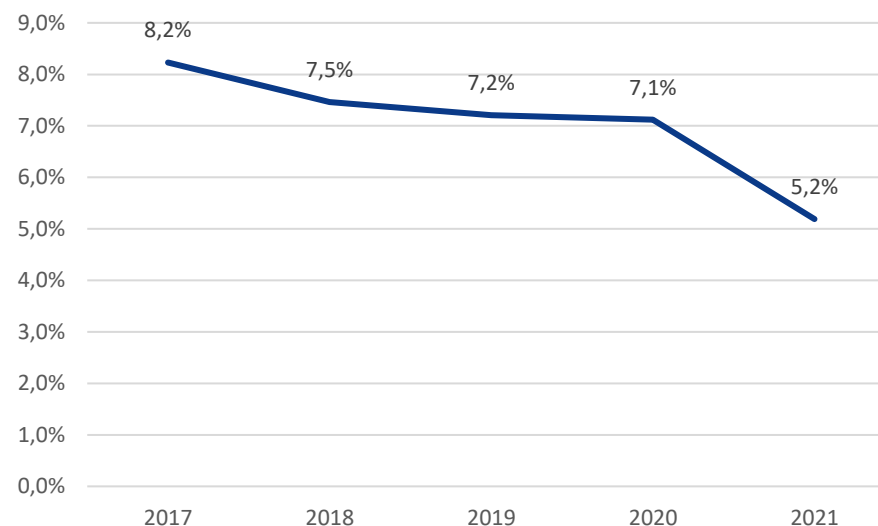
Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur D.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2021. De deelregio ligt in 2021 boven het gemiddelde voor de MRA (3,58%), maar is ten opzichte van de afgelopen jaren afgenomen. Verdere verdieping op terreinen en

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

N.B. In de CBS-microdata is niet met terugwerkende kracht de overgang van Weesp van de regio Gooi en Vechtstreek naar Amsterdam verrekend. In de cijfers tot en met 2020 maakt Weesp deel uit van Gooi en Vechtstreek, in 2021 maakt het deel uit van Amsterdam.

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



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

D.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid (fulltime banen) is gestegen met 2% in het afgelopen jaar. Parttime banen in Vervoer & Opslag en Horeca zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.
- Het grootste aantal werkzame personen en vestigingen bevindt zich op gemengde werkmilieus in de deelregio Gooi en Vechtstreek.
- Gemengde milieus zijn de grootste werkgevers binnen de deelregio (93% van het aantal bedrijven binnen de deelregio, 71% van de werkgelegenheid). Met name in woonwijken is veel werkgelegenheid, wat het afgelopen jaar wederom licht is gestegen.
- De leegstand van kantoren steeg het afgelopen jaar (11%)¹⁴. Dit ligt nog net onder het gemiddelde van de MRA (12%). Internationale- en functionele locaties kennen beiden vooral courante leegstand.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en in de ontwikkeling van totaal in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- In 2021 is er 1,5 hectare grond uitgegeven op gemengde bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek. De deelregio heeft zodoende een aandeel van 3% in de totale gronduitgifte in de MRA.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt af en is nu 23.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen bedraagt 5,2% (2021).

D.7 Duiding regionale context

Aanbod werklocaties neemt verder af

In het afgelopen jaar is de vraag naar ruimte voor werken onverminderd groot geweest. Zowel voor bedrijfsruimten als kantoren geldt dat de behoefte uit de markt groot is, maar het aanbod afneemt. Dit zien we terug in een verdere afname van de leegstand en het feit dat er geen direct uitgeefbare kavels meer beschikbaar zijn. Zelfs panden die eerder als incurant beschouwd werden, worden nu door de markt opgenomen. Net als in de andere deelregio's is het verhaal achter de gepresenteerde cijfers belangrijk, aangezien de gepresenteerde cijfers niet volledig de werkelijke situatie weergeven.

Kantorenleegstand in werkelijkheid kleiner dan gepresenteerd

In de samenvattende tabellen wordt het leegstandscijfer gepresenteerd met een voetnoot. De voetnoot lichten we hier uitgebreider toe. In de gepresenteerde leegstand zitten namelijk een aantal panden die al wel door de markt zijn opgenomen of om strategische redenen nu niet voor de markt beschikbaar zijn. De impact hiervan op het leegstandspercentage is substantieel en geeft een urgenter beeld dan nu naar voren komt.

Volgens de Monitor is er in de regio Gooi en Vechtstreek 18.300 m² leegstand op kantoorlocaties (10,6% wordt afgerond 11%). Een relatief groot kantoorpand aan de Naarderweg in Hilversum is volledig meegenomen in het leegstandscijfer, terwijl dit pand grotendeels is verhuurd. Als de totale leegstand daarmee wordt gecorrigeerd is er nog sprake van 13.491 m² leegstand (7,8%) en ligt het leegstandspercentage in de regio Gooi en Vechtstreek onder het frictieniveau. Daarnaast zijn twee panden (op de Wilhelminastraat en de

¹⁴ Dit behoeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7).

LTS locatie, beiden in Hilversum) ook volledig opgenomen in de leegstandscijfers terwijl een groot deel van het oppervlak wel in gebruik is genomen. Indien dit wordt meegenomen in de berekening van de werkelijke leegstand, dan is de feitelijke leegstand slechts 5,6%; ongeveer de helft van de in de tabellen weergegeven leegstand.

In het gepresenteerde leegstandscijfer is nog geen rekening gehouden met een aantal andere (soms heel recente) ontwikkelingen. Op een aantal locaties is er sprake van strategische leegstand en daarmee zijn panden niet meer beschikbaar voor de markt vanwege transformatieplannen, of zijn kantoorpanden voor korte of langere termijn beschikbaar gesteld voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne of een andere invulling. Ook deze locaties maken nu nog onderdeel uit van het leegstandspercentage. De optelsom schept een beeld van een (zeer) schaars kantorenaanbod, dat onder frictieniveau ligt. Vanuit economisch oogpunt is dit zorgelijk, omdat het een gezonde bedrijvendynamiek belemmert.

In vergelijking met vorig jaar is de totale regionale kantorenvorraad met circa 22.000 m² gedaald. Deze afname van de voorraad is vooral zichtbaar in een aantal gemengde werkmilieus (Gooise Meren, Hilversum, Huizen) waar sprake was van transformaties.

Markt voor bedrijventerreinen is zeer krap

Op dit moment zijn er geen direct uitgeefbare kavels op bedrijventerreinen. De kavels op de meest recente uitbreidingslocatie, Business Park 27 (Blaricum), zijn inmiddels allen uitgegeven. Er is nog beperkte plancapaciteit op de locatie De Groene Poort te Crailo (op de grens tussen Hilversum, Laren en Bussum). Dit gaat voor 3,4 ha om een bedrijventerrein, de overige 1,6 ha betreft huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid in monumentaal erfgoed. De duurzaamheidseisen op deze locatie maken dat dit terrein beperkt geschikt is als schuifruimte voor in de regio gevestigde bedrijven.

Daarnaast zijn er op diverse locaties plannen voor transformatie (o.m. Hocras terrein te Bussum, Van Houten Industriepark Weesp, Venetapark Hilversum), waarbij er geen mogelijkheid is om deze ruimte voor werk in de betreffende gemeente, noch elders in de regio, te compenseren.

Door een aantal recente transformaties/herstructureringen, waardoor in veel gevallen gemengde woon-werklocaties zijn ontstaan, is het areaal aan bedrijventerrein met milieucategorie 3.1 en 3.2 geslonken. Dit alles maakt dat het voor de gevestigde bedrijven met een uitbreidings- of verplaatsingswens vrijwel onmogelijk is om in de regio Gooi en Vechtstreek te blijven. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het kunnen blijven faciliteren van werkgelegenheid voor praktisch geschoolden. Fysieke nabijheid van werk is belangrijk voor deze doelgroep.

E IJmond

E.1 Samenvattingstabel

Tabel E.1 Ontwikkelingen IJmond 2021

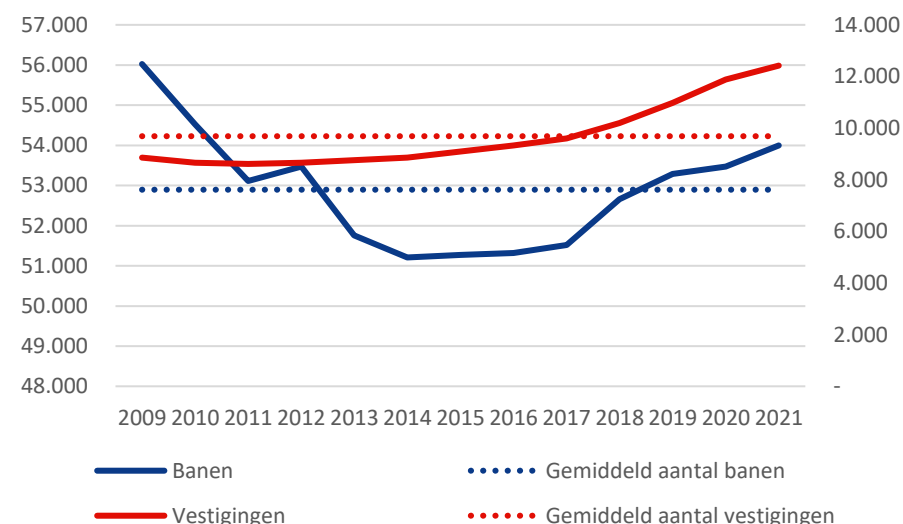
Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	0%
Ontwikkeling leegstand kantoren	Stabiel
FRICTIELEEGSTAND IN BEELD (8%)	Ja
Transformatie kantoren	0 m ² 5.071 m ²
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 6.500 m ² Waarvan in gebruik 6.500 m ² Hard planaanbod 0 m ²
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende aanbod om in de geraamde uitbreidingsvraag van het scenario hoog te kunnen voorzien.
Leegstand bedrijventerreinen	3,7%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 10,4 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	0 ha
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 27 ha Hard aanbod tot 2030 = 16 ha
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Hard (plan)aanbod afgenomen (vorig jaar 24 ha), kan leiden tot een tekort. Ruimte vraag voorzien door circulaire bedrijvigheid.

E.2 Economie en werkgelegenheid

Vanuit historisch perspectief wordt in de rapportage vastgehouden aan fulltime banen (>12 uur per week). Dit zorgt voor inzicht in de historische ontwikkeling van werkgelegenheid sinds 2009. Voor de periode 2019-2021 wordt verderop een nader beeld geschetst van parttime werkgelegenheid (<12 uur per week) t.a.v. een aantal sectoren.

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

Figuur E.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2021



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

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

Tabel E.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2021

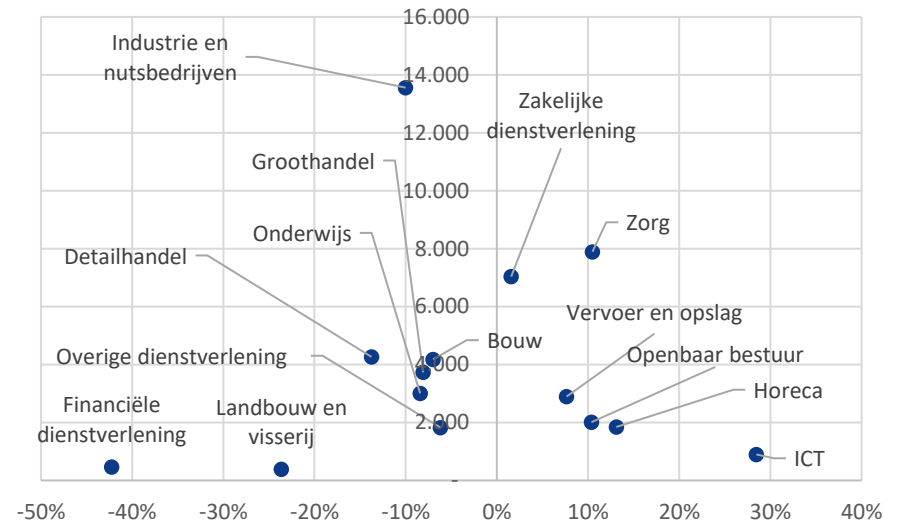
	2009-2021	2009-2015	2015-2021
Banen	-4%	-8%	5%
Vestigingen	40%	3%	37%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

De deelregio IJmond huisvest 12.420 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 54.000 banen. Figuur E.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren industrie & nutsbedrijven en zorg. In verhouding tot de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren industrie & nutsbedrijven en bouw.

Tussen 2009 en 2021 heeft een daling van 4% van het aantal banen plaatsgevonden. Daling is voornamelijk zichtbaar in de financiële dienstverlening en landbouw & visserij¹⁵. Tussen 2020 en 2021 is het aantal banen gestegen (1%), net als het aantal vestigingen (5%). Impact als gevolg van de coronapandemie – voor zover dit is af te lezen aan de hand van deze relatieve ontwikkelingen – lijkt zodoende beperkt.

Figuur E.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021 IJmond



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2021

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel E.3 laat de ontwikkeling van banen en vestigingen in absolute omvang zien voor de periode 2019-2021. Wat opvalt is dat het aantal fulltime en parttime banen in de Horeca afnam. Fulltime banen zijn vooral afgenomen in Cafés en Hotels. Parttime banen namen in totaal (licht) af, maar het aantal parttime banen in Eventcatering nam toe. Dit verklaart deels de stijging van het aantal vestigingen.

¹⁵ Relatieve ontwikkelingen schetsen geen totaalbeeld, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen.

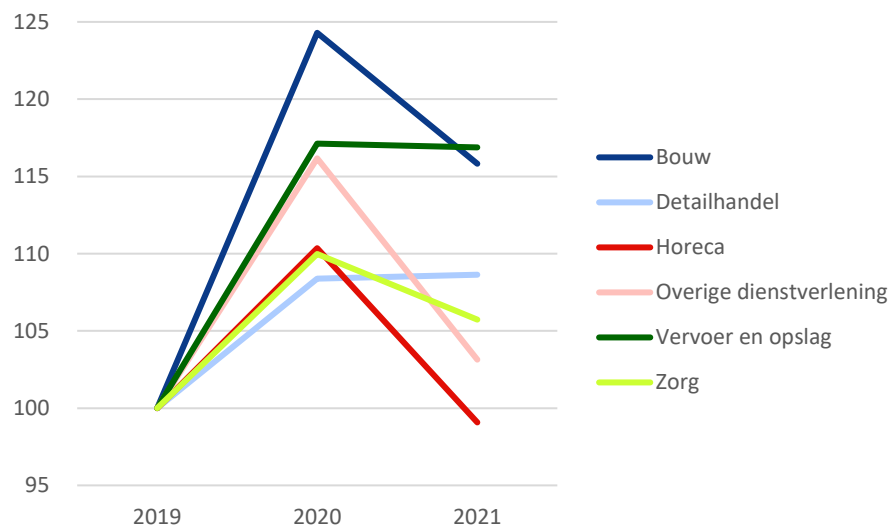
Tabel E.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	150	30	250
Detailhandel	50	230	280
Horeca	-80	-10	20
Overige dienstverlening	30	20	110
Vervoer en opslag	70	70	80
Zorg	530	120	180

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur E.3 toont de geïndexeerde ontwikkeling van parttime banen voor de periode 2019-2021. Hoewel het niet mogelijk is om de ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan Covid, is zichtbaar dat parttime banen in de Horeca heel iets zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur E.3 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

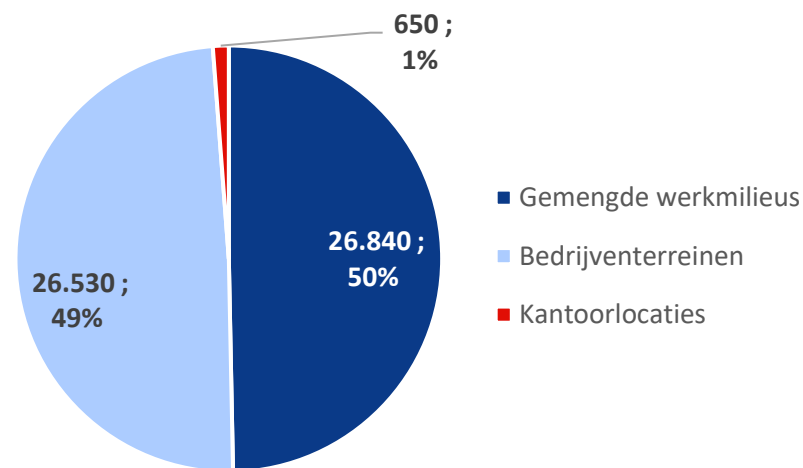
Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 7.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 1.120 hectare. Figuur E.4 en Figuur E.5 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen zich op gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen bevindt in de deelregio IJmond. Gemengde werkmilieus hebben het meeste aantal vestigingen in de deelregio ten opzichte van de andere typen.

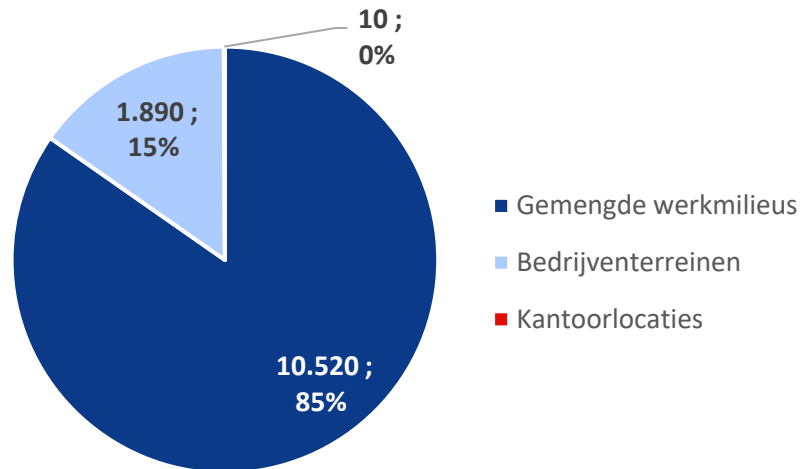
In de hele MRA bevindt 52% van de werkgelegenheid zich op gemengde werkmilieus, 26% op bedrijventerreinen en 22% op kantoorlocaties. Van de vestigingen bevindt zich in de hele MRA 85% op gemengde werkmilieus, 9% op bedrijventerreinen en 6% op kantoorlocaties.

Figuur E.4 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur E.5 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2021)



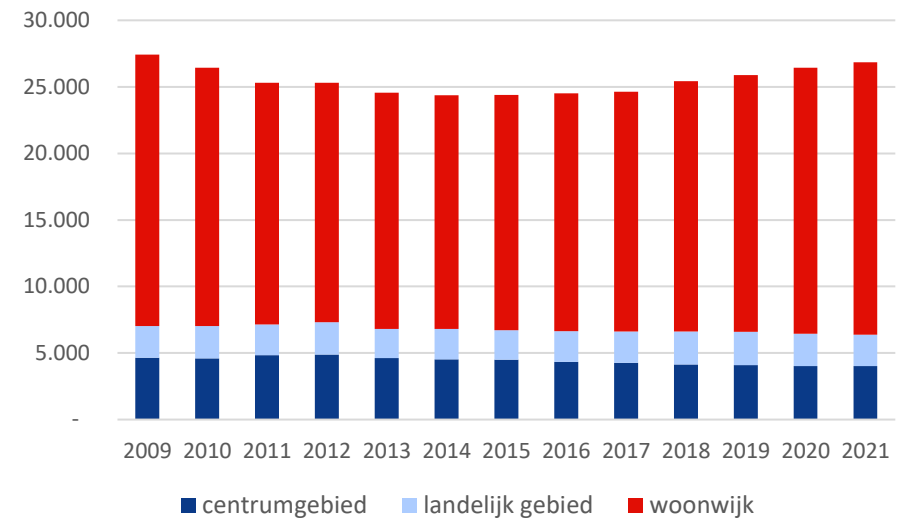
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

E.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio IJmond ruimte aan 26.840 banen en huisvesten daardoor 50% van de werkgelegenheid en 85% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in IJmond bedraagt 4.956 m² (5% van de voorraad).

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur E.6 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, IJmond, 2009-2021



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

E.4 Kantorenmarkt

IJmond kent 1 'formele' kantoorlocatie die ongeveer 6.500 m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters huisvest. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 6.500 m². Dit is 3% van de totale kantorenvorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (57%) en gemengde werkmilieus (40%).

In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 650 banen en huisvesten daardoor 1% van de werkgelegenheid en 0,1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio IJmond. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op functionele kantoorlocaties licht gestegen.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

De afgelopen jaren zijn geen kantoormeters betrokken in de deelregio IJmond. In 2012 was er voor de laatste keer een betrekking op functionele locaties (6.500 m²). De ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik van 2013 tot en met 1 januari 2022 is daarom stabiel, aangezien er geen nieuwe kantoormeters zijn betrokken.

Aanbod en voorraad

De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 94.000 m² en 133.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 234.000 m². Tabel E.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio IJmond.

Tabel E.4 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties IJmond per 1-1-2022

	IJmond	Aandeel in MRA
Voorraad	6.500	0,1%
In gebruik	6.500	0,1%
Hard aanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in IJmond bedraagt in 2022 0 m². In de afgelopen jaren is er ook geen sprake van leegstand geweest.

Buck Consultants International / Tympaan

E.5 Bedrijventerreinen

De deelregio IJmond kent 22 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 5 segmenten die gezamenlijk 1.136 hectare netto beslaan, daarvan is er 1.120 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan ongeveer 26.530 banen. Daarmee huisvest 49% van de werkgelegenheid en 15% van het aantal bedrijven in IJmond op deze locaties.

Voor bedrijventerreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. In het derde kwartaal van 2022 is de nieuwste rapportage beschikbaar, te raadplegen via <https://www.noordzeekanaalgebied.nl/>

Tabel E.5 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2021

Segment	IJmond	Aandeel in MRA
Gemengd	180	8%
Havengerelateerd	33	8%
Kadegebonden	125	11%
Hoogwaardig	12	3%
Industrieel	770	49%
Totaal	1.120	16%

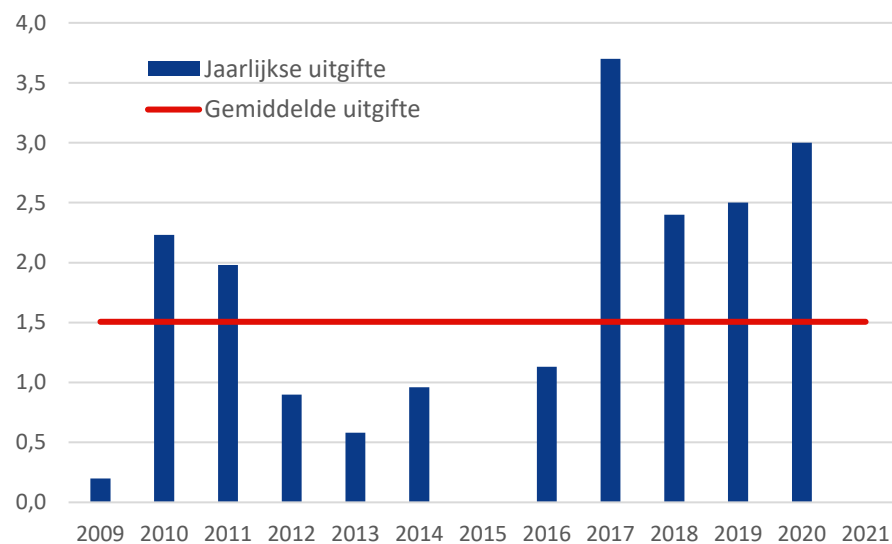
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2020 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een lichte stijging (0,4%). Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op hoogwaardige- en kadegebonden bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur E.7 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in IJmond over de periode 2009-2021 zien. Het gaat om kleine hoeveelheden, met een redelijke stijging vanaf 2017.

Figuur E.7 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2021)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2022, bewerking BCI & Tympan

In 2021 was er geen sprake van uitgifte op bedrijventerreinen in IJmond.

Voorraad en aanbod

Tabel E.6 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio IJmond, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 27 hectare aan direct uitgifbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een redelijk aandeel binnen de MRA (4%) als het gaat om nog uitgifbare gronden. Het aanbod tot 2030 is minimaal (16 hectare), na 2030 is er geen planaanbod in de deelregio.

Tabel E.6 Planaanbod IJmond per 1-1-2022

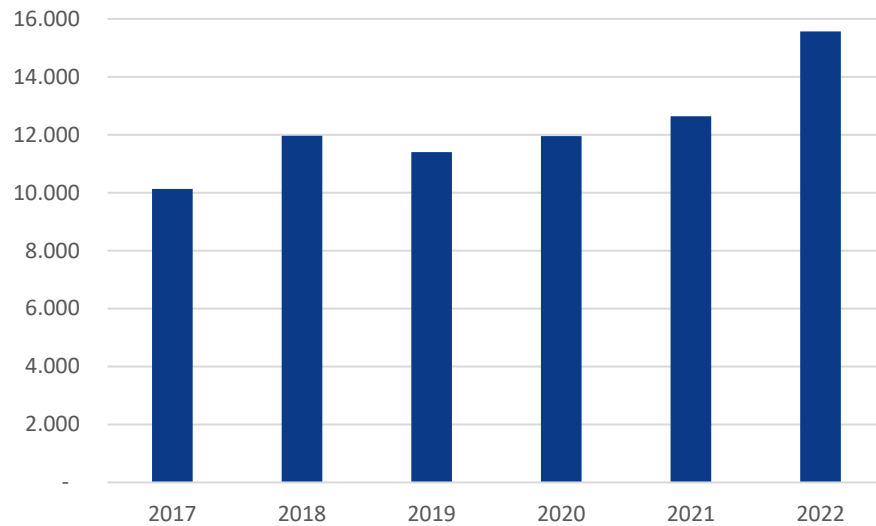
Segment	Nu uitgifbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Gemengd	4	4		
Havengerelateerd	11	2		
Kadegebonden	10	9		
Hoogwaardig	1			
Industrieel	1	1		
Totaal	27	16	0	0

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

Leegstand

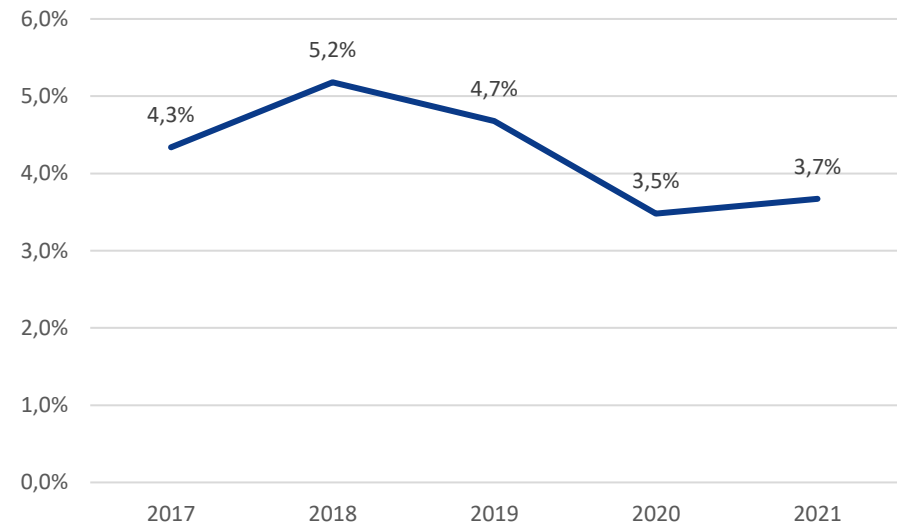
Figuur E.8 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in IJmond licht toeneemt sinds 2019, tot ruim 15.000 m² in 2022. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 76% van de totale leegstand in de deelregio in 2022 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio IJmond verantwoordelijk voor 6% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2022.

Figuur E.8 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

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



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

Figuur E.9 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2021. De deelregio ligt in 2021 boven het gemiddelde voor de MRA (3,58%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

E.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid (fulltime banen) is het afgelopen jaar gestegen in de deelregio IJmond (1%). Parttime banen in de Horeca zijn heel iets afgenomen ten tijde van de pandemie.
- Het grootste aantal werkzame personen bevindt zich op gemengde werkmilieus, daarna volgen bedrijventerreinen. Gemengde werkmilieus hebben het meeste aantal vestigingen in de deelregio ten opzichte van de andere typen.
- Gemengde milieus zijn het afgelopen jaar toegenomen in werkgelegenheidsomvang. Woonwijken zijn nog steeds de grootste verstrekers van werkgelegenheid ten opzichte van de andere segmenten.
- De deelregio kent geen ontwikkelingen op de formele kantoorlocaties.
- Er is het afgelopen jaar geen hectare grond uitgegeven op welke vorm van bedrijventerreinen dan ook.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt sinds 2019 toe en behelst momenteel ruim 15.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen bedraagt 3,7% (2021).

E.7 Duiding regionale context

Het belang van de maak- en onderhoudsindustrie in de deelregio IJmond komt nadrukkelijk uit de cijfers naar voren.

Beschikbare ruimte

Als het gaat om de beschikbare ruimte die we in onze deelregio nog hebben bevindt die zich met name in het havengebied van IJmuiden. Hier ligt een voorlopige reservering voor de voorziene ontwikkeling van

het Offshore Windcluster in de IJmond. Op de overige terreinen is geen sprake meer van uitgeefbare kavels, met uitzondering van ca 3 hectare in Beverwijk. Deze is echter in private handen.

Transformatieopgave

Als het gaat over de transformatieopgave in de deelregio is deze in grote mate voorzien in de gemeente Beverwijk in het gebiedsprogramma Spoorzone. Deze zal niet echt leiden tot een grote vervangingsvraag. Dit komt doordat het overgrote deel van de te transformeren terreinen meubelboulevards betreft die nu al leegstaan, of gebieden waar op dit moment geen bedrijventerreinen of industrie aanwezig is, zoals aan de randen van het centrumgebied van Beverwijk.

F Zaanstreek en Waterland

F.1 Samenvattingstabel

Tabel F.1 Ontwikkelingen Zaanstreek en Waterland 2021

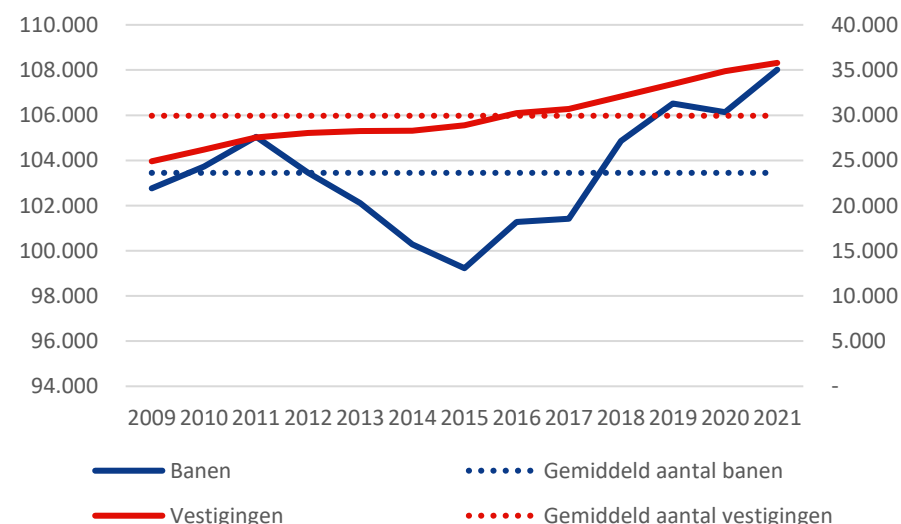
Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	6% 6.400 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling
FRICTIELEEGSTAND IN BEELD (8%)	Ja
Transformatie kantoren	0 m ² 6.536 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 104.000m ² Waarvan in gebruik 98.000 m ² Hard planaanbod 38.000 m ² 2% van MRA totaal 2% van MRA totaal 3% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Kwantitatief voldoende aanbod in 0-scenario, maar in hoog scenario een aanbodtekort. Deels door overloop vanuit Amsterdam, die aannemelijk is door sterke economische verweving.
Leegstand bedrijventerreinen	2,6%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 42 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	14,3 ha 27% van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 114 ha Hard aanbod tot 2030 = 93 ha 16% van MRA 10% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Hard (plan)aanbod afgenomen (vorig jaar 112 hectare), uitgeefbare hectares toegenomen (vorig jaar 74 ha). Door snel aantrekkende vraag kunnen tekorten ontstaan.

F.2 Economie en werkgelegenheid

Vanuit historisch perspectief wordt in de rapportage vastgehouden aan fulltime banen (>12 uur per week). Dit zorgt voor inzicht in de historische ontwikkeling van werkgelegenheid sinds 2009. Voor de periode 2019-2021 wordt verderop een nader beeld geschetst van parttime werkgelegenheid (<12 uur per week) t.a.v. een aantal sectoren.

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

Figuur F.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel F.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2021

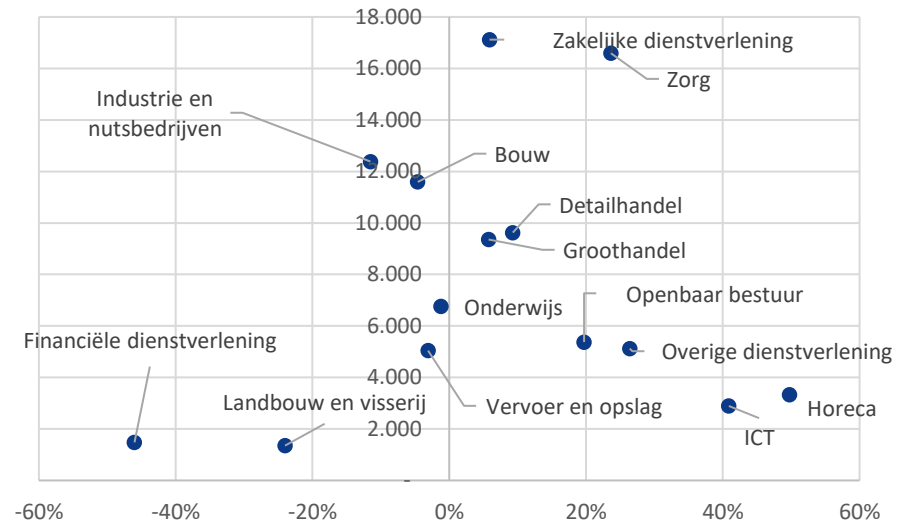
	2009-2021	2009-2015	2015-2021
Banen	5%	-3%	9%
Vestigingen	22%	16%	24%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

De deelregio Zaanstreek en Waterland huisvest 35.790 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 108.020 banen. Figuur F.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zakelijke dienstverlening, zorg en industrie & nutsbedrijven. In verhouding tot de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren detailhandel, bouw en industrie & nutsbedrijven.

Tussen 2009 en 2021 heeft een groei van 5% van het aantal banen plaatsgevonden. Groei is voornamelijk zichtbaar in de horeca, ICT en overige dienstverlening¹⁶. Tussen 2020 en 2021 is het aantal banen gestegen (2%), net als het aantal vestigingen (3%). Impact als gevolg van de coronapandemie – voor zover dit is af te lezen aan de hand van deze relatieve ontwikkelingen – lijkt zodoende beperkt.

Figuur F.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2021

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

Tabel F.3 laat de ontwikkeling van banen en vestigingen in absolute omvang zien voor de periode 2019-2021. Wat opvalt is dat het aantal fulltime en parttime banen in de horeca afnam, terwijl het aantal vestigingen toenam. Fulltime banen zijn vooral afgenomen in Cafés en Restaurants, parttime banen namen vooral af in Hotel-Restaurants. Vestigingen namen toe, met name in de Eventcatering. In de Zorg nam het aantal fulltime banen toe (Kinderopvang, Huisartsen, Thuiszorg), terwijl het aantal parttime banen afnam (Fysiotherapeuten en Verpleeghuizen). De stijging van het aantal vestigingen in de Zorg vond met name plaats in Praktijken (paramedisch, huisartsen, tandartsen) en Thuiszorg. Dit kunnen ook eenmanszaken zijn die op een huisadres staan ingeschreven.

¹⁶ Relatieve ontwikkelingen schetsen geen totaalbeeld, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen.

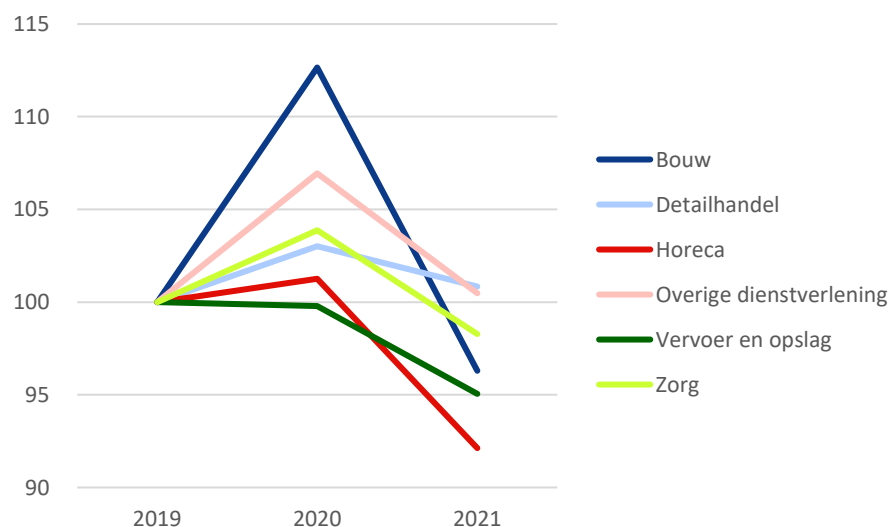
Tabel F.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	640	-20	420
Detailhandel	320	60	440
Horeca	-200	-190	60
Overige dienstverlening	60	10	240
Vervoer en opslag	-30	-40	130
Zorg	570	-70	350

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur F.3 toont de geïndexeerde ontwikkeling van parttime banen voor de periode 2019-2021. Hoewel het niet mogelijk is om de ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan Covid, is zichtbaar dat parttime banen in de Horeca, Vervoer & Opslag, Bouw en Zorg zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur F.3 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



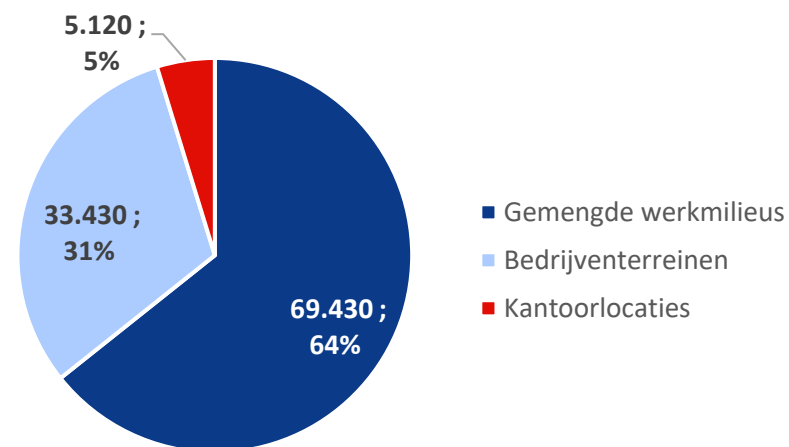
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan
Buck Consultants International / Tympaan

Ruimtelijke spreiding

In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 98.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 753 hectare. Figuur F.4 en Figuur F.5 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Zaanstreek en Waterland.

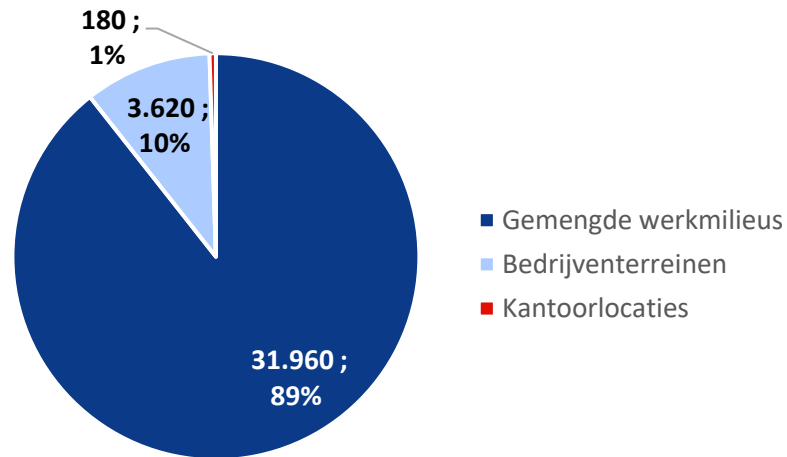
In de hele MRA bevindt 52% van de werkgelegenheid zich op gemengde werkmilieus, 26% op bedrijventerreinen en 22% op kantoorlocaties. Van de vestigingen bevindt zich in de hele MRA 85% op gemengde werkmilieus, 9% op bedrijventerreinen en 6% op kantoorlocaties.

Figuur F.4 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur F.5 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2021)

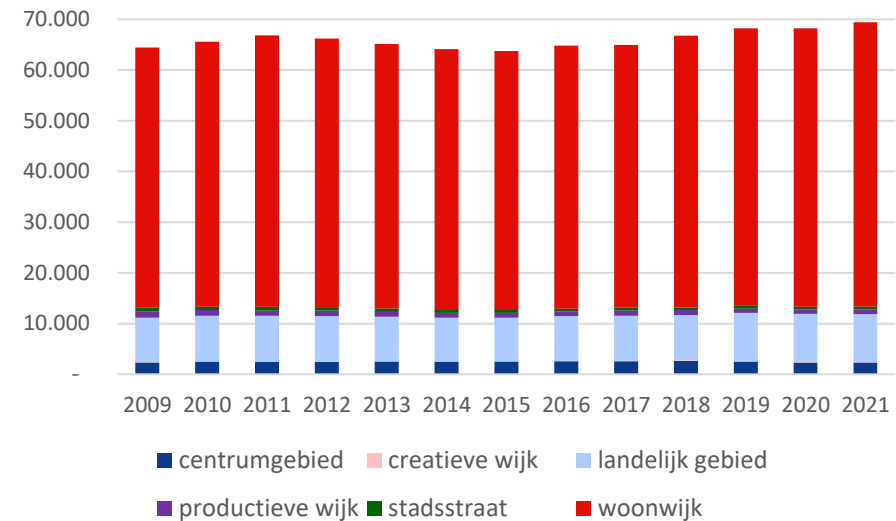


Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

F.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Zaanstreek en Waterland ruimte aan 69.430 banen en huisvesten daardoor 64% van de werkgelegenheid en 89% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2%, met name in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Zaanstreek en Waterland bedraagt 20.061 m² (9% van de voorraad).

Figuur F.6 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Zaanstreek-Waterland, 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

F.4 Kantorenmarkt

Zaanstreek en Waterland kent 3 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 98.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 104.410 m². Dit is 22% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (30%) en gemengde werkmilieus (48%).

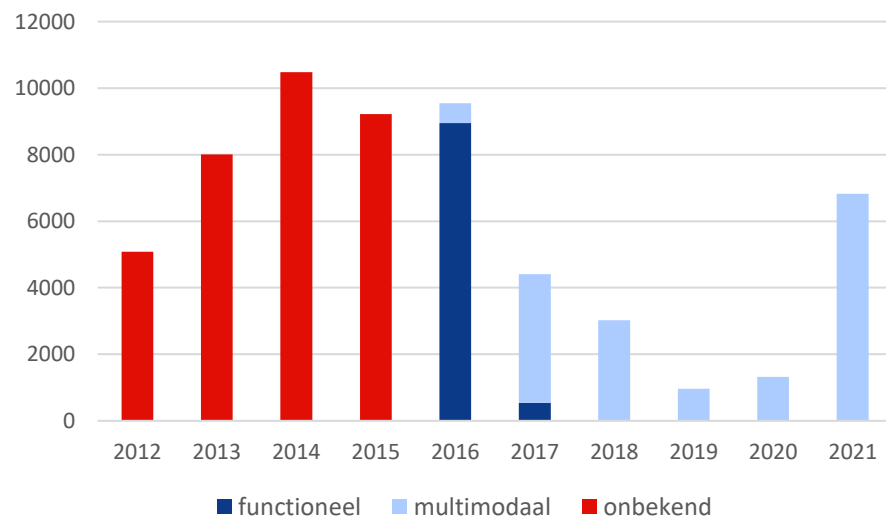
In totaal bieden de ‘formele’ kantorenlocaties ruimte aan 5.120 banen en huisvesten daardoor 5% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Zaanstreek en Waterland.

Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op kantoorlocaties licht gestegen, veroorzaakt door een stijging in het functionele segment.

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2021 zijn er 6.819 vierkante kantoormeters betrokken. Dat is een stijging ten opzichte van 2020, toen er 1.319 m² werd betrokken. De afgelopen jaren zijn er enkel multimodale locaties waarop kantoormeters zijn betrokken.

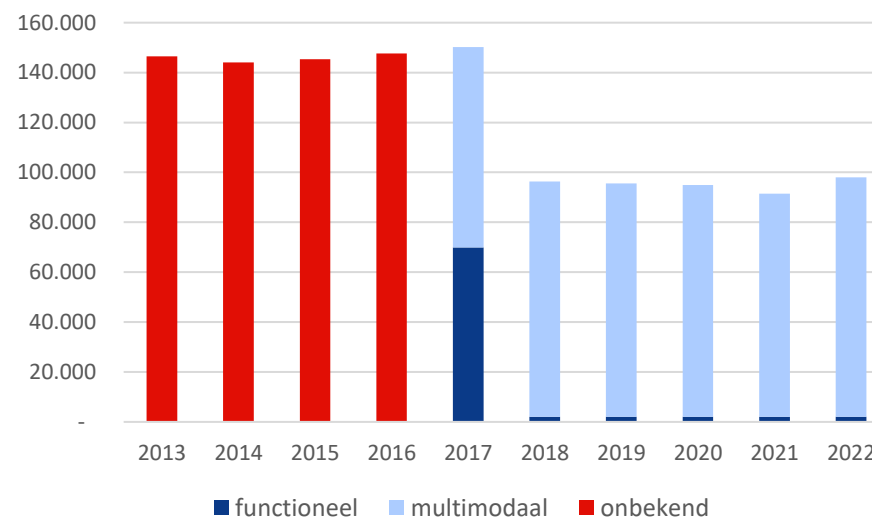
Figuur F.7 Totaal betrokken kantoren meters 2012-2021 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur F.8 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op ‘formele’ kantorenlocaties in de deelregio Zaanstreek-Waterland van 2017 tot en met 1 januari 2022. Sinds 2018 is erop zowel functionele als multimodale locaties een stabiel beeld zichtbaar, met een lichte stijging in per 1 januari 2022.

Figuur F.8 Ontwikkeling kantoorgebruik 2017-2022 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

In 2018 zijn er voor het laatst vierkante meters kantoorlocaties getransformeerd (verklaring voor de daling ten opzichte van de voorgaande jaren). In 2021 is er 826 m² aan nieuwbouw opgeleverd op kantoorlocaties.

Aanbod en voorraad

De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 225.000 m² en 140.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 469.000 m². Tabel F.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Zaanstreek en Waterland.

Tabel F.4 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Zaanstreek-Waterland per 1-1-2022

	Zaanstreek-Waterland	Aandeel in MRA
Voorraad	104.000	2%
In gebruik	98.000	2%
Hard aanbod tot 2030	38.000	3%
Zacht planaanbod tot 2030	3.000	0,2%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

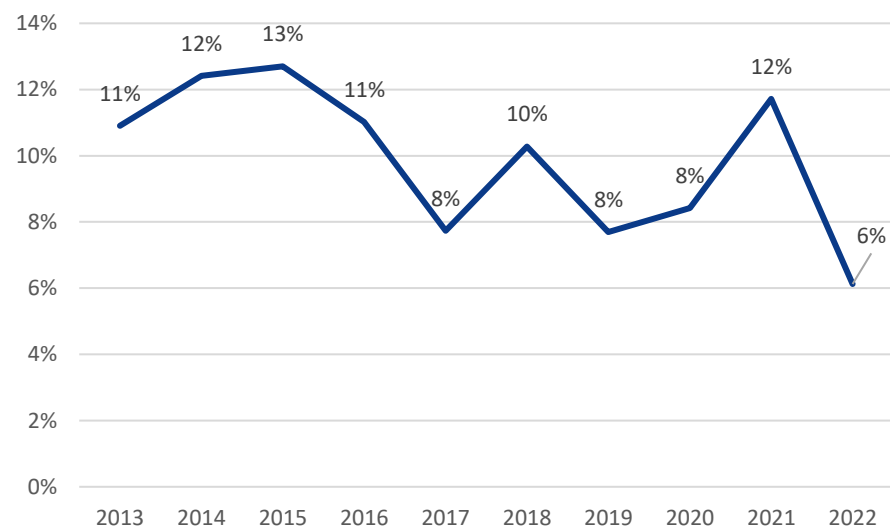
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring, bewerking BCI & Tympaan

Leegstand

De kantorenleegstand op de formele kantoorlocaties in Zaanstreek-Waterland bedraagt ongeveer 6.400 m² in 2022¹⁷. Figuur F.9 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren licht toenam, tot 12% in 2021. Het laatste jaar is de leegstand gedaald tot 6%, waarmee het ver onder het gemiddelde van de MRA ligt (12%).

¹⁷ Hiervan is 355 m² bruikbare leegstand, zodoende nauwelijks bruikbaar aanbod voor kantoorgebruikers.

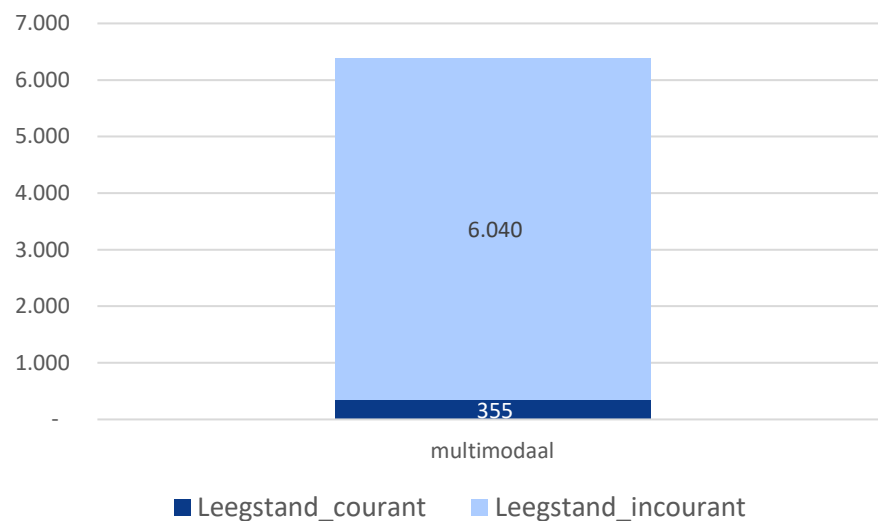
Figuur F.9 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Zaanstreek-Waterland 1-1-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur F.10 laat de verdeling van de leegstand op multimodale locaties zien. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 12% gedaald tot 6.040 m².

Figuur F.10 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2022 in Zaanstreek-Waterland

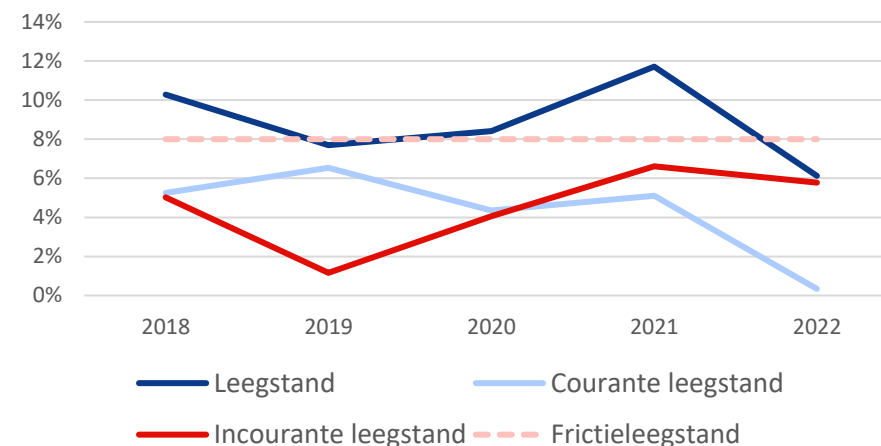


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2022)

Figuur F.11 laat zien hoe de leegstand zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de frictieleegstand (8%). Ook is de leegstand uitgesplitst naar courante en incurante leegstand.

Figuur F.11 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

F.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Zaanstreek en Waterland kent 51 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 4 segmenten die gezamenlijk 875 hectare netto beslaan, daarvan is er 754 ha uitgegeven. Deze bieden ruimte aan 33.430 banen. Daarmee huisvest 31% van de werkgelegenheid en 10% van het aantal bedrijven in Zaanstreek-Waterland op deze locaties.

Voor bedrijventerreinen die vallen in het Noordzeekanaalgebied wordt er jaarlijks een Ruimte Intensivering Monitor opgesteld. In het derde kwartaal van 2022 is de nieuwste rapportage beschikbaar, te raadplegen via <https://www.noordzeekanaalgebied.nl/>

Tabel F.5 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2021

Segment	Zaanstreek-Waterland	Aandeel in MRA
Gemengd	588	25%
Kadegebonden	55	5%
Industrieel	23	1%
Transformatie	88	23%
Totaal	754	11%

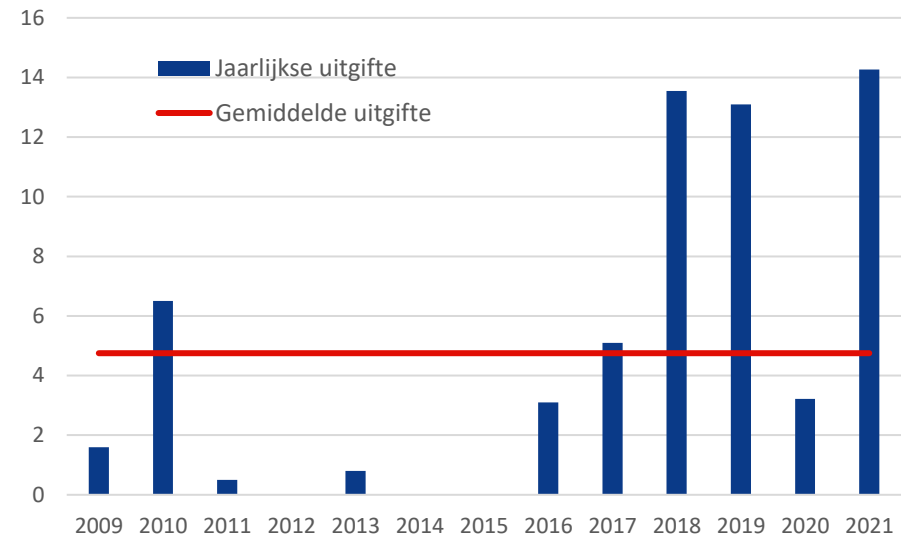
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Ten opzichte van 2020 kent het aantal banen op bedrijventerreinen een stijging (2%). Deze stijging is zichtbaar op transformatiegebieden en gemengde bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur F.12 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Zaanstreek en Waterland over de periode 2009-2021 zien. In 2014 en 2015 werd er geen areaal bedrijventerrein uitgegeven. Vanaf 2016 is een behoorlijke stijging waarneembaar, met in 2021 het hoogste absolute aantal in de periode 2009 tot en met 2021.

Figuur F.12 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2021)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2022, bewerking BCI & Tympaan

In 2021 is 14,3 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland, volledig op gemengde bedrijventerreinen. De deelregio heeft met 27% van de totale gronduitgifte in de MRA een aanzienlijk aandeel in de uitgifte in de MRA.

Voorraad en aanbod

Tabel F.6 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Zaanstreek-Waterland, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 114 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een behoorlijk aandeel binnen de MRA (16%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Ook het harde planaanbod tot 2030 (93 hectare) en het zachte planaanbod tot 2030 (30 hectare) is behoorlijk.

Tabel F.6 Planaanbod (ha) Zaanstreek-Waterland per 1-1-2022

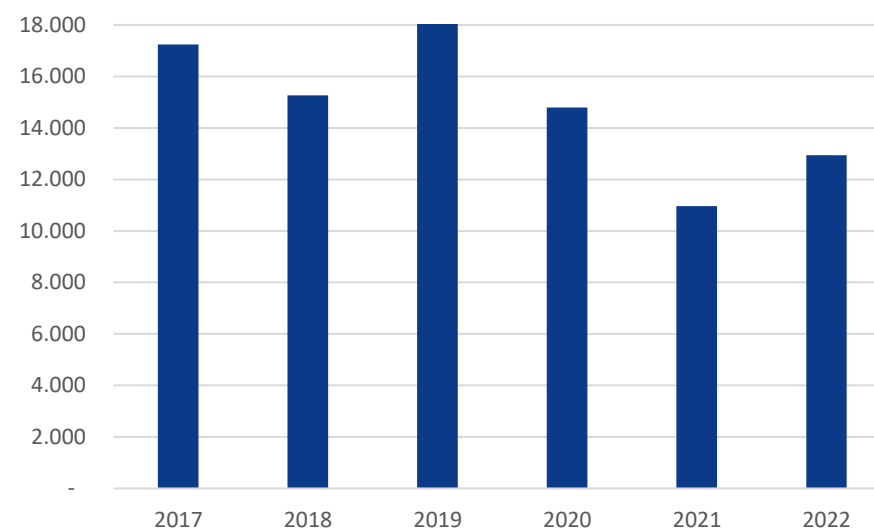
Segment	Nu uit-geefbaar	Hard planaan-bod tot 2030	Zacht planaan-bod tot 2030	Zacht planaan-bod na 2030
Gemengd	90	76	30	
Kadegebonden	24	17		
Industrieel				
Transformatie				
Totaal	114	93	30	0

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

Leegstand

Figuur F.13 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Zaanstreek en Waterland afnam sinds 2019, maar het laatste jaar weer is gestegen tot 13.000 m² in 2022. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 33% van de totale leegstand in de deelregio in 2022 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Zaanstreek en Waterland verantwoordelijk voor 5% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2022.

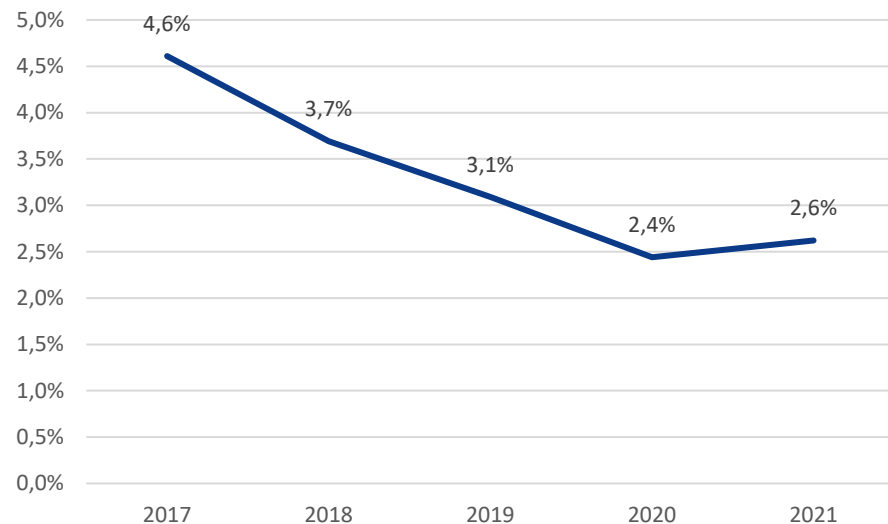
Figuur F.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympan

Figuur F.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2021. De deelregio ligt in 2021 onder het gemiddelde voor de MRA (3,58%). Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

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



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympan

F.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid (fulltime banen) is het afgelopen jaar gestegen in de deelregio Waterland en Zaanstreek (2%). Parttime banen in de Horeca, Vervoer & Opslag, Bouw en Zorg zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.
- Het grootste aantal werkzame personen bevindt zich op gemengde werkmilieus, daarna volgen bedrijventerreinen. Gemengde werkmilieus hebben het meeste aantal vestigingen in de deelregio ten opzichte van de andere typen.
- Werkgelegenheid op gemengde milieus is het afgelopen jaar gestegen (2%). Woonwijken zijn de grootste verstreckers van werkgelegenheid ten opzichte van de andere segmenten.
- De leegstand op de kantorenmarkt nam het afgelopen jaar flink af en is nu 6%. Het grootste deel is incurant, op multimodale locaties.
- Afgelopen jaar vond er een toename plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en het in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- Er is het afgelopen jaar 14,3 hectare grond uitgegeven op gemengde bedrijventerreinen. Daarmee heeft de deelregio een aandeel van 27% in de totale gronduitgifte in de MRA.
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio nam sinds 2019 af en steeg het laatste jaar weer, tot 13.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen bedraagt 2,6% (2021).

F.7 Duiding regionale context

De deelregio Zaanstrek-Waterland heeft zowel op de bedrijventerreinmarkt als kantorenmarkt te maken met krapte. Naar aanleiding van de cijfers kan de indruk ontstaan dat er sprake is van een werklocatiemarkt die in balans is, maar het verhaal achter de cijfers laat een ander beeld zien.

Beschikbaar planaanbod

Het beeld dat het aantal vierkante meters bedrijventerrein dat is uitgegeven verder is afgenomen behoeft nuancering. Dit roept op dat we in een neerwaartse spiraal zitten, terwijl juist het tegenovergestelde het geval is. Er is een grote vraag naar bedrijventerrein. Dit leidt tot een toename van het aantal opties en reserveringen. Er is dringend behoefte om oppervlakten in optie en in reservering op te nemen om het realistische beeld van nog beschikbaar goed te duiden.

Wanneer rekening wordt gehouden met opties en reserveringen daalt het beschikbare aanbod bedrijventerrein. In de deelregio is 51% van de planvoorraad (on)betaald in optie of gereserveerd. In de hele MRA gaat het om 42% (Bron: Bureau Buiten, concept Vraagaming Plabeka, juni 2022). Dit kan ertoe leiden dat op termijn kwantitatieve en kwalitatieve ruimtetekorten ontstaan op bedrijventerreinen.

Een sprekend voorbeeld van een reservering is de verhuizing van Loders Croklaan naar HoogTij. Deze verhuizing is voorzien in 2024 en betreft 5 hectare. De transformatieopgave voor terreinen als de Achtersluispolder legt een hypotheek op de nog beschikbare ruimte voor bedrijven. Schaarste aan ruimte voor bedrijven zet transformatie onder druk.

Kantorenlocaties

Op kantorenlocaties is sprake van aanzienlijke dynamiek. Naast interesse van bedrijven is er tegelijkertijd sprake van een te verwaarlozen bruikbaar aanbod (355 m²), waardoor er nauwelijks bruikbaar aanbod voor kantoorgebruikers is. Dit signaal wordt ook door lokale bedrijfsmelaars afgegeven. De opgave is om op een aantal kansrijke locaties te komen tot ontwikkeling van aansprekende kantoren.

G Zuid-Kennemerland

G.1 Samenvattingstabel

Tabel G.1 Ontwikkelingen Zuid-Kennemerland 2021

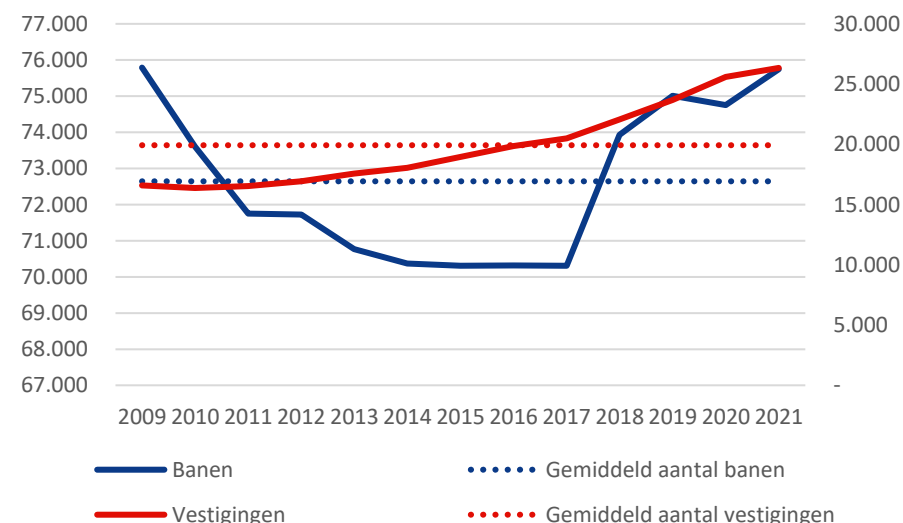
Indicator	Toelichting
Kantorenleegstand	10% 11.700 m ²
Ontwikkeling leegstand kantoren	Daling
Fricieleegstand in beeld (8%)	Ja
Transformatie kantoren	4.250 m ² 9.302 m ² Op kantoorlocaties Op gemengde werkmilieus
(Plan)voorraad kantoren	Bestaande voorraad 118.000m ² 2% van MRA totaal Waarvan in gebruik 106.000 m ² 2% van MRA totaal Hard planaanbod 37.000 m ² 3% van MRA totaal
Match vraag-aanbod kantoren	Voldoende kantorenaanbod in het 0-scenario voor de uitbreidingsvraag en overloop uit Amsterdam. In scenario hoog een tekort (N.B. Gebaseerd op marktregio Haarlem, rapport Bureau Buiten, juni 2019).
Leegstand bedrijventerreinen	2,4%
Transformatie bedrijventerreinen	Opgave tot 2030: 20,6 ha
Uitgifte bedrijventerreinen	0ha 0 % van MRA totaal
Planvoorraad bedrijventerreinen	Uitgeefbaar 3 ha 0,4% van MRA Hard aanbod tot 2030 = 0 ha 0% van MRA
Match vraag-aanbod bedrijventerreinen	Geen uitbreidingsvraag voorzien in alle scenario's. Er is wel sprake van een vervangingsvraag, waarvoor nog voldoende hard aanbod is (N.B. Gebaseerd op marktregio Haarlem, rapport Bureau Buiten, juni 2019).

G.2 Economie en werkgelegenheid

Vanuit historisch perspectief wordt in de rapportage vastgehouden aan fulltime banen (>12 uur per week). Dit zorgt voor inzicht in de historische ontwikkeling van werkgelegenheid sinds 2009. Voor de periode 2019-2021 wordt verderop een nader beeld geschetst van parttime werkgelegenheid (<12 uur per week) t.a.v. een aantal sectoren.

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

Figuur G.1 Algemene ontwikkeling werkgelegenheid en aantal vestigingen 2009-2021



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

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

Tabel G.2 Procentuele ontwikkelingen van banen en vestigingen 2009-2021

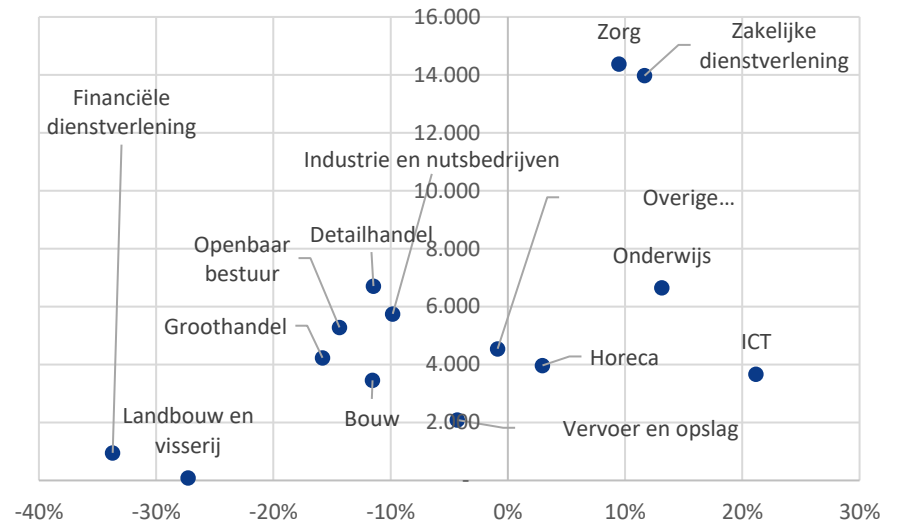
	2009-2021	2009-2015	2015-2021
Banen	0%	-7%	8%
Vestigingen	59%	14%	39%

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

De deelregio Zuid-Kennemerland huisvest 26.340 bedrijven en heeft een werkgelegenheidsomvang van 75.740 banen. Figuur G.2 laat zien dat de deelregio veel werkgelegenheid kent in de sectoren zorg en zakelijke dienstverlening. In verhouding tot de andere deelregio's is relatief veel werkgelegenheid in de sectoren detailhandel, onderwijs, openbaar bestuur en zorg.

Tussen 2009 en 2021 is het aantal banen nagenoeg gelijk gebleven. ICT is de sterkste groeier en betreft een sector met potentie (in lijn met de Economische Visie Haarlem). In enkele sectoren is wel sprake van een behoorlijke daling, namelijk in de financiële dienstverlening en landbouw & visserij¹⁸. Tussen 2020 en 2021 is het aantal banen gestegen (1%), net als het aantal vestigingen (3%). Impact als gevolg van de coronapandemie – voor zover dit is af te lezen aan de hand van deze relatieve ontwikkelingen – lijkt zodoende beperkt.

Figuur G.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2021

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel G.3 laat de ontwikkeling van banen en vestigingen in absolute omvang zien voor de periode 2019-2021. Wat opvalt is dat het aantal fulltime en parttime banen in de horeca afnam, terwijl het aantal vestigingen toenam. Fulltime banen zijn vooral afgenomen in Cafés en Restaurants, parttime banen namen vooral af in (fastfood) Restaurants. Vestigingen namen toe, met name in de Eventcatering. In Vervoer & Opslag nam het aantal fulltime- en parttime banen af, in beide categorieën met name in Post gerelateerde beroepen. Toch steeg het aantal vestigingen, met name binnen Goederenvervoer over de weg en Koeriers.

¹⁸ Relatieve ontwikkelingen schetsen geen totaalbeeld, aangezien de sectoren een verschillend absoluut aantal kennen.

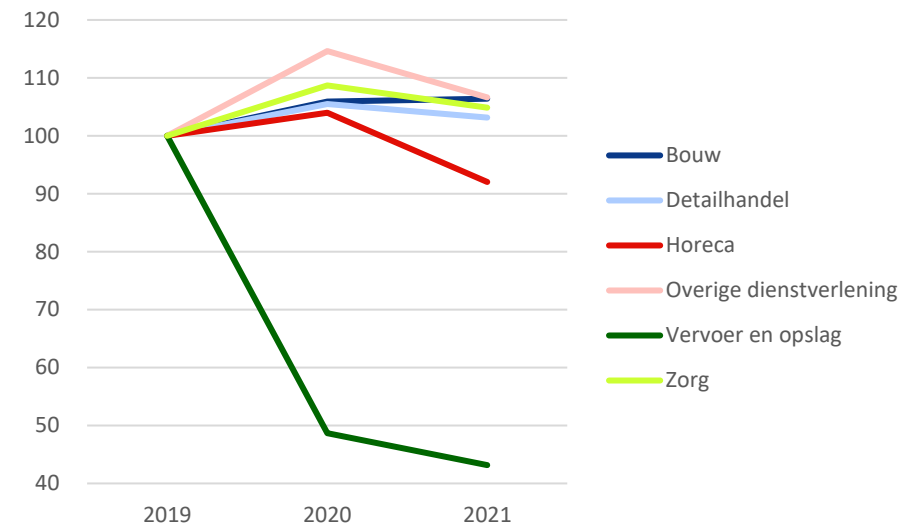
Tabel G.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	100	10	220
Detailhandel	-80	130	300
Horeca	-270	-170	60
Overige dienstverlening	-60	80	150
Vervoer en opslag	-200	-450	140
Zorg	320	150	410

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

Figuur G.3 toont de geïndexeerde ontwikkeling van parttime banen voor de periode 2019-2021. Hoewel het niet mogelijk is om de ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan Covid, is zichtbaar dat parttime banen in de Horeca en Vervoer & Opslag zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur G.3 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



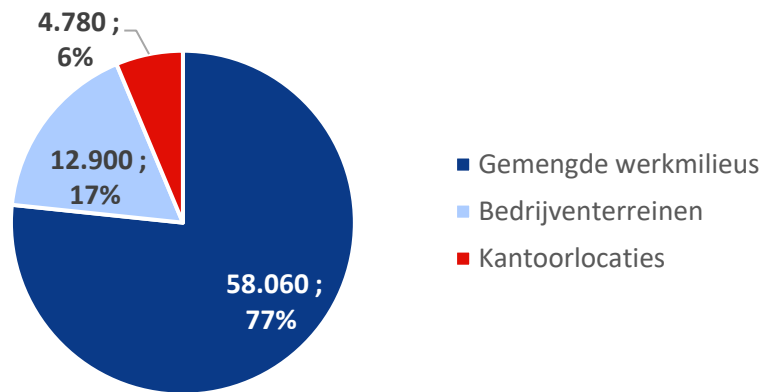
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

Ruimtelijke spreiding

In deze paragraaf wordt een algemeen beeld geschetst van de spreiding van het aantal banen en vestigingen per type werkmilieu. In de deelregio is op kantoorlocaties 106.000 m² in gebruik. Op bedrijventerreinen is het netto uitgegeven areaal 155 hectare. Figuur G.4 en Figuur G.5 laten zien dat het grootste aantal werkzame personen en vestigingen zich op gemengde werkmilieus bevindt in de deelregio Zuid-Kennemerland.

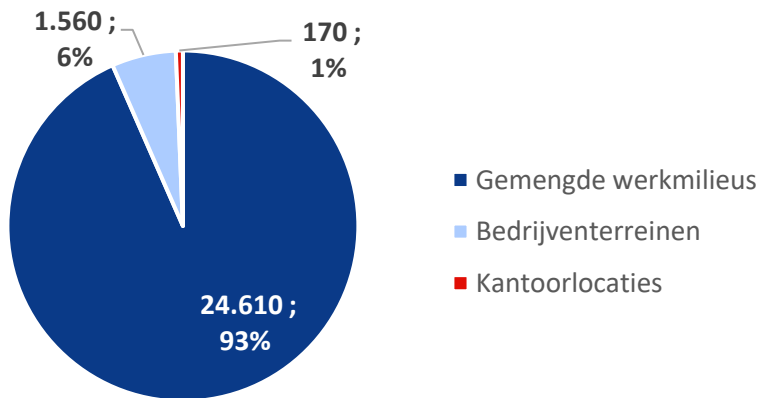
In de hele MRA bevindt 52% van de werkgelegenheid zich op gemengde werkmilieus, 26% op bedrijventerreinen en 22% op kantoorlocaties. Van de vestigingen bevindt zich in de hele MRA 85% op gemengde werkmilieus, 9% op bedrijventerreinen en 6% op kantoorlocaties.

Figuur G.4 Aantal werkzame personen naar type werklocatie (2021)¹⁹



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur G.5 Aantal vestigingen naar type werklocatie (2021)



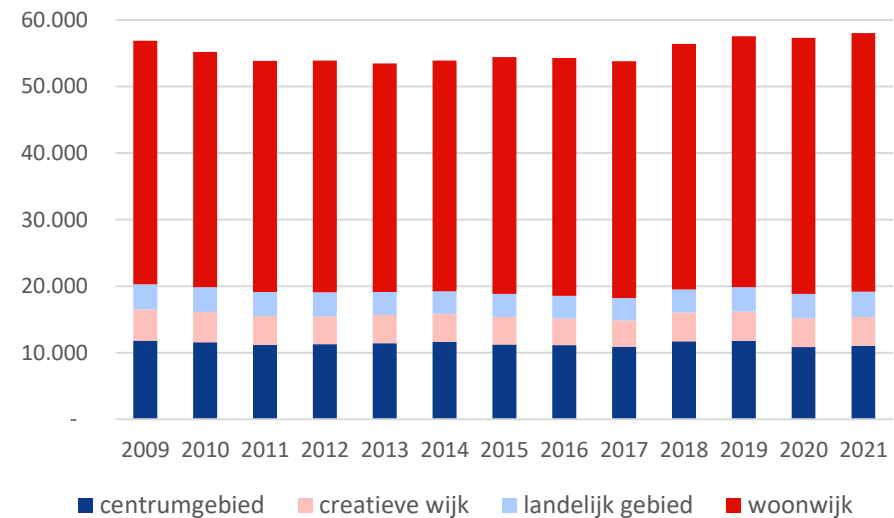
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

¹⁹ Bedrijventerreinen hebben in werkelijkheid meer banen. Waarderpolder heeft 13.530 banen, hier komen andere gemeenten nog bovenop. Verklaring verschil: andere gebiedsindeling.

G.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus bieden in de deelregio Zuid-Kennemerland ruimte aan 58.060 banen en huisvesten daardoor 77% van de werkgelegenheid en 93% van het aantal bedrijven binnen de deelregio. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 1%, met name in woonwijken. De hoeveelheid vierkante meters aan leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus in Zuid-Kennemerland bedraagt 19.630 m² (7% van de voorraad).

Figuur G.6 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, Zuid-Kennemerland, 2009-2021



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

G.4 Kantorenmarkt

Zuid-Kennemerland kent 8 'formele' kantoorlocaties die gezamenlijk ruim 106.000 m² in gebruik zijnde kantoorruimte bevatten. De totale voorraad vierkante meters kantoorruimte op 'formele' kantoorlocaties bedraagt 117.762 m², vergelijkbaar met 2020. Dit is 22% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (29%) en gemengde werkmilieus (49%).

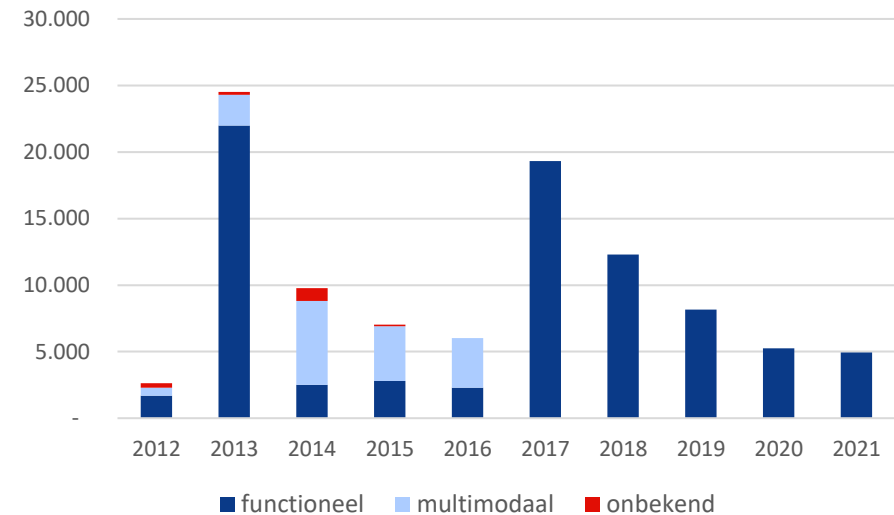
In totaal bieden de 'formele' kantorenlocaties ruimte aan 4.780 banen en huisvesten daardoor 6% van de werkgelegenheid en 1% van het aantal bedrijven binnen de deelregio Zuid-Kennemerland. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op kantoorlocaties gelijk gebleven.

Kantoometers betrokken en in gebruik

In deze paragraaf worden formele kantorenlocaties behandeld, tenzij anders aangegeven.

In 2021 is 4.945 m² aan kantoometers betrokken. Dat is een daling ten opzichte van 2020, toen er 5.239 m² werd betrokken. In Zuid-Kennemerland zijn alleen vierkante meters kantoor betrokken op functionele kantoorlocaties.

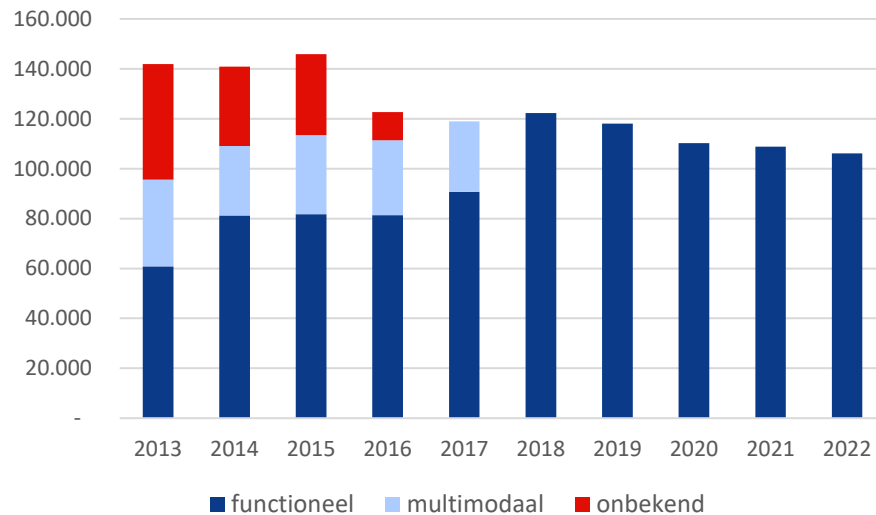
Figuur G.7 Totaal betrokken kantoometers 2012-2021 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur G.8 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op 'formele' kantorenlocaties in de deelregio Zuid-Kennemerland van 2013 tot en met 1 januari 2022. Sinds 2018 is een daling zichtbaar op functionele locaties.

Figuur G.8 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2022 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympan

In Zuid-Kennemerland was er in 2021 geen sprake van nieuwbouw, er is 4.250 m² getransformeerd.

Aanbod en voorraad

De kantorenvoorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 270.000 m² en 159.000 m². Daarmee komt de totale voorraad in de deelregio uit op ruim 547.000 m². Tabel G.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' werklocaties in de deelregio Zuid-Kennemerland.

Tabel G.4 Voorraad en aanbod kantoren (in m²) op formele kantorenlocaties Zuid-Kennemerland per 1-1-2022

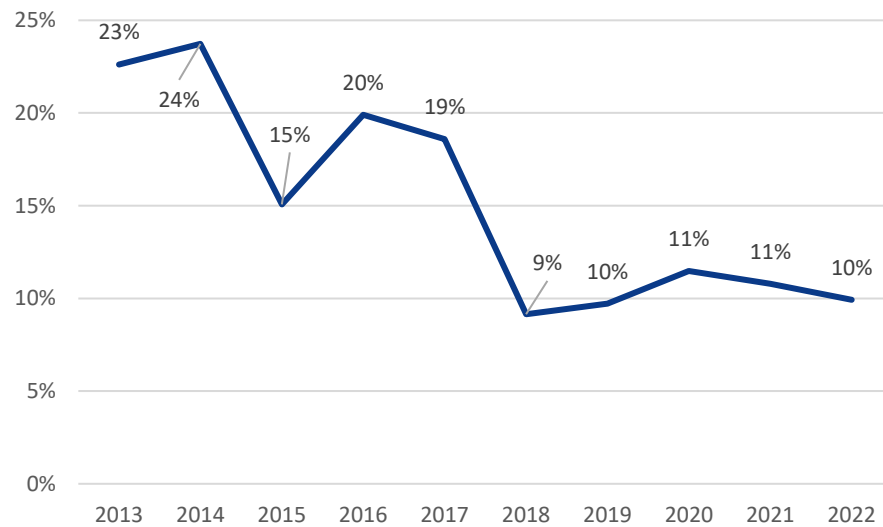
	Zuid-Kennemerland	Aandeel in MRA
Voorraad	118.000	2%
In gebruik	106.000	2%
Hard aanbod tot 2030	37.000	3%
Zacht planaanbod tot 2030	0	0%
Zacht planaanbod na 2030	0	0%

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

Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in Zuid-Kennemerland bedraagt in 2022 ongeveer 11.700 m². Figuur G.9 laat zien dat de leegstand de afgelopen jaren toenam, maar sinds 2020 een lichte daling is ingezet tot 10% in 2022. Daarmee ligt de deelregio onder het gemiddelde van de MRA (12%).

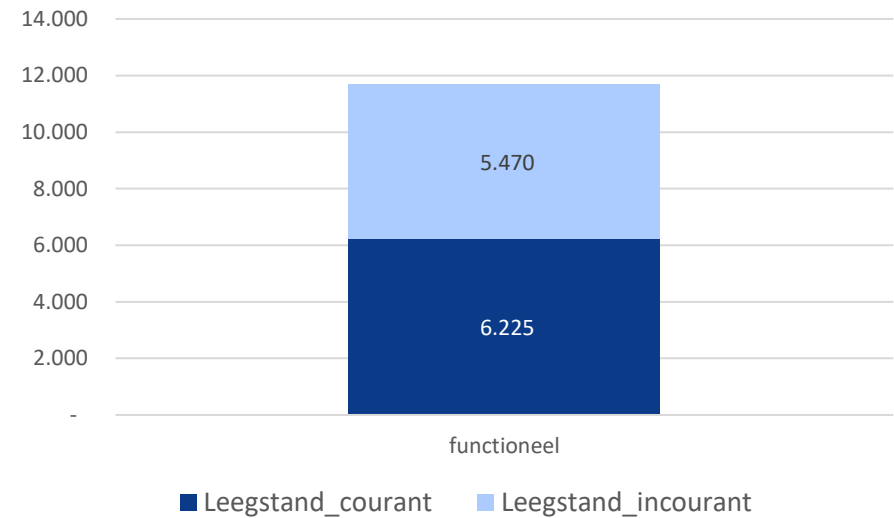
Figuur G.9 Ontwikkeling kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties Zuid-Kennemerland 1-1-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur G.10 laat de verdeling van leegstand op functionele locaties zien. De incurante leegstand is afgelopen jaar met 74% gestegen tot 5.470 m².

Figuur G.10 Absolute verdeling leegstand (in m²) op 1-1-2022 in Zuid-Kennemerland

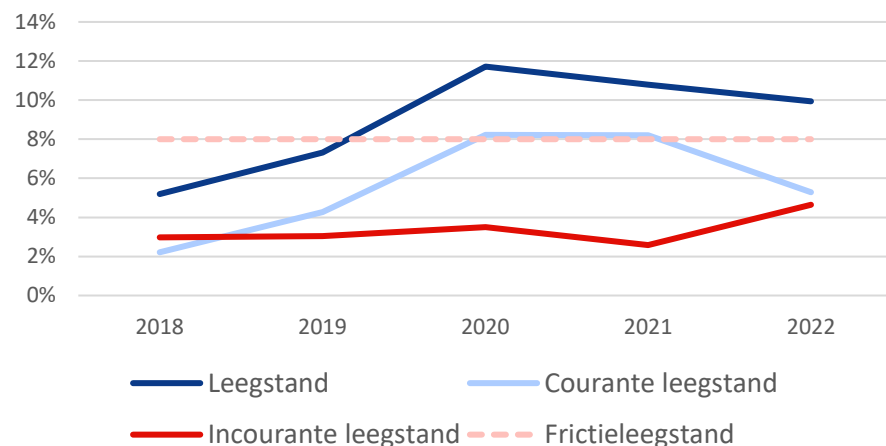


N.B. De totale leegstand is een optelsom van leegstand courant plus leegstand incurant, af te lezen op de verticale as.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan (1 januari 2022)

Figuur G.11 laat zien hoe de leegstand zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de frictieleegstand (8%). Ook is de leegstand uitgesplitst naar courante en incurante leegstand.

Figuur G.11 Courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2022



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

G.5 Bedrijventerreinen

De deelregio Zuid-Kennemerland kent 6 bedrijventerreinen onderverdeeld naar 2 segmenten die gezamenlijk 155 hectare netto beslaan (volledig uitgegeven). Deze bieden ruimte aan 12.900 banen²⁰. Daarmee huisvesten de bedrijventerreinen 17% van de werkgelegenheid en 6% van het aantal bedrijven in Zuid-Kennemerland.

Tabel G.5 Netto uitgegeven areaal naar segmenten per 1-1-2021

Segment	Zuid-Kennemerland	Aandeel in MRA
Gemengd	22	1%
Industrieel	133	8%
Totaal	155	2%

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

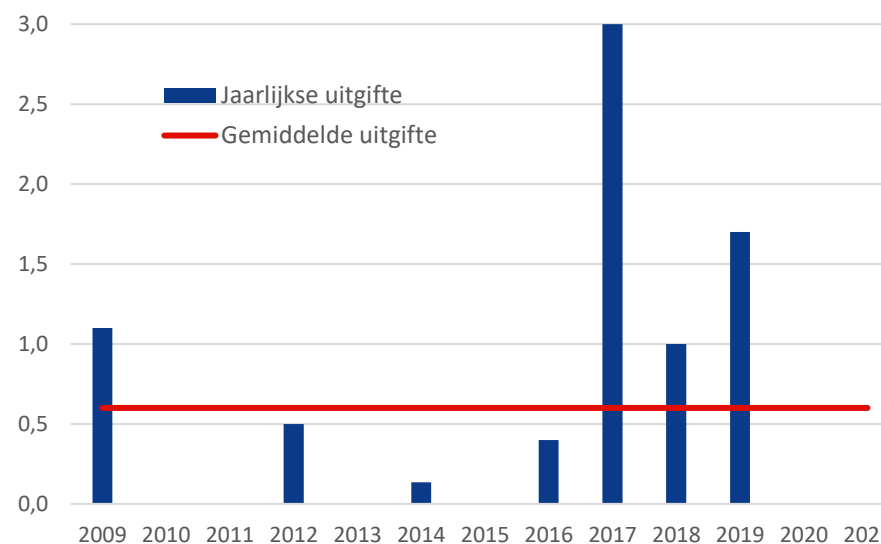
²⁰ In werkelijkheid een hoger aantal. Waarderpolder heeft 13.530 banen, hier komen andere gemeenten nog bovenop. Verklaring verschil: andere gebiedsindeling.

Ten opzichte van 2020 kent het aantal banen op gemengde bedrijventerreinen een stijging (2%). Dit komt door een stijging op zowel gemengde als industriële bedrijventerreinen.

Uitgifte

Figuur G.12 laat de hoeveelheid uitgegeven hectare op bedrijventerreinen in Zuid-Kennemerland over de periode 2009-2021 zien. In 2017 werd het grootste aantal hectare uitgegeven, terwijl er in 2020 en 2021 geen sprake was van uitgifte.

Figuur G.12 Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2021)



Bron: Uitgifte bedrijventerreinen 2022, bewerking BCI & Tympaan

Voorraad en aanbod

Tabel G.6 biedt inzicht in het planaanbod van de deelregio Zuid-Kennemerland, daaruit blijkt dat de deelregio nog beschikt over 3 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein. De deelregio kent daarmee een klein aandeel binnen de MRA (0,4%) als het gaat om nog uitgeefbare gronden. Er is geen planaanbod tot 2030 en daarna.

Tabel G.6 Planaanbod (ha) Zuid-Kennemerland per 1-1-2022

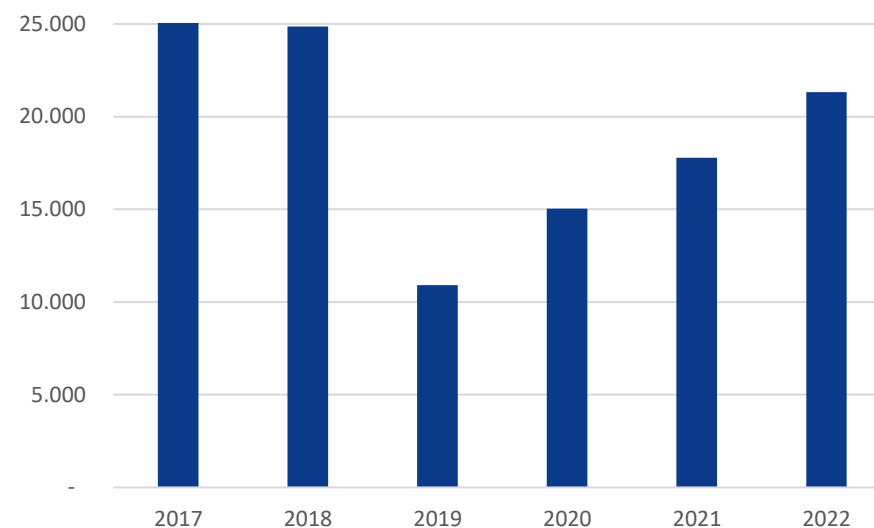
Segment	Nu uitgeefbaar	Hard planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Gemengd				
Industrieel	3			
Totaal	3	0	0	0

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

Leegstand

Figuur G.13 laat zien dat de leegstand van kantoren op bedrijventerreinen in Zuid-Kennemerland sinds 2019 toeneemt, tot 21.000 m² in 2022. De kantorenleegstand op bedrijventerreinen representeert 40% van de totale leegstand in de deelregio in 2022 (naast kantorenlocaties en gemengde werkmilieus). Binnen de hele MRA is de deelregio Zuid-Kennemerland verantwoordelijk voor 9% van de kantorenleegstand op bedrijventerreinen in 2022.

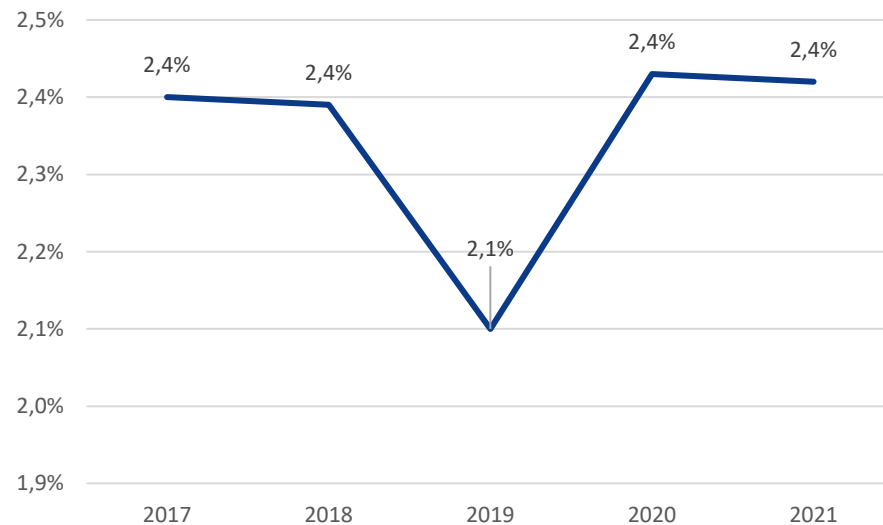
Figuur G.13 Leegstand kantoren op bedrijventerreinen (m²)



Bron: Kantorenmonitor BV, bewerking BCI en Tympaan

Figuur G.14 laat de leegstand op bedrijventerreinen in de deelregio zien in de periode 2017 tot en met 2021. De deelregio ligt in 2021 onder het gemiddelde voor de MRA (3,58%), en schommelt de afgelopen jaren binnen een bandbreedte van ongeveer 0,3%. Verdere verdieping op terreinen en gemeenteniveau is te raadplegen via de [Atlas Plabeka](#) en [Dashboard bedrijventerreinen](#).

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



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympan

G.6 Belangrijkste bevindingen

- De werkgelegenheid (fulltime banen) is het afgelopen jaar met 1% gestegen. In de periode 2009-2021 was ICT de sterkste groeier, in lijn met de Economische Visie Haarlem. Parttime banen in de Horeca en Vervoer & Opslag zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.
- Het grootste aantal werkzame personen en vestigingen bevindt zich op gemengde werkmilieus in de deelregio Zuid-Kennemerland.
- Gemengde milieus zijn het afgelopen jaar toegenomen in werkgelegenheidsomvang (1%). Woonwijken zijn nog steeds de grootste verstrekkers van werkgelegenheid ten opzichte van de andere segmenten.

Buck Consultants International / Tympan

- De leegstand van kantoren daalde de afgelopen jaren sterk, en is dit jaar gelijk verder gedaald tot 10%. Dit ligt onder het gemiddelde van de MRA (12%). Functionele locaties kennen vooral courante leegstand.
- Afgelopen jaar vond er een afname plaats in het aantal in gebruik genomen m² kantoorruimte en het in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- 17% van de werkgelegenheid binnen Zuid-Kennemerland vindt plaats op bedrijventerreinen. Er zijn de afgelopen jaren geen bedrijventerreinen uitgegeven (2019 voor het laatst).
- De kantorenleegstand op bestaande bedrijventerreinen in deze deelregio neemt sinds 2019 toe en behelst momenteel ruim 21.000 m². De leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen bedraagt 2,4% (2021).

G.7 Duiding regionale context

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ICT-sector is een sterke sector in Zuid-Kennemerland. De sector is, samen met een eveneens sterk vertegenwoordigde creatieve sector, een aanjager voor toegepaste innovatie. De ontwikkeling van de Koepel met een mkb-innovatiehub en (universitair) onderwijs gericht op de digitale sector en de circulaire economie is belangrijk voor verdere verankering in Zuid-Kennemerland. Om meer aan te sluiten op banen voor de relatief hoog opgeleide beroepsbevolking wordt ingezet op met name (kennis)intensieve werkfuncties op de bedrijventerreinen en kantorenlocaties rondom de ov-knooppunten.

Gemengde werkmilieus

Het overgrote deel van de banen is te vinden in gemengde werkmilieus. Dit vanwege het hoge voorzieningenniveau in de Haarlemse binnenstad

en de winkelcentra in de kernen en wijken. Ook kent Zuid-Kennemerland een hoog aandeel zzp'ers die aan huis of in hubs verspreid over Haarlem en de regio werkzaam zijn.

Kantorenlocaties

Mede vanwege de woningbouwopgave wordt een aantal kantorenlocaties in Haarlem getransformeerd. Daardoor kent Zuid-Kennemerland een relatief lage leegstand. Vanwege de ontwikkeling van stadsharten in de MRA bieden de ov-knooppunten kansen om stapelbare werkfuncties en nieuwe aantrekkelijke woon-werkmilieus te realiseren.

Bedrijventerreinen

Het bedrijventerrein van Zuid-Kennemerland met de meeste impact en economische waarde is het gezoneerde bedrijventerrein Waarderpolder Haarlem Business Park. Het planaanbod op de bedrijventerreinen is zeer beperkt. Daarom wordt het ruimtegebruik in de Waarderpolder geïntensiveerd (verdichten en de hoogte in). Dit is ook nodig om banen op te vangen die op een aantal andere bedrijventerreinenlocaties verdwijnen als gevolg van transformatie naar woningbouw.