



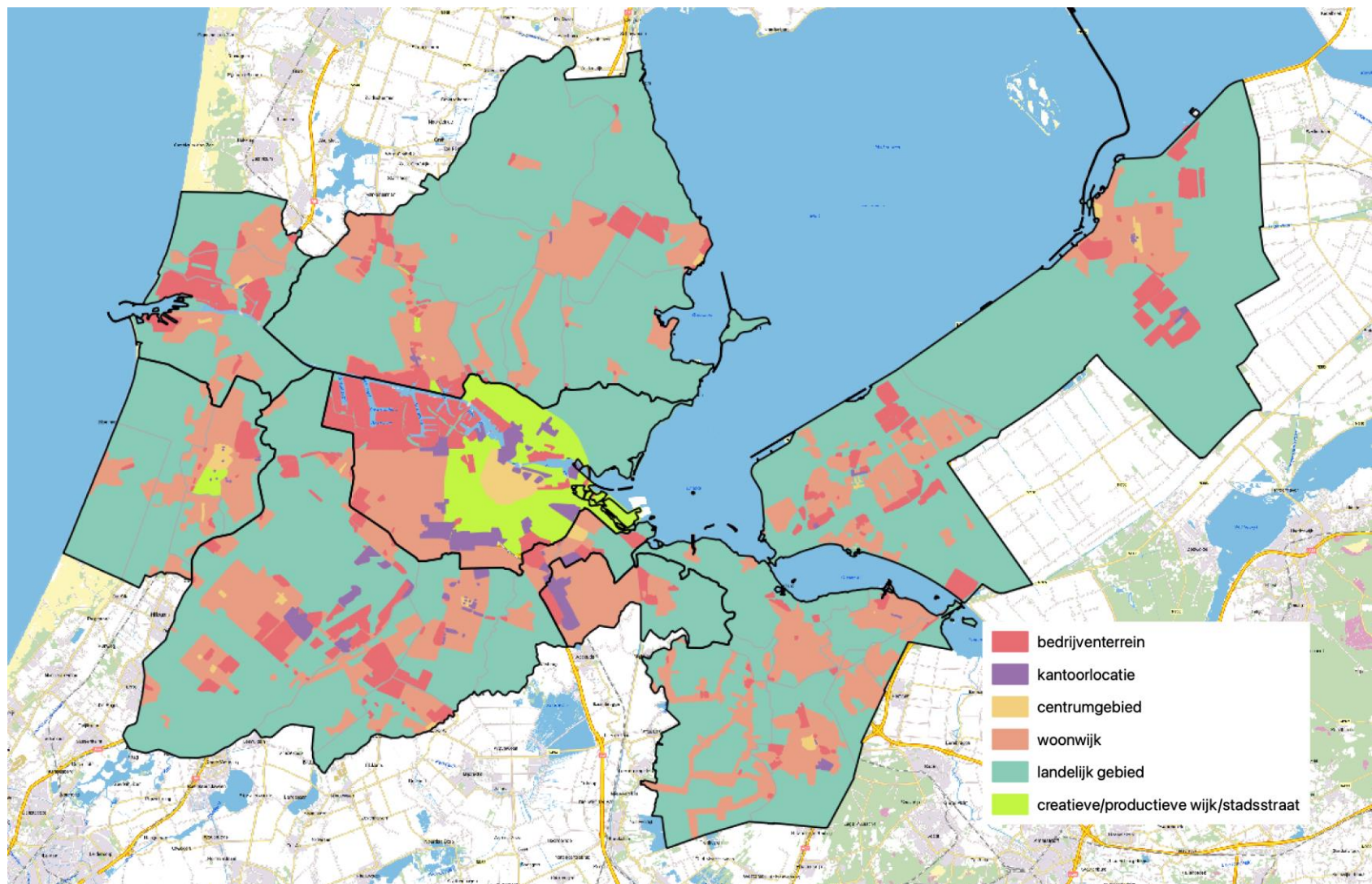
**Buck
Consultants
International**



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)

Overzicht

Economische dynamiek			
Onderwerp	Ontwikkeling MRA 2020	Ontwikkeling MRA 2021	Verwachtingen
Fulltime banen	<ul style="list-style-type: none"> Stijging 2% t.o.v. vorig jaar 1.259.277 	<ul style="list-style-type: none"> Stijging 2% t.o.v. vorig jaar 1.281.084 	<ul style="list-style-type: none"> MRA blijft populaire regio voor werknemers Voor sommige sectoren nu nog niet vast te stellen of aantal banen terugkomt op oude niveau
Parttime banen	<ul style="list-style-type: none"> Stijging 6% t.o.v. vorig jaar 246.658 	<ul style="list-style-type: none"> Daling 3% t.o.v. vorig jaar 239.510 	<ul style="list-style-type: none"> In sommige sectoren zal aantal banen weer toenemen Voor sommige sectoren nu nog niet vast te stellen of aantal banen terugkomt op oude niveau
Aantal vestigingen	<ul style="list-style-type: none"> Stijging 6% t.o.v. vorig jaar 341.815 	<ul style="list-style-type: none"> Stijging 4% t.o.v. vorig jaar 356.098 	<ul style="list-style-type: none"> Door ruimtegebrek daalt het aantal op formele locaties. Toename werken aan huis.
Aantal buitenlandse bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> 101 Daling 37% (161 in 2019) 	<ul style="list-style-type: none"> 133 Stijging 31% (101 in 2020) 	<ul style="list-style-type: none"> Door loslaten coronabeperkingen meer buitenlandse bedrijven naar Nederland Ruimtegebrek kan remmend effect hebben
Verhuizingen	<ul style="list-style-type: none"> 865 verhuizingen in de MRA van bedrijven met >1 werkzame persoon In de hele MRA 6.670 uitgaande personen, 5.680 ingaande personen Meer uitgaande dan ingaande personen in de MRA (-15%), 	<ul style="list-style-type: none"> 722 verhuizingen in de MRA van bedrijven met >1 werkzame persoon In de hele MRA 6.600 uitgaande personen, 6.430 ingaande personen In de hele MRA uitgaand iets meer dan ingaand (-2%). 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgaande verhuisbewegingen blijven hoog, met name Amsterdam, als gevolg van ruimtegebrek Verschil tussen uitgaand en ingaand wordt kleiner, mede afhankelijk van beschikbare ruimte

	met name in Zorg en Vervoer & Opslag	Grootste verschil in Vervoer & Opslag, Horeca en Financiële Dienstverlening <ul style="list-style-type: none"> In deelregio Amsterdam toename van het aantal uitgaande verhuizingen t.o.v. het aantal ingaande verhuizingen, m.n. in Zakelijke Dienstverlening en ICT. 	
Milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Nog niet dusdanig geanalyseerd 	<ul style="list-style-type: none"> Meer dan 10% werkgelegenheid op terreinen met maximale milieucategorie 3 of 4, bevindt zich in categorie 1 of 2 	<ul style="list-style-type: none"> Uitplaatsen mengbare bedrijven (categorie 1, 2), als gevolg van ruimtegebrek op gezoneerde terreinen.

Gemengde werkmilieus			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2020	Ontwikkeling MRA 2021	Verwachtingen
Transformatie Komen tot meer gemengde woon-werkmilieus	Er is een ontwikkeling gaande van mono- naar multifunctionele locaties.	Toename van het aantal banen en vestigingen, onder meer door toename werken aan huis (corona).	<ul style="list-style-type: none"> (Nog steeds) Onduidelijk of wonen en werken goed mengen en waar het al dan niet tot stand komt.
Terugdringen kantorenleegstand	Leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus = 10%	Leegstaande kantoren op gemengde werkmilieus = 9%	<ul style="list-style-type: none"> Kantorenlocaties staan onder druk van wonen en werken. Voorraad betrokken en in gebruik neemt mogelijk verder af als gevolg van beperkte leegstand.

Kantorenlocaties			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2020	Ontwikkeling MRA 2021	Verwachtingen
Reduceren leegstand 17,9% per 1-1-2016 Frictieleegstand (8%)	<ul style="list-style-type: none"> Gestegen tot 13% Incourante meters stabiel gebleven Verder van frictieleegstand verwijderd 	<ul style="list-style-type: none"> Gedaald tot 12%¹ Incourante meters vrijwel gelijk gebleven Dichterbij frictieleegstand gekomen 	<ul style="list-style-type: none"> Internationale- en multimodale locaties doen het onverminderd goed. Plekken met incurante leegstand in de gaten houden.
Transformatie 1 mln. m² t/m 2030 (70.000 m²/jaar)	104.000 m ² transformatie	Afname transformatie tot 62.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Er kan een lichte daling van transformatie optreden, omdat hardnekkige, 'lastige' meters overblijven.
Hard planaanbod Max. 1,47 mln. m² t/m 2030	1.313.000 m ² t/m 2030	1.263.000 m ² t/m 2030	

Bedrijventerreinen			
Plabeka 3.1	Ontwikkeling MRA 2020	Ontwikkeling MRA 2021	Verwachtingen
Transformeren bedrijventerreinen	4,15 hectare bedrijventerrein getransformeerd	2,81 hectare bedrijventerrein getransformeerd	<ul style="list-style-type: none"> Als gevolg van woningbouwdruk kan de transformatie op bedrijventerreinen toenemen. Als gevolg van veroudering terreinen worden terreinen gerevitaliseerd of getransformeerd.
Uitgifte	<ul style="list-style-type: none"> 63 ha excl. zeehaventerrein Ruim 15 hectare uitgifte op kadegebonden en havengerelateerde terreinen 	<ul style="list-style-type: none"> 43 ha excl. zeehaventerreinen. 9 hectare uitgifte op kadegebonden en havengerelateerde terreinen. 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgiftecijfers geven irreëel beeld: deel van het planaanbod is al in optie uitgegeven/gereserveerd. Uitgiftemogelijkheden beperkt als gevolg van lage leegstand in bedrijfsgebouwen.

¹ Leegstand in Gooi en Vechtstreek behoeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7, deelregio rapport, pagina 51-52).

Leegstand bedrijfsruimte op bedrijventerreinen	<ul style="list-style-type: none"> • Gedaald naar 3,3% (vorig jaar 4,1%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestegen naar 3,6% (vorig jaar 3,3%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Leegstand schommelt rond relatief laag percentage • Door gebrek aan ruimte worden ook incurante meters in gebruik genomen
Hard planaanbod tot 2030	<ul style="list-style-type: none"> • Gedaald naar 965 hectare (vorig jaar 1.054 hectare) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gedaald naar 903 hectare (vorig jaar 965 hectare) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planaanbod geeft irreëel beeld: deel van het planaanbod is al in optie uitgegeven/gereserveerd

Voorwoord

Voor u ligt de vijftiende Monitor Werklocaties Plabeka. Deze monitor 2021-2022 baseert zich op de stand van zaken op de werklocaties van de Metropoolregio Amsterdam met ijkmoment 1 januari 2022. Dit is de derde monitor die mede op basis van de vraagruiming en bestuurlijke afspraken in Plabeka 3.1 de ontwikkelingen in beeld brengt.

Het is belangrijk om te realiseren dat deze Monitor een momentopname is en dat ontwikkelingen na de vastgestelde ijkmomenten niet zijn meegenomen in deze monitor. Uiteraard laten de rapportages en digitale tools voor veel gegevens wel een historische reeks zien, in sommige gevallen meer dan 10 jaar. Dit levert waardevolle inzichten op, die u op verschillende manieren kunt benutten.

In de afgelopen jaren hebben we ervaren dat de ‘*strijd om de ruimte*’ alleen maar urgenter en heviger is geworden. Voor een gezonde ontwikkeling van de metropool is het goed inbedden van werkfuncties belangrijk. Door de toenemende druk vanuit woningbouw ontstaan er zorgen over de gezonde balans tussen verschillende functies. Binnen de MRA is een uitsortering aan de orde, waarbij werkfuncties worden vervangen door woningbouw. In sommige gevallen zijn er interessante combinaties te maken in dynamische woon-werkmilieus, maar voor ruimtelijk-extensievere werkfuncties en activiteiten in de hogere milieucategorieën is dit niet mogelijk. Dit jaar is inzichtelijk gemaakt dat bedrijventerreinen met milieucategorie 3 en 4 veel functies in lagere, mengbare categorieën huisvesten. Dit leidt ertoe dat bijvoorbeeld de haven- en industriegebieden in de MRA, die onlosmakelijk verbonden zijn met circulariteit en energietransitie, steeds minder beschikbare ruimte hebben en daardoor onder druk staan.

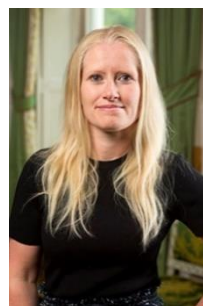
We zijn met Plabeka ooit begonnen in een periode met veel kantorenleegstand en we voelden een duidelijke urgentie: we moeten meer regionaal gaan samenwerken en we moeten duidelijke afspraken met

elkaar gaan maken over onze kantoor- en bedrijventerreinen. Dat is gelukt. Nu zien velen Plabeka als één van de successen van de MRA-samenwerking.

Juist nu de economie weer aantrekt na de coronacrisis, is het belangrijk om jaarlijks te blijven monitoren om indien nodig tijdig te kunnen bijsturen. Zo maakt de Monitor dit jaar duidelijk dat – zeker de parttime – banen in de horeca en vervoer & opslag zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Op het gebied van bedrijventerreinen en kantoorlocaties is het van belang om zicht te krijgen op het realistische planaanbod. Het lijkt alsof er voldoende planaanbod voorhanden is, terwijl in feite veel al in optie is uitgegeven of gereserveerd. Dit kan op korte termijn zorgen voor kwantitatieve en kwalitatieve tekorten. Samenwerken is van belang, onder meer om voldoende ruimte voor economie te behouden, voor een gezonde werkfunctie in de MRA.

Tot slot: Met de webapplicatie Atlas Plabeka ontstaat een fijnmazig beeld over de toekomstbestendigheid van alle bedrijven- en kantorenlocaties binnen de MRA. De Atlas is een groot succes, mede door de vele data omtrent energie(transitie). U kunt daar gebruik van maken voor het opstellen van lokaal ruimtelijk-economisch beleid.



Ilse Zaal
Bestuurlijk trekker Plabeka



Adam Elzakalai
Bestuurlijk trekker Plabeka

Managementsamenvatting

Fulltime werkgelegenheid is toegenomen, terwijl de parttime werkgelegenheid in sommige sectoren daalde

- In de deelregio's vlakke de economische groei sinds 2017 licht af, in 2020 was er sprake van een sterke daling.
- Daar tegenover staat dat alle deelregio's positieve fulltime werkgelegenheidsontwikkelingen kennen sinds 2014 of 2015.
- De fulltime werkgelegenheid in de deelregio's Almere-Lelystad, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland groeide afgelopen jaar het sterkst.
- De parttime werkgelegenheid – inzichtelijk voor de periode 2019-2021 – toont aan dat ten tijde van de pandemie in de horeca en vervoer & opslag sprake is geweest van een daling.
- In 2021 zijn 133 nieuwe buitenlandse vestigers genoteerd, een behoorlijke stijging t.o.v. vorig jaar. Samen waren deze ondernemingen goed voor 1.611 nieuwe banen.
- Verschil tussen uitgaande en ingaande verhuizingen is kleiner geworden, in deelregio Amsterdam juist een toename van het aantal uitgaande verhuizingen t.o.v. het aantal ingaande verhuizingen (met name in Zakelijke Dienstverlening en ICT).

Zakelijke dienstverlening en eenmanszaken groot aandeel in MRA-economie

- De MRA is sterk gespecialiseerd in zakelijke dienstverlening: deze sector is de grootste werkgever en kent al jaren een sterke groei in werkgelegenheid (sinds 2009).
- Bedrijfstype “grootbedrijven” grootste werkgever in de MRA (27%).
- Bedrijfstype “eenmansbedrijven” (zzp'ers) groeit het hardst en voorziet in 17% van werkgelegenheid en 60% van aantal vestigingen.

- Gemengde werkmilieus vormen een bron van 52% van de werkgelegenheid en 85% van het aantal vestigingen. Voornamelijk door het grote aantal eenmanszaken. De zzp'ers staan veelal op het woonadres ingeschreven, maar werken ook op andere plaatsen. Deels worden de werkzaamheden uitgevoerd op formele werklocaties (kantoorlocaties en bedrijventerreinen).

Ruimtelijk-economische ontwikkelingen op de werklocaties in de MRA

- Uitgifte bedrijventerreinen daalt, maar ligt nog (net) boven het historische gemiddelde en boven de bandbreedtes van de prognoses.
- Planaanbod geeft geen volledig beeld. Veel terreinen zijn al in optie uitgegeven of gereserveerd. Uit een inventarisatie van Bureau Buiten (juni 2022) in het kader van de MRA-ramingen blijkt dat een deel van het planaanbod al in optie is uitgegeven of is gereserveerd. 42% van de planvoorraad is (on)betaald in optie of gereserveerd. Hierdoor kunnen op korte termijn kwantitatieve en kwalitatieve tekorten ontstaan.
- De transformatie van kantoren daalt en komt voor het eerst sinds 2016 onder de kwantitatief benoemde ambitie in Plabeka US 3.0. De incurante leegstand is op kantorenlocaties nagenoeg gelijk gebleven (was al lager dan frictieniveau), waardoor transformatie minder voor de hand ligt.
- De kantorenmarkt is op formele kantoorlocaties in trek, het totaal aantal betrokken vierkante meters is toegenomen. Op gemengde werkmilieus nam het aantal betrokken vierkante kantoometers af.
- Er is 39.459 m² nieuwbouw aan kantoren opgeleverd, dit is een daling van 73% ten opzichte van 2020.
- De in gebruik zijnde kantoometers op gemengde milieus zijn verder afgenomen, op kantorenlocaties zijn deze nagenoeg gelijk gebleven.

- De leegstand binnen alle werkmilieus varieert:
 - Leegstand van verblijfsobjecten op gemengde werkmilieus steeg tot 3,2%. Specifiek de kantorenleegstand op gemengde werkmilieus is sinds 2020 11% gedaald.
 - Leegstand op de kantorenlocaties is gedaald van 13% naar 12%². De incurante leegstand is gelijk gebleven en ligt onder de frictieleegstand.
 - Leegstand van verblijfsobjecten op bedrijventerreinen is gemiddeld 3,58% in de MRA. De meeste regio's liggen onder de frictieleegstand.
- Locatievoorkeur van sectoren naar type werkmilieu is niet veel gewijzigd. In 2021 was er wel een stijging van de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus en een daling op kantoorlocaties waarneembaar, mogelijk door Corona.

Inzicht energie gerelateerde gegevens in de Atlas

- Naast de Monitor is er digitaal inzicht te verkrijgen in ruimtelijk-economische en milieu gerelateerde gegevens via de Atlas Plabeka.
- De Atlas biedt bijvoorbeeld inzicht in zonnepanelen op daken, verduurzaming van kantoren en gebruikscijfers (elektriciteit en gas).
- Hoewel de Atlas al veel inzichten biedt, kunnen de komende jaren nog meer gegevens over energie van toegevoegde waarde zijn, met de blik op een duurzame en circulaire toekomst. Dit gaat bijvoorbeeld over gegevens van TenneT en Gas Unie (waar is sprake van piekverbruik of is juist ruimte beschikbaar op het net?) of de Omgevingsdiensten (waar is sprake van besparingen?).
- Bovenstaande gegevens kunnen onder meer helpen bij het aanwijzen van *hotspots*. Bedrijventerreinen waar bijvoorbeeld veel energieverbruik is kunnen in kaart worden gebracht, zodat tijdig benodigde infrastructuur kan worden aangelegd.

² Leegstand in Gooi en Vechtstreek behoeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7, deelregio rapport, pagina 51-52).

Inhoudsopgave

Overzicht ii

Voorwoord 1

Managementsamenvatting 2

1 **Inleiding 1**

2 **Algemene economische ontwikkelingen 3**

2.1 Ontwikkeling economie 3

2.2 Ruimtelijk-economische DNA 5

2.3 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers 10

3 **Gemengde werkmilieus 14**

3.1 Inleiding 14

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid 15

3.3 Ontwikkeling functiegebruik 18

3.4 Ontwikkeling kantorenvorraad op gemengde werkmilieus 21

3.5 Uitgelichte bevindingen 22

4 **Kantorenlocaties 23**

4.1 Inleiding 23

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte 25

4.3 Leegstand 27

4.4 Transformatie 29

4.5 Overige kenmerken kantoorlocaties 32

4.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken 33

5 **Bedrijventerreinen 35**

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt 35

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod 37

5.3 Leegstand 42

5.4 Herstructurering en transformatie 43

5.5 Kwalitatieve kenmerken bedrijventerreinen en specifieke ruimtevrage 47

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken 51

Bijlage 1 Verhuizingen werkgelegenheid binnen de sectoren (bedrijven > 1 werkzame persoon) (tabel 2.5) 53

1 Inleiding

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) monitort al jaren de trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en dit is de 15^e editie van de Monitor. De monitor brengt o.a. de ruimtelijke spreiding van werkgelegenheid op alle typen werklocaties in beeld.

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

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

- **Monitor Plabeka 2021-2022.** Dit is het beschreven exemplaar dat voor u ligt. Hierna de Monitor.
- **Dashboards 2021-2022.** Deze bevatten de digitale analyses van de werklocaties. Het bevat ontwikkelingen gevat in figuren en bevat meerdere perspectieven³. Hierdoor ontstaat er interactie en is voor iedere gebruiker op het juiste schaalniveau de bijbehorende informatie te achterhalen.
 - [Dashboard Gemengde werkmilieus.](#)
 - [Dashboard Kantoorlocaties.](#)
 - [Dashboard Bedrijventerreinen.](#)

- [Atlas Plabeka 2022.](#) Deze webapplicatie bevat diverse kaartlagen met verschillende informatie. Binnen de vastgestelde contouren ontsluit de applicatie deze informatie per werklocatie.

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

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

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.

Tot slot: deze monitor beschouwt de ontwikkelingen op **werklocaties over 2021**, gevoed met gemeentelijke enquêtes in januari met **peildatum 1 januari 2022**. Hiermee tonen de resultaten van de voorliggende Monitor de mogelijke effecten van Corona m.b.t. de fysieke ontwikkeling van alle locaties, in termen van uitgifte, ontwikkeling van de voorraad etc. In termen van **werkgelegenheidsontwikkeling** is de **peildatum 1 april 2021** (LISA 2021), waardoor het mogelijke effect van de corona pandemie zichtbaar is in de cijfers. Belangrijk om te vermelden is dat de werkgelegenheidscijfers gelden voor banen van meer dan 12 uur per

³ Met perspectieven bedoelen we vanuit het perspectief van provincie, MRA, gemeenten of bijvoorbeeld bedrijventerreinen

week. Hierdoor worden bijvoorbeeld nul-urencontracten buiten beschouwing gelaten.

Leeswijzer

Deze Monitor begint met de beschouwing van de ontwikkelingen op het niveau van de gehele Metropoolregio Amsterdam (**deel 1**). Deel 1 start met de ontwikkelingen op het gebied van economie en werkgelegenheid in 2021 (hoofdstuk 2). De ontwikkelingen in werkgelegenheid op gemengde werkmilieus worden beschreven in hoofdstuk 3. De daaropvolgende hoofdstukken gaan in op de ontwikkelingen op de kantorenmarkt (hoofdstuk 4) en op de bedrijventerreinenmarkt (hoofdstuk 5).

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

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

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

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

2 Algemene economische ontwikkelingen

In Plabeka wordt voornamelijk gewerkt aan een gezonde kantoren- en bedrijventerreinenmarkt. Er wordt ingezet op het voorkomen van (onnodige) leegstand en het verduurzamen van deze formele werklocaties. De kantoren- en bedrijventerreinenmarkt worden beïnvloed door de economische conjunctuur van de regio. In paragraaf 1 van dit hoofdstuk wordt er dan ook ingegaan op de ontwikkeling van de economie in brede zin. De stand van zaken van de algemene, nationale en regionale economie wordt doorgaans beschreven aan de hand van de Macro Economische Verkenningen MRA. In dit hoofdstuk worden de verkenningen benut die in december 2021 zijn gepubliceerd. Daarnaast worden cijfers van het CBS benut om de regio in economisch perspectief te plaatsen.

Macro-economische ontwikkelingen zijn slechts beperkt te vergelijken met de verschillende indicatoren en ontwikkelingen die in Plabeka van belang zijn. Dit komt door verschillend gehanteerde regio- en sectorindelingen (CBS – Plabeka) en peildata. Zo is in de cijfers van het CBS geheel 2021 (voorlopig) gepresenteerd.

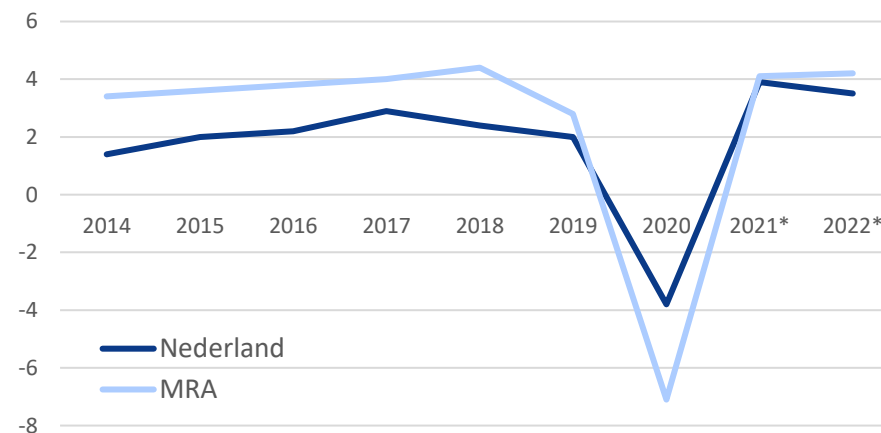
In de paragrafen 2.2 en 2.3 wordt ingegaan op het schaalniveau van de MRA en haar deelregio's zoals afgesproken in Plabeka. We gaan achtereenvolgens in op de ruimtelijk-economische DNA van de regio (2.2) en op de interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers (2.3).

⁴ CBS

2.1 Ontwikkeling economie

De coronacrisis heeft de behoefte aan recente regionale economische cijfers doen toenemen. Het CBS raamt daarom op een nieuwe wijze, namelijk op basis van bestaande regionale bedrijfstakstructuren en voorlopige kwartaalgegevens op nationaal niveau. Kanttekening is dat de ramingen een relatief hoge mate van onzekerheid kennen. De cijfers geven de volumeontwikkeling weer van de toegevoegde waarde ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Dit geeft een benadering van de economische groei oftewel de volumeontwikkeling van het bruto binnenlands product (bbp).⁴ In de Economische Verkenningen Metropool Regio Amsterdam 2021 (december 2021) is de volgende ontwikkeling van het reële bruto binnenlands product in percentages gepresenteerd.

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

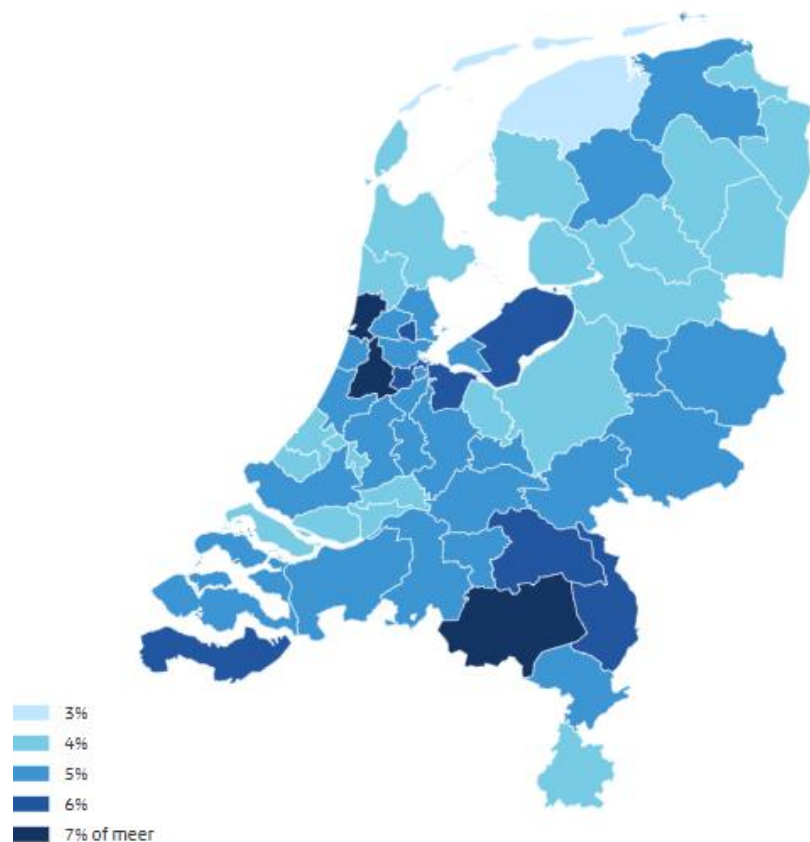


* Prognoses

Bron: CBS, CPB en ING 2021, uit Economische Verkenningen MRA 2021.

Het CBS heeft in februari vernieuwde cijfers gepresenteerd. Volgens deze resultaten is de economie in 2021 landelijk gezien met 4,8% gegroeid. Hiermee veert de economie terug na de krimp van 2020.

Figuur 2.2 Economische groei per regio, 2021



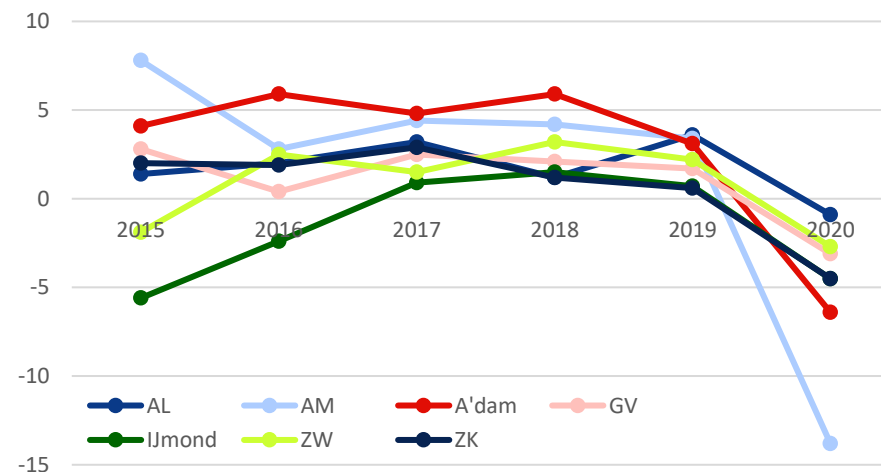
Bron: CBS, februari 2022

⁵ De regio-indeling gehanteerd door het CBS is niet een-op-een te vergelijken met de deelregio indeling binnen de MRA.

In de regio Haarlemmermeer⁵ is de economie in 2021 het sterkst gegroeid, met ongeveer 9%. Desondanks is de economie in Haarlemmermeer nog 12% kleiner dan in 2019. In Haarlemmermeer en Amsterdam is de economie kleiner dan in 2019. In Haarlemmermeer was het verschil het grootst. Ondanks groei in 2021 is de impact op de luchtvaart nog niet gecompenseerd en bedroeg het verschil met twee jaar geleden nog 12%. In Amsterdam was de economie 2 procent kleiner. Dit komt mede door het grote aandeel horeca in de economie. Vanwege meerdere lockdowns is deze bedrijfstak nog ver verwijderd van het niveau van voor de crisis.

De economische ontwikkeling (in groeipercentages) in de afzonderlijke deelregio's vakt sinds 2017 enigszins af, laat figuur 2.3 zien. Dit zette in 2019 door (cijfers zijn nog voorlopig).

Figuur 2.3 Economische ontwikkeling deelregio's, jaarlijkse groei bruto regionaal product (%)



Bron: CBS, bewerking TNO/SEO Economisch Onderzoek 2021, uit Economische Verkenningen MRA 2021

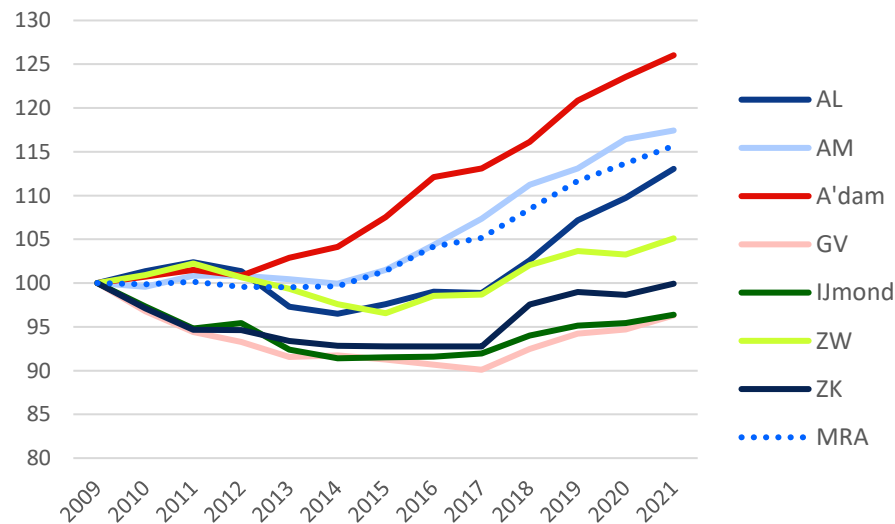
2.2 Ruimtelijk-economische DNA

Ontwikkeling en spreiding van 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.

De werkgelegenheid in de MRA laat al jaren een positieve ontwikkeling zien: 15,7% banengroei tussen 2009 en 2021. Ook in 2021 is de werkgelegenheid ten opzichte van 2020 gestegen, met 1,7%. Dit is minder dan tussen 2019 en 2020, toen de stijging nog op 1,8% lag.

Figuur 2.4 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfer 2009 = 100, 2009-2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

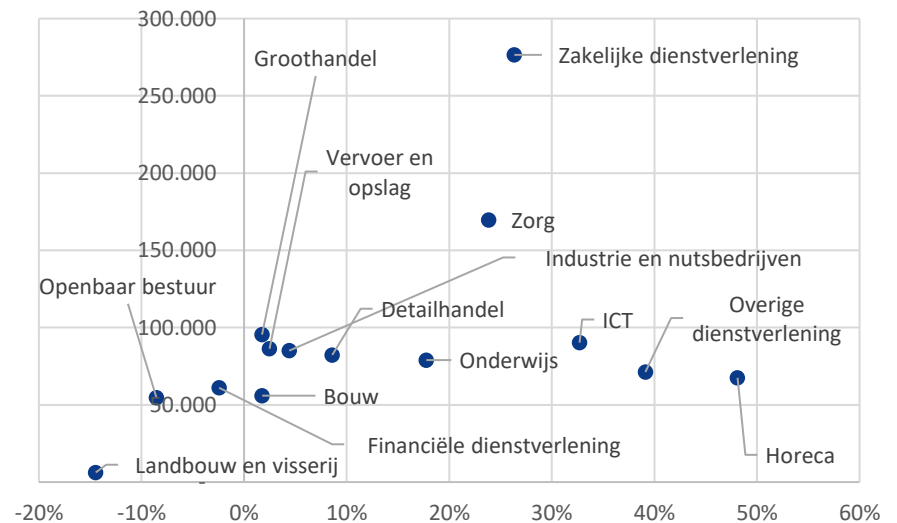
Buck Consultants International / Tympaan

Alle regio's kennen een positieve werkgelegenheidsontwikkeling. De regio's Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland blijven tot 2017 wat achter, maar daarna kennen deze deelregio's net als de andere regio's groei. Almere-Lelystad, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland kennen het afgelopen jaar de snelste groei van werkgelegenheid en liggen boven de gemiddelde MRA-werkgelegenheidsontwikkeling.

Sectorale specialisatie

In 2021 zijn de sectoren zakelijke dienstverlening en zorg, net als in 2020, de grootste werkgevers in de MRA (zie Figuur 2.5). Dit zijn in de periode 2009-2021 relatief gezien niet de grootste stijgers in termen van werkgelegenheid. Over een 13-jaarsperiode zijn de grootste stijgers Horeca (48%), Overige dienstverlening (39%) en ICT (33%).

Figuur 2.5 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2009-2021 MRA



Horizontale as: totale groei 2009-2021 in %

Verticale as: absolute omvang werkgelegenheid in 2021

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Tabel 2.1 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 en parttime banen zijn vooral afgenomen in Cafés en Restaurants. Het aantal vestigingen nam toe, met name in de Eventcatering. Onder Eventcatering valt, naast catering voor feesten en partijen, het bereiden van maaltijden die via een bezorgdienst worden geleverd. Een aantrekkelijke optie tijdens menige lockdown.

Detailhandel nam toe in zowel fulltime als parttime banen en vestigingen. Dit kan mogelijk worden verklaard door meer stadsdistributie (flitsbezorging). Ontwikkelingen in Vervoer & Opslag kunnen worden beïnvloed door trends binnen de e-commerce. In de Zorg nam het aantal banen toe, deels te verklaren door de stijgende behoefte aan personeel als gevolg van de pandemie. In de Bouw steeg het aantal fulltime banen behoorlijk, het aantal parttime banen steeg gering. Dit kan worden verklaard door het feit dat de bouw doorging tijdens de lockdown, maar door gebrek aan materiaal (productie lag deels stil) met name door vaste krachten werd uitgevoerd. Binnen de leisure – onderdeel van Overige Dienstverlening – nam het aantal fulltime banen vooral toe in Kunst- en Schrijfberoepen. Parttime banen stegen ook, met name in (podium) Kunsten, Sport, Theaters en Schouwburgen. Het aantal vestigingen nam daarnaast toe, met name in de Podiumkunst en Schrijven & overige scheidende kunst.

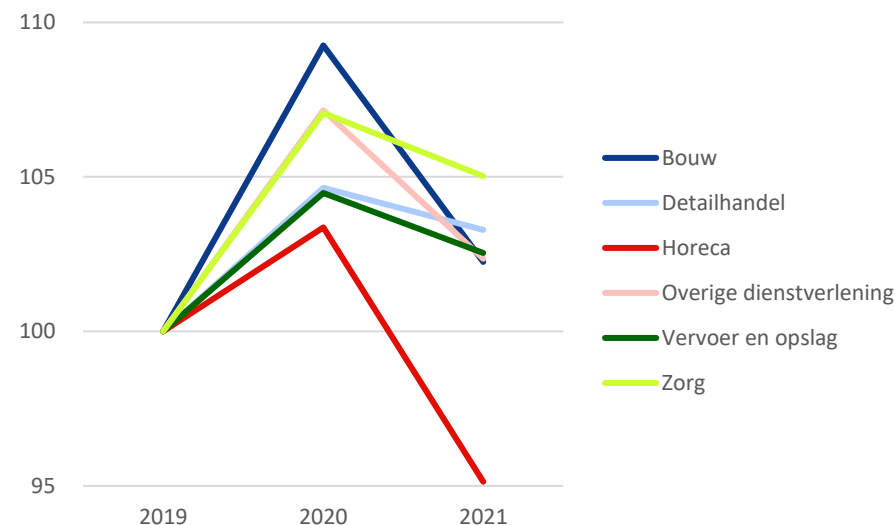
Tabel 2.1 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen 2019-2021

	Fulltime	Parttime	Vestigingen
Bouw	3.160	70	3.520
Detailhandel	3.330	1.780	4.770
Horeca	-490	-1.450	1.430
Overige dienstverlening	3.880	470	3.230
Vervoer en opslag	1.400	200	1.990
Zorg	12.530	1.560	5.100

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

Figuur 2.6 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 zijn afgenomen ten tijde van de pandemie.

Figuur 2.6 Ontwikkeling parttime werkgelegenheid 2019-2021 (geïndexeerd, '19=100)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

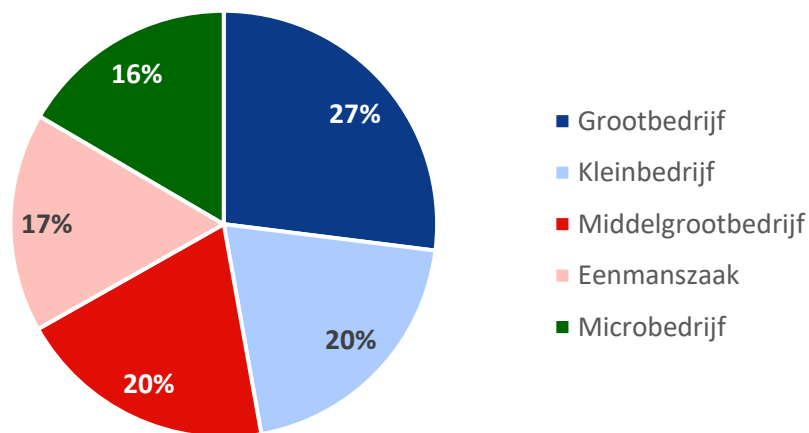
Bedrijfstypen

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

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

Het grootbedrijf (≥ 250 fulltimebanen) is de grootste werkgever in de MRA, 27% van het aantal banen is in dit type te vinden. In 2021 is 17% van de totale werkgelegenheid te vinden onder de eenmanszaken (212.820 in absoluut aantal banen). In 2021 is het aantal banen in de eenmanszaken wederom het hardst gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar (5,5%), gevolg door het kleinbedrijf (3,1%) en het microbedrijf (2,3%). In middelgrote bedrijven was sprake van krimp (-0,7%).

Figuur 2.7 Aandeel in aantal banen naar bedrijfstype (2021)

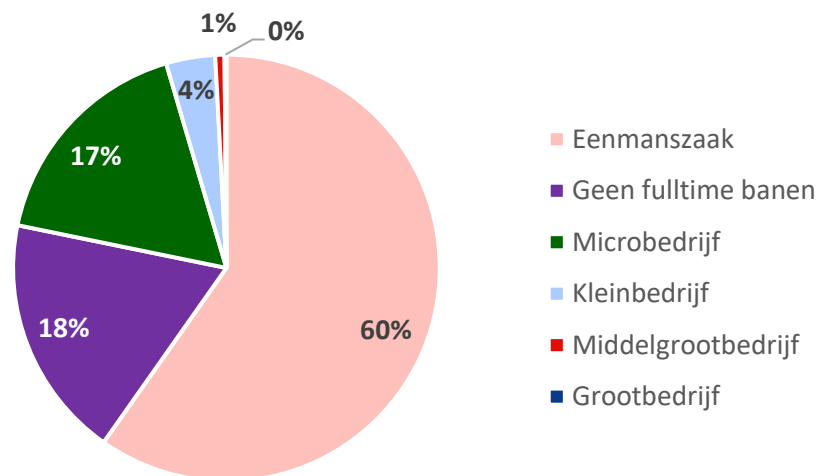


Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

In het aantal vestigingen heeft de eenmanszaak het grootste aandeel in het totaal aantal vestigingen, 60%, zie Figuur 2.8. Grootbedrijf heeft een percentage van 0, absoluut zijn dit 490 vestigingen. In eenmanszaken vond ten opzichte van vorig jaar de grootste groei in het aantal vestigingen plaats (5,5%), gevolg door het kleinbedrijf (3,9%) en het microbedrijf (3,4%). In middelgrote bedrijven was sprake van krimp (-0,9%).

Buck Consultants International / Tympan

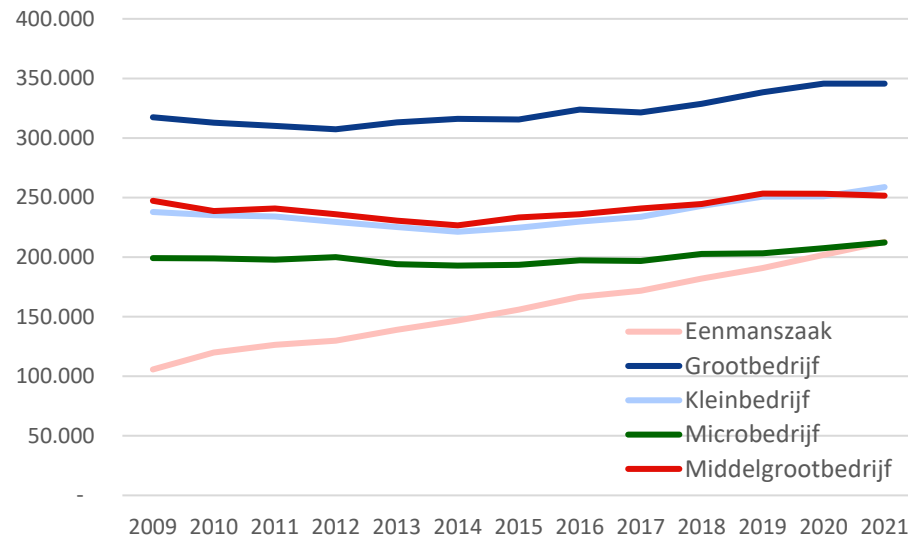
Figuur 2.8 Aandeel in aantal vestigingen naar bedrijfstype (2021)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

In Figuur 2.9 wordt de ontwikkeling van de werkgelegenheid naar bedrijfstype getoond. Binnen alle bedrijfstypen groeit de werkgelegenheid. In de periode 2009-2021 is de eenmanszaak absoluut koploper met een groei van 101,4% (ruime verdubbeling in 13 jaar tijd).

Figuur 2.9 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfstype (2009-2021)



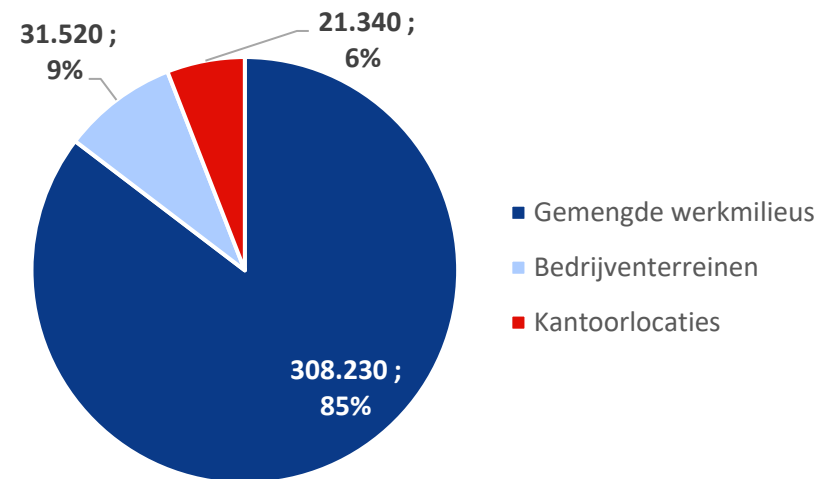
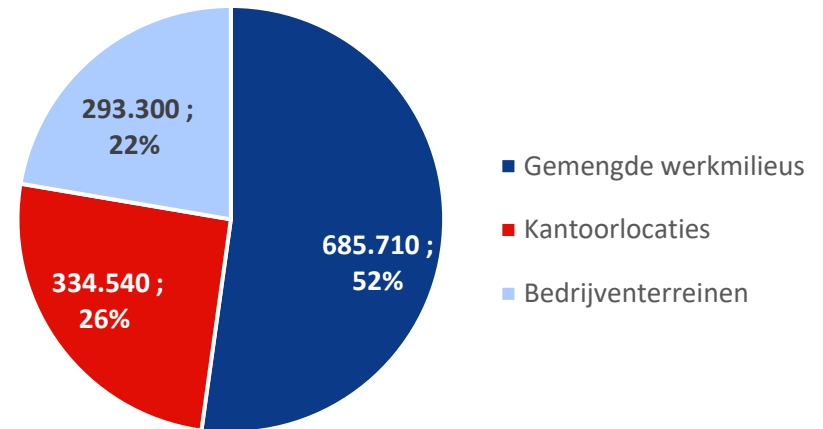
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympan

Werkmilieus

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

In het aantal vestigingen is het percentage binnen de gemengde werkmilieus met 85% opmerkelijk hoog. Voornamelijk eenmanszaken, microbedrijven en kleinbedrijven zijn hier gevestigd.

Figuur 2.10 Werkgelegenheid (boven) en vestigingen (onder) en de ruimtelijke spreiding naar type werkmilieu (2021)



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympan

Tabel 2.2 en 2.3 laten de ruimtelijke spreiding van werkgelegenheid en vestigingen naar deelregio en type werkmilieu zien.

Tabel 2.2 Werkgelegenheid naar type werkmilieu (2021)

Deel-regio	Gemengde werkmilieus	Bedrijven-terreinen	Kantoor-locaties
AL	61.830 (58%)	38.150 (36%)	6.560 (6%)
AM	86.680 (35%)	83.780 (34%)	75.940 (31%)
A'dam	321.980 (50%)	227.920 (36%)	86.870 (14%)
GV	60.890 (71%)	19.480 (22%)	5.730 (7%)
IJm	26.840 (50%)	26.530 (49%)	650 (1%)
ZW	69.430 (64%)	33.430 (31%)	5.120 (5%)
ZK	58.060 (77%)	12.900 (17%)	4.780 (6%)
MRA	685.710 (52%)	334.540 (26%)	293.300(22%)

Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

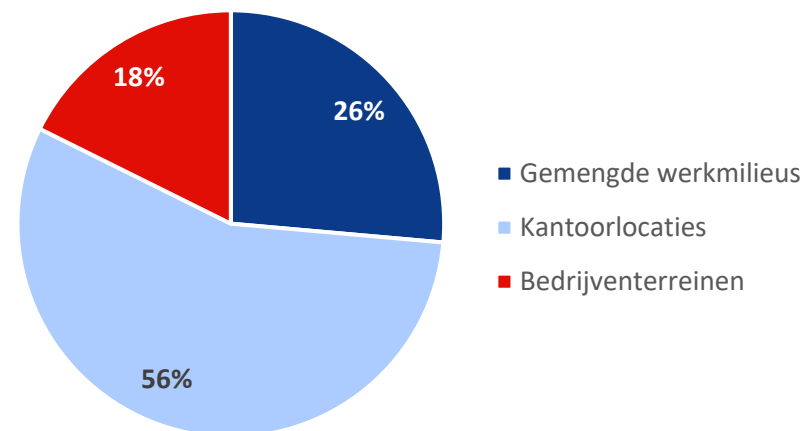
Tabel 2.3 Vestigingen naar type werkmilieu (2021)

Deel-regio	Gemengde werkmilieus	Bedrijven-terreinen	Kantoor-locaties
AL	28.540 (85%)	4.520 (14%)	320 (1%)
AM	33.980 (77%)	6.520 (15%)	3.560 (8%)
A'dam	152.510 (84%)	16.830 (9%)	11.840 (7%)
GV	26.110 (93%)	1.580 (6%)	260 (1%)
IJm	10.520 (85%)	1.890 (15%)	10 (0%)
ZW	31.960 (89%)	3.620 (10%)	180 (1%)
ZK	24.610 (93%)	1.560 (6%)	170 (1%)
MRA	308.230 (85%)	31.520 (9%)	21.340 (6%)

Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

In Figuur 2.11 wordt het aandeel leegstand aan kantoorruimte naar werkmilieu getoond. Deze figuur beslaat de gehele **kantorenmarkt** (alle typen werklocaties) in de MRA. De kantorenmarkt in de gemengde werkmilieus en op kantoorlocaties wordt in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4 nader beschreven.

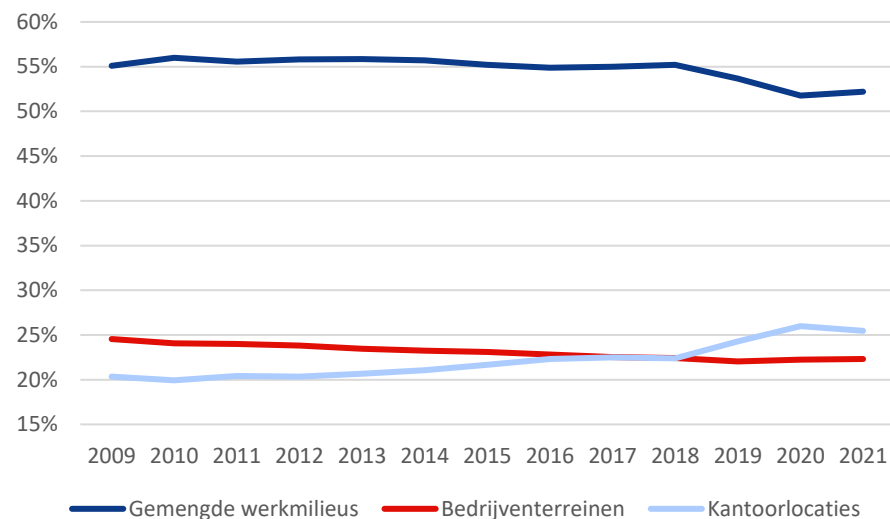
Figuur 2.11 Aandeel (%) leegstaande kantoorruimte op de verschillende werkmilieus



Bron: Kantorenmonitor BV 2022

Door de jaren heen is de locatievoorkeur van vestigingen gewijzigd. Gemengde werkmilieus zijn verreweg het meest in trek, bedrijventerreinen en kantorenlocaties hebben tussen 2009 en 2021 van positie gewisseld. Het laatste jaar neemt de populariteit van kantoorlocaties af – na een gestage stijging in de afgelopen jaren – terwijl bedrijventerreinen stabiel zijn gebleven (zie Figuur 2.12).

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



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

2.3 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers

Interregionale verhuizingen

Binnen de regio vinden er verhuizingen van bedrijfsvestigingen plaats. Door de hoge woningbouwdruk en de druk van andere ruimteclaims in Amsterdam is er al enkele jaren een negatief verhuissaldo zichtbaar voor de deelregio Amsterdam. Ook dit jaar zijn er meer verhuizende bedrijven die uit Amsterdam vertrekken (319), dan dat er bedrijven naar Amsterdam toekomen (199), zie Figuur 2.13. De bedrijven verhuizen vanuit Amsterdam voornamelijk naar Amstelland Meerlanden en

Buck Consultants International / Tympaan

Zaanstreek-Waterland. Dit komt overeen met de observaties uit de vorige editie van de Plabeka Monitor. Omgekeerd zijn Amstelland Meerlanden en Zaanstreek-Waterland ook de regio's vanwaar bedrijven naar Amsterdam verhuizen, net als Zuid-Kennemerland.

Gezien de structuur van de MRA-economie en het grote aandeel eenmanszaken is in de hiernavolgende figuren alleen het aantal verhuisde bedrijven weergegeven met meer dan 1 werkzame persoon. Wanneer de eenmansbedrijven worden meegenomen, wordt het beeld voornamelijk bepaald door 'gewone' verhuizingen van huishoudens.

Figuur 2.13 Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2020 en 1 april 2021

Van deelregio	Naar deelregio								Totaal
	Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	Overig PF+PNH	
Almere-Lelystad		2	6					8	16
Amstelland Meerlanden	3		60	7	6	5	11	5	97
Amsterdam	15	129		33	9	75	34	24	319
Gooi en Vechtstreek	1	7	29		1	1	2	3	44
IJmond		3	2			5	4	12	26
Zaanstreek-Waterland	1	6	34	2	3		3	19	68
Zuid-Kennemerland	1	19	41	1	12	2		6	82
Overig PF+PNH	6	5	27	1	7	15	9		70
Totaal	27	171	199	44	38	103	63	77	722

Bron: LISA 2020 en 2021, bewerking BCI en Tympaan

Nader gekeken naar het aantal bedrijven dat naar een deelregio toekomt minus het aantal bedrijven dat uit een deelregio vertrekt, blijkt het volgende. Almere-Lelystad (+11), Amstelland-Meerlanden (+74), IJmond (+12) en Zaanstreek-Waterland (+35) hebben een positief verhuissaldo. Amsterdam (-120) en Zuid-Kennemerland (-19) hebben een negatief verhuissaldo. Gooi en Vechtstreek is met een saldo van 0 in evenwicht.

In totaal zijn er 722 vestigingen binnen de verschillende regio's in de provincies Noord-Holland en Flevoland verhuisd, hierbij zijn 6.603 werkzame personen betrokken. In tabel 2.4 wordt zichtbaar welk deel van de werkzame personen er bij de verhuizing van vestigingen betrokken zijn. Niet alle werkzame personen verhuizen mee. Soms vertrekken er bedrijven die geheel buiten de provincies Noord-Holland en Flevoland terecht komen of bedrijven stoppen. Dit is met de beschikbare data niet te achterhalen. Het verlies van werkgelegenheid kan dus terecht komen in overige delen van Nederland.

Tabel 2.4 Werkzame personen die bij de verhuizing van vestigingen betrokken zijn

Deelregio	Werkzame personen 2020	Vestigingen	Werkzame personen 2021	% verschil
Almere-Lelystad	119	16	91	-24%
Amstelland Meerlanden	1.150	97	2.281	98%
Amsterdam	3.759	319	1.492	-60%
Gooi en Vechtstreek	231	44	886	284%
IJmond	182	26	242	33%
Zaanstreek-Waterland	292	68	390	34%
Zuid-Kennemerland	466	82	329	-29%
Overig PF+PNH	404	70	651	61%
Totaal	6.603	722	6.362	-4%

Bron: LISA 2020 en 2021, bewerking BCI en Tympaan

In Tabel 2.5 wordt het beeld geschetst naar sectoren (zie de bijlage voor een grote versie van de tabel). Werkgelegenheid binnen sectoren Groot-handel, ICT en Zakelijke Dienstverlening zijn het afgelopen jaar opvallend veel verschoven binnen de regio's. Waar bedrijven de regio's uit verhuisden, kwamen er bijna net zo vaak een gelijk aantal werkzame terug uit een andere regio. Opvallende sectoren in de verhuizingen zijn o.a. de Bouw, Industrie en Nutsbedrijven en de Zorg. De bouw kent een grote verschuiving van werkgelegenheid tussen Amsterdam en Amstelland Meerlanden. Verhuizingen binnen de Industrie en Nutsbedrijven zijn deels vanuit MRA-regio's naar buiten de MRA. De sector Zorg heeft meer uitgaande dan ingaande verhuizingen (verschil van -2% werkzame personen, vorig jaar -60% werkzame personen). In totaliteit is de sector juist gegroeid. Dit verschil in weergave kan mogelijk worden verklaard door een grote verhuisbeweging van zzp'ers, welke geen onderdeel zijn van tabel 2.5. Op basis van de beschikbare informatie is dit niet met zekerheid vast te stellen.

Tabel 2.5 Verhuizingen werkgelegenheid binnen de sectoren (bedrijven > 1 werkzame persoon)

Sectoren	Almere-Lelystad		Amstelland Meerlanden		Amsterdam		Gooi en Vechtstreek		IJmond		Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland		Overig PF+PNH		Totaal	% verschil	
	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)			
Bouw	24	8	50	226	275	51	10	83	27	2	12	23	6	2	47	78	451	473	5%
Detailhandel	6	4	48	80	94	83	51	2	0	14	30	38	24	34	51	42	304	297	-2%
Financiële dienstverlening	0	26	10	587	670	13	20	12	3	0	7	3	0	3	23	28	733	672	-8%
Groothandel	61	2	250	232	417	310	3	18	13	63	20	82	50	14	32	119	846	840	-1%
Horeca	2	0	75	35	55	116	31	10	31	5	10	23	14	8	0	4	218	201	-8%
ICT	6	7	111	307	980	169	7	631	13	2	18	27	52	37	33	60	1220	1240	2%
Industrie en nutsbedrijven	0	3	19	13	25	16	0	14	36	5	61	10	13	0	24	111	178	172	-3%
Landbouw en visserij	9	6	0	9	7	3	0	0	0	0	0	0	3	0	29	17	48	35	-27%
Onderwijs	2	2	17	68	97	32	2	0	6	10	8	13	13	8	24	26	169	159	-6%
Overige dienstverlening	5	12	31	28	73	78	15	5	7	9	15	19	29	22	34	26	209	199	-5%
Vervoer en opslag	4	2	25	24	33	59	13	3	0	4	18	13	31	7	0	1	124	113	-9%
Zakelijke dienstverlening	0	28	479	657	1005	543	67	109	43	33	84	124	112	187	100	138	1890	1819	-4%
Zorg	0	2	35	24	28	12	3	3	98	9	20	119	17	7	16	213	208	-2%	
Totaal	119	102	1150	2290	3759	1501	231	890	182	245	292	395	466	339	404	666	6603	6428	-3%

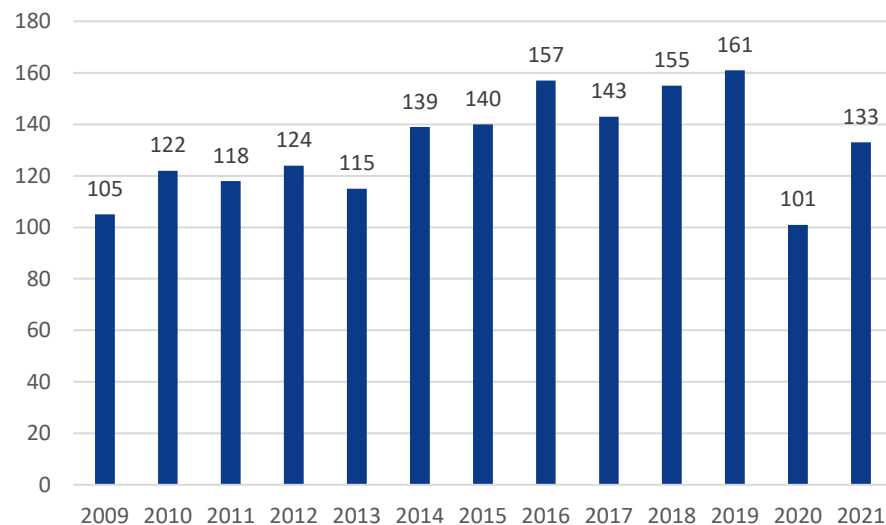
Bron: LISA 2020 en 2021, bewerking BCI en Tympaan

Buitenlandse vestigers

Het aantal nieuwe, internationale vestigers is in 2021 flink gestegen ten opzichte van 2020. Een aantal van 133 is nog niet zo hoog als het aantal voor de Corona crisis (laagste aantal sinds 2014, op corona-jaar 2020 na). Er zijn 1.611 banen gecreëerd met de komst van deze bedrijven, wat na drie jaar doorgroeit tot 4.089 banen. De top 3 van herkomstlanden, naar aantal bedrijven, is als volgt:

- 1 US – 40 bedrijven, goed voor 331 banen
- 2 VK – 20 bedrijven, goed voor 207 banen
- 3 China – 8 bedrijven, goed voor 66 banen

Figuur 2.14 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2009-2021

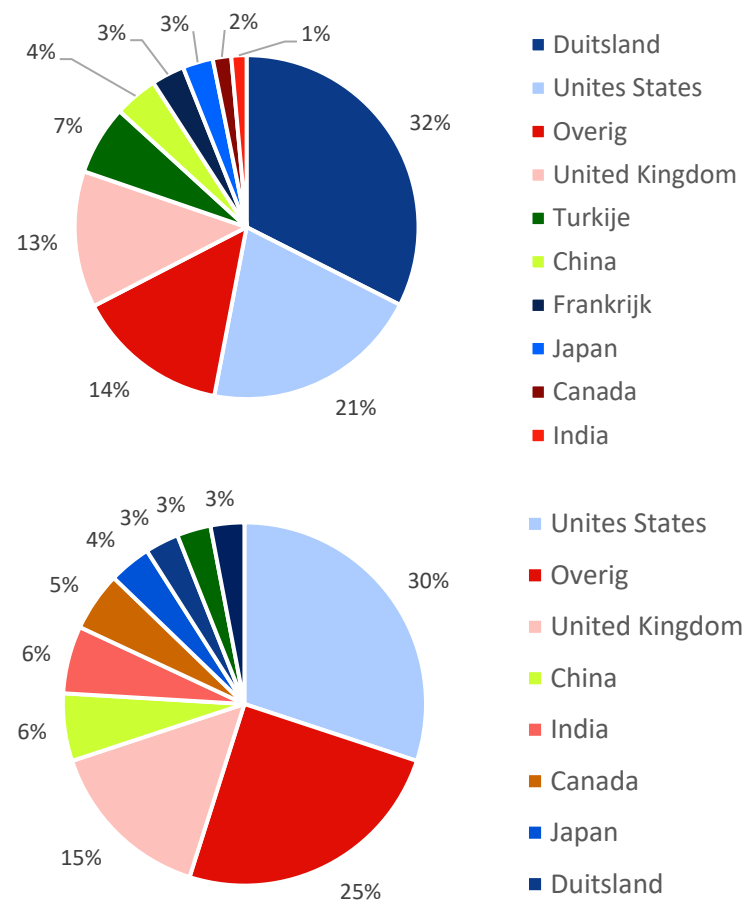


Bron: Amsterdam in Business, 2022, bewerking BCI en Tympaan

Wanneer de top 3 op basis van het aantal banen wordt bepaald, ziet deze er enigszins anders uit. Nummer 1 wordt Duitsland (523 banen),

nummer 2 de Verenigde Staten (US). Het Verenigd Koninkrijk (VK) zakt naar plek 3.

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



Bron: Amsterdam in Business, 2022, bewerking BCI en Tympaan

Amsterdam is wederom de meest aantrekkelijke gemeente om zich te vestigen als buitenlands bedrijf, zie Tabel 2.6.

Tabel 2.6 Buitenlandse vestigers per gemeente in 2021 en gerelateerde werkgelegenheid

Plaats van vestigen	Aantal	Nieuwe banen
Almere	1	4
Amstelveen	4	14
Amsterdam	99	1.046
De Kwakel	2	4
Diemen	1	1
Duivendrecht	1	15
Haarlem	2	5
Hoofddorp	9	417
Lijnden	1	3
Nieuw-Vennep	1	1
Oude Meer	1	4
Purmerend	1	6
Rozenborg	1	30
Schiphol	6	24
Schiphol-Rijk	2	36
Zaandam	1	1
Totaal	133	1.611

Bron: Amsterdam in Business, 2022, bewerking BCI en Tympaan

Brexit

Kijkend naar de ontwikkeling van het aantal vestigers en banen in 2021, lijkt de Brexit nog steeds een geringe impact te hebben. Het aantal vestigers is gestegen ten opzichte van 2020, de daling van het aantal banen gemoeid met de komst van bedrijven uit het VK zet door (zie tabel 2.7). Het aantal gemeenten waar de vestigers landen is gedaald. De vestigers zijn verspreid over Amsterdam, Amsterdam-Duivendrecht en Hoofddorp (in 2020 ook Amstelveen).

Tabel 2.7 Aantal vestigers en banen vanuit VK (2019-2021)

Jaar	Aantal vestigers	Aantal banen
2019	26	257
2020	19	247
2021	20	207

Bron: Amsterdam in Business, 2022, bewerking BCI en Tympaan

In totaal waren er 101 buitenlandse vestigers in 2020, waarvan er 19 Brexit gerelateerd waren (19%). In 2021 ging het om 133 vestigers waarvan er 24 Brexit gerelateerd zijn (18%). De meeste bedrijven zijn actief in Services (8 bedrijven) of Logistiek (4 bedrijven), conform sectorindeling Amsterdam in Business.

3 Gemengde werkmilieus

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

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

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

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

⁶ De indeling naar de zes segmenten binnen de gemengde werkmilieus is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympanaan overgenomen.

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

3.1 Inleiding

Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. In het kader van de Monitor zijn er zes soorten gemengde werkmilieus in de MRA aangewezen, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka⁶:

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

- **Creatieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Onder andere bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.
- **Productieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid en retail.
- **Stadsstraten:** economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Onder meer de retail, de horeca en vele diensten in kantoren zijn hier gevestigd.

3.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid

In totaliteit bieden de gemengde werkmilieus ruimte aan 685.710 banen en huisvesten daardoor 52% van de werkgelegenheid en 85% van het aantal bedrijven binnen de MRA. Ten opzichte van 2020 is het aantal banen in gemengde werkmilieus gestegen met 2,6% (vorig jaar nog een daling van 0,3% t.o.v. 2019).

Tabel 3.1 Gemengde werkmilieus banen per segment (2021)

Segment	Aantal banen	Groei t.o.v. 2021
Centrumgebied	145.570	2,5%
Creatieve wijk	158.550	2,7%
Landelijk gebied	47.540	1,5%
Productieve wijk	900	1,2%
Stadsstraat	590	3,3%
Woonwijk	332.560	2,7%
Totaal	685.710	2,6%

Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympan

De stijging van de werkgelegenheid is voornamelijk zichtbaar in stadsstraten (3,3%), creatieve wijken (2,7%) en woonwijken (2,7%). Het is belangrijk om te vermelden dat de absolute omvang van de segmenten behoorlijk verschilt, waardoor de relatieve ontwikkeling een beperkt inzicht geeft.

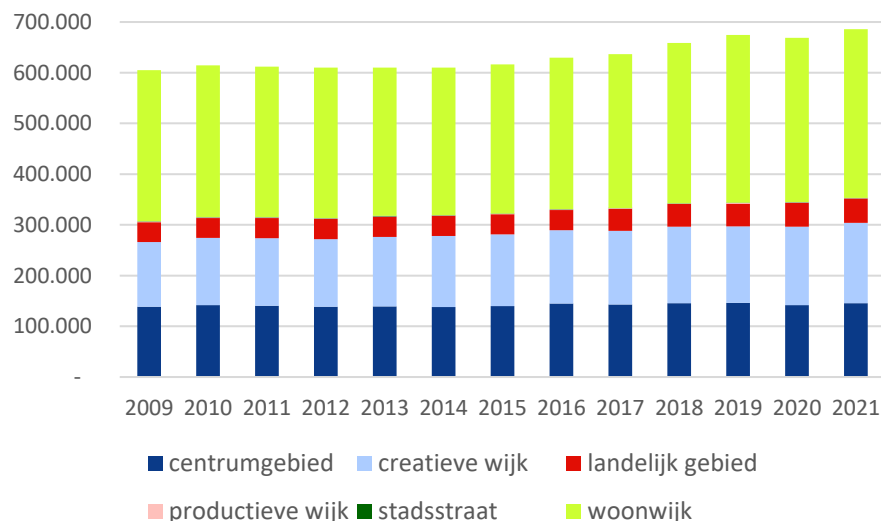
Voornamelijk eenmanszaken en microbedrijven

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

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

Figuur 3.1 laat de werkgelegenheidsontwikkeling zien tussen 2009 en 2021. Hieruit wordt zichtbaar dat de totale werkgelegenheid na een lichte daling in 2020 in 2021 weer is toegenomen. Groei van werkgelegenheid in woonwijken is hier voornamelijk voor verantwoordelijk, mogelijk als gevolg van Corona.

Figuur 3.1 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2009-2021)



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan

Tabel 3.2 laat zien dat een zestal sectoren in absolute omvang is gegroeid in de periode 2017-2021. Figuur 3.2 laat de ontwikkelingen per jaar zien, waaruit blijkt dat de horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening minder hard groeiden in 2020, terwijl de zorgsector gestaag doorgroeide. Het is niet mogelijk om deze ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan de Covid-pandemie. De cijfers alleen bieden hiervoor onvoldoende onderbouwing. Daarnaast wordt in werkgelegenheidscijfers van LISA alleen naar banen van meer dan 12 uur per week gekeken,

Buck Consultants International / Tympaan

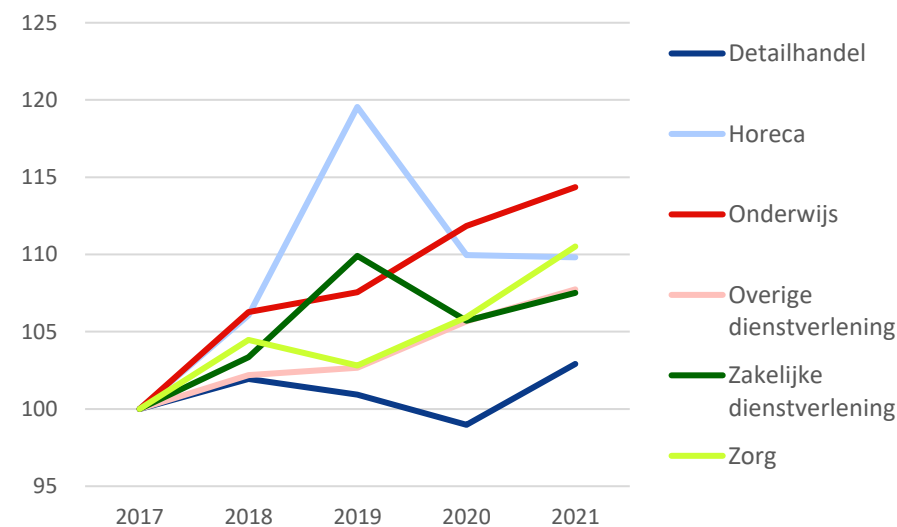
waardoor bijvoorbeeld nul-urencontracten buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 3.2 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid 2017-2021

Absolute ontwikkeling 2017-2021	
Detailhandel	+1.870
Horeca	+4.670
Onderwijs	+7.720
Overige dienstverlening	+4.310
Zakelijke dienstverlening	+9.600
Zorg	+12.460

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur 3.2 Geïndexeerde ontwikkeling werkgelegenheid op gemengde werkmilieus 2017-2021 (2017=100)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Zakelijke dienstverlening en zorg groot

Figuur 3.3 laat de verdeling van werkgelegenheid naar sector op gemengde werkmilieus zien. Hieruit blijkt dat de grootste drie sectoren zijn:

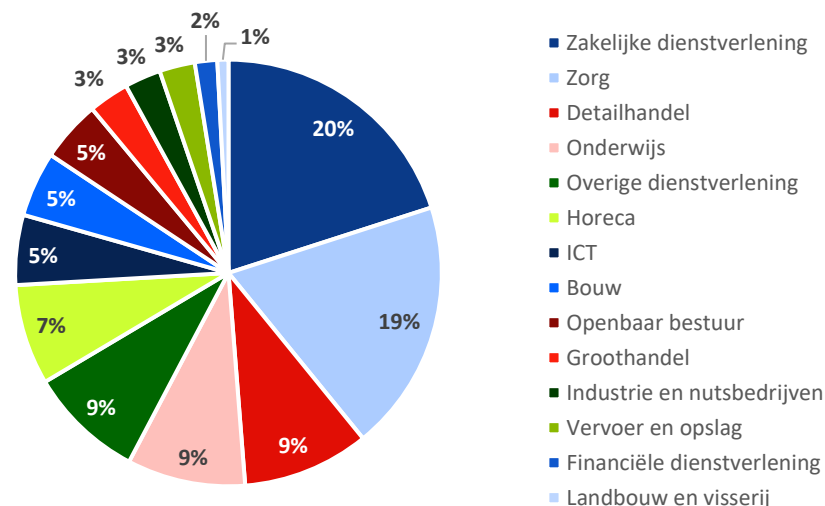
- 1 Zakelijke dienstverlening (137.400 banen)
- 2 Zorg (130.930 banen)
- 3 Detailhandel (65.950 banen)

De kleinste sectoren zijn:

- 1 Landbouw en visserij (5.730 banen)
- 2 Financiële dienstverlening (11.630 banen)
- 3 Vervoer en opslag (18.460 banen)

In de periode 2009 tot 2021 fluctueerde de werkgelegenheid in alle sectoren, in meer of minder mate. De grootste groei is waarneembaar in de horeca (+38%), overige dienstverlening (+37%) en ICT (36%). De grootste krimp is waarneembaar in de financiële dienstverlening (-51%) en de groothandel (-15%).

Figuur 3.3 Verdeling werkgelegenheid sectoren gemengde werkmilieus (2021)



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympan

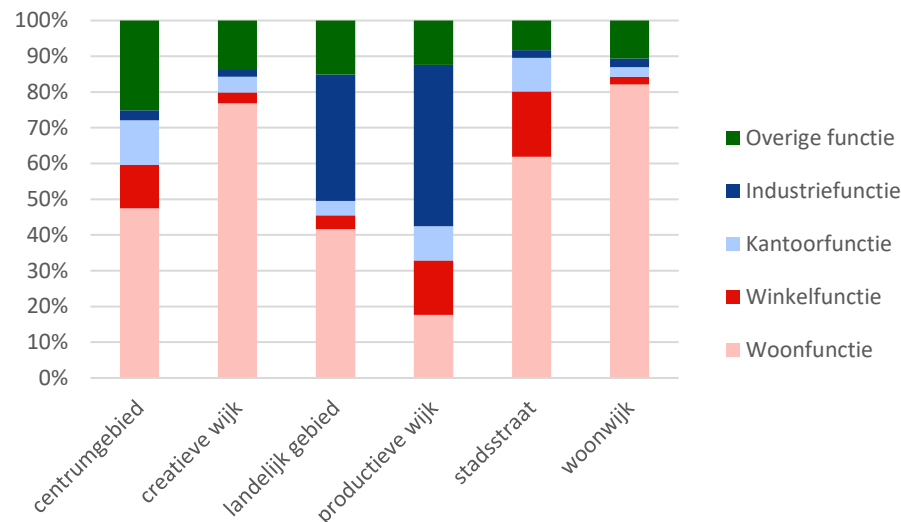
Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is de afgelopen jaren flink gestegen, vooral sinds 2014. Tussen 2020 en 2021 vond een groei van 2,6% plaats (17.130 banen). Het aantal banen steeg het hardst in de sectoren openbaar bestuur (+5%), vervoer en opslag (4,5%) en zorg (4,3%). Het aantal banen daalde het meest in de sector financiële dienstverlening (-3,2%).

Kijkend naar de verdeling van banen binnen sectoren, zijn gemengde werkmilieus ten opzichte van bedrijventerreinen en kantoren in trek voor overige dienstverlening (83%), detailhandel (79%), horeca (77%) en zakelijke dienstverlening (77%). Groothandel, industrie & nutsbedrijven en vervoer & opslag scoren het laagst (allen 21%).

3.3 Ontwikkeling functiegebruik

Figuur 3.4 toont de verdeling van gebruiksfuncties over gemengde werkmilieus. Landelijk gebied en productieve wijken huisvesten relatief veel industriefuncties, terwijl de stadsstraten voornamelijk gekenmerkt worden door woonfuncties aangevuld met winkel- en kantoorfuncties.

Figuur 3.4 Verdeling van gebruiksfunctie over gemengde werkmilieus (per 1 januari 2022)



Bron: BAG, bewerking BCI en Tympan

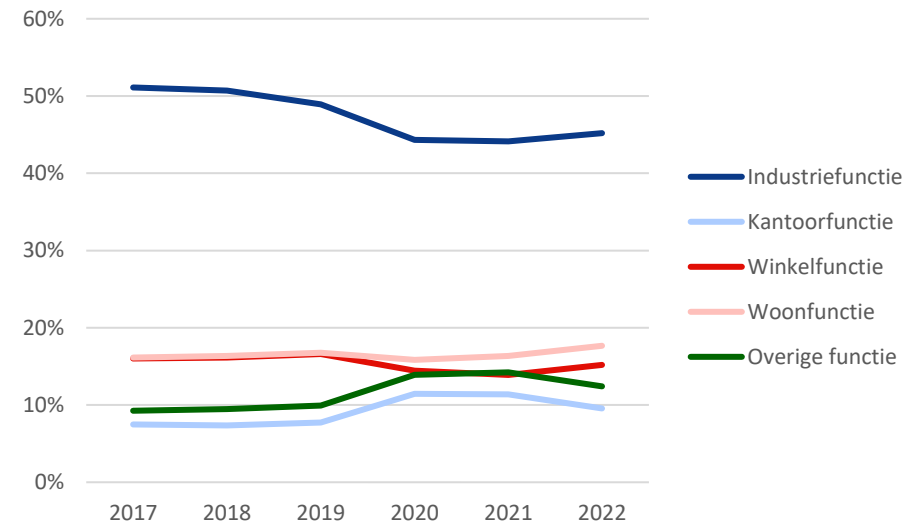
Binnen de verschillende segmenten van gemengde werkmilieus zijn er verschillende gradaties van “gemengd of multifunctionaliteit”. Uit Figuur 3.4 valt te constateren dat veel milieus voornamelijk uit woningen bestaan, met uitzondering van de productieve wijk.

Mede door het grote aandeel van werkgelegenheid in de gemengde werkmilieus is het interessant om na te gaan of deze gebieden

Buck Consultants International / Tympan

daadwerkelijk van functie veranderen en of de gebieden verkleuren van monofunctioneel gebruik. Daarvoor is in Figuur 3.5 de productieve wijk uitgelicht.

Figuur 3.5 Ontwikkeling in de mix van functies binnen de productieve wijk (2017-2022), aandeel van de functie in percentages



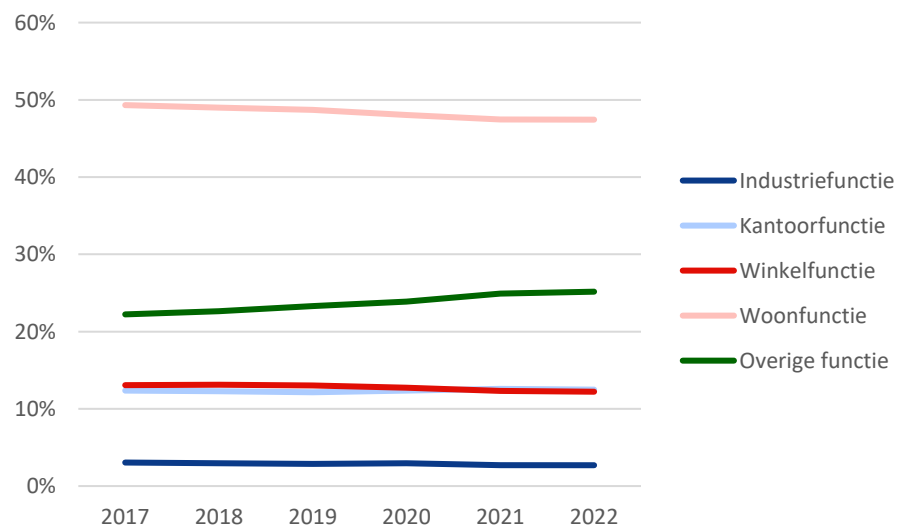
Bron: BAG (1 januari 2022)

De woonfunctie kent na de industriefunctie het grootste aandeel in productieve wijken (18%). Tussen 2017 en 2022 is de mix aan bedrijfsfuncties veranderd in de productieve wijk. Het aandeel industrie- en winkelfuncties is afgenomen, het aandeel woonfuncties is redelijk gelijk gebleven, het aandeel kantoor- en overige functies nam toe tot 2021, maar nam het laatste jaar weer toe. In de productieve wijk neemt sinds 2018 het aandeel van de industriefunctie af (aandeel verblijfsobjecten geregistreerd als industriefunctie). Deze daling is in 2020 gestopt, waarna er sprake is van een lichte stijging. Toch is dit nog steeds de functie met verreweg het grootste aandeel in productieve wijken. De overige vier

functies zijn tussen 2021 en 2022 licht gewijzigd. Een stijgend aandeel voor de woon- en winkelfunctie, een dalend aandeel voor de kantoor- en overige functie.

Figuur 3.6 licht het centrumgebied uit. De overige functies (25%) kennen na de woonfunctie (47%) het grootste aandeel in centrumgebieden. Tussen 2017 en 2022 is de mix aan bedrijfsfuncties nauwelijks veranderd in centrumgebieden. Het aandeel woon- en winkelfuncties is licht afgenomen, het aandeel overige functies is licht gestegen, het aandeel kantoor- en winkelfunctie was stabiel.

Figuur 3.6 Ontwikkeling in de mix van functies binnen het centrumgebied (2017-2022), aandeel van de functie in percentages



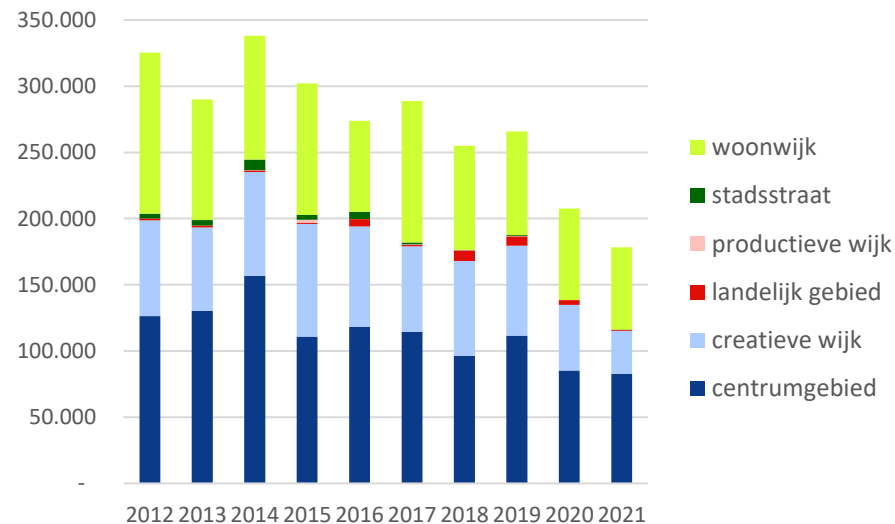
Bron: BAG (1 januari 2022)

Kantoren

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

In 2021 is 178.368 m² aan kantoren meters betrokken op gemengde milieus, dat is ruim 14% minder dan in 2020. In de segmenten centrumgebied, creatieve wijken, landelijk gebied en woonwijk is er een daling van het aantal betrokken vierkante meters zichtbaar, in productieve wijken en stadsstraten is er een stijging waarneembaar (was beiden 0). Centrumgebieden hebben nog steeds de grootste omvang in betrokken kantoren meters (82.761 m²).

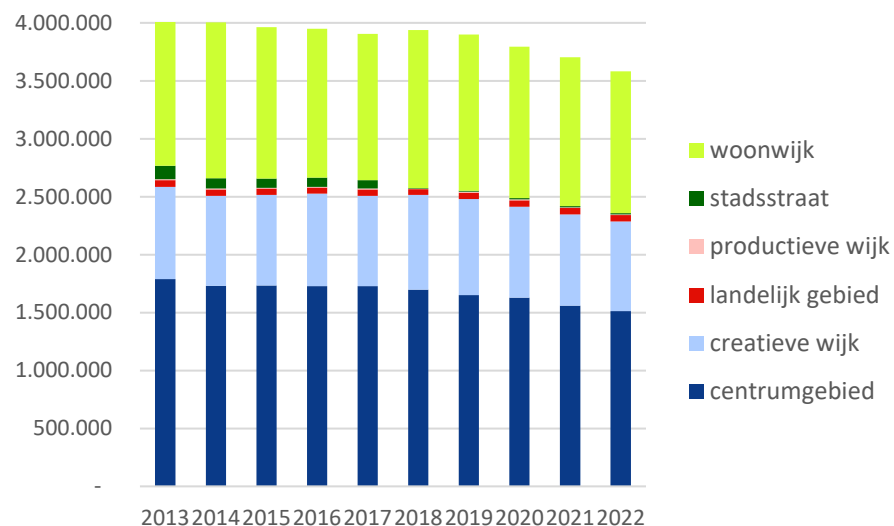
Figuur 3.7 Aantal betrokken kantorenvoorraad m² op gemengde werkmilieus (2012-2021)



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

Figuur 3.8 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters kantorenvoorraad in gebruik, op gemengde milieus in de MRA van 2013 tot en met 2022. Het aantal in gebruik zijnde kantormeters in gemengde milieus in de MRA bedraagt in 2022 3,5 miljoen m². Gedurende de hele periode is er sprake van stabilisatie met betrekking tot de verdeling over de segmenten en lichte krimp in de totale kantorenvoorraad in gebruik. In 2022 is ten opzichte van 2021 ruim 3% daling te zien.

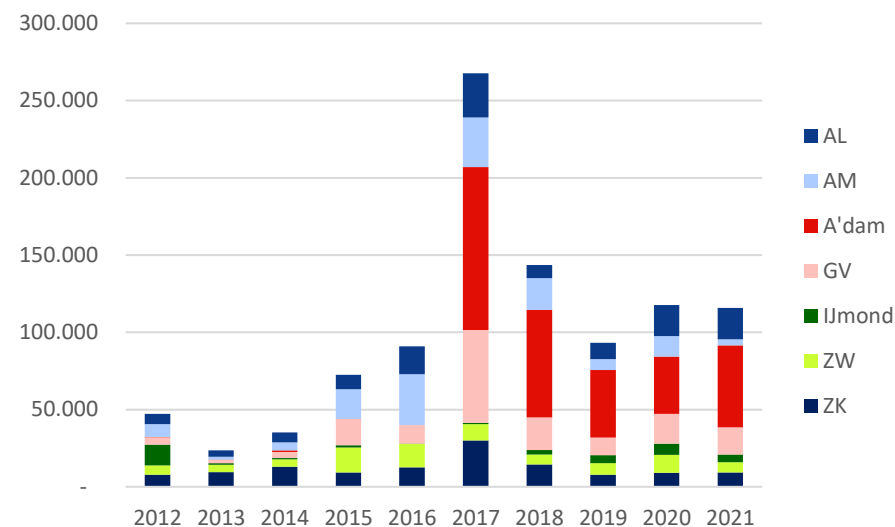
Figuur 3.8 Kantorenvoorraad in gebruik in gemengde werkmilieus (m²)



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

Figuur 3.9 geeft de transformatie van **kantoren** op gemengde werkmilieus weer. Zoals te zien vond de meeste transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus het laatste jaar plaats in Amsterdam, Almere-Lelystad en Gooi en Vechtstreek.

Figuur 3.9 Saldo onttrekkingen kantoren op gemengde werkmilieus per deelregio in de periode 2012-2021 (m²)



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

3.4 Ontwikkeling kantorenvorraad op gemengde werkmilieus

Tabel 3.3 Kantorenvorraad in gemengde milieus, leegstand en transformatie in m² en %, 2021

Deelregio	Voorraad (m ²)	Leegstand (m ²)	Leegstand %	Transformatie (m ²)	% transformatie v/d voorraad
Almere-Lelystad	259.626	25.854	10%	20.299	8%
Amstelland-Meerlanden	262.372	18.537	7%	3.913	1%
Amsterdam	2.424.850	237.442	10%	53.054	2%
Gooi en Vechtstreek	421.704	47.753	11%	17.534	4%
IJmond	93.668	4.956	5%	5.071	5%
Zaanstreek-Waterland	224.541	20.061	9%	6.536	3%
Zuid-Kennemerland	270.292	19.630	7%	9.302	3%
MRA	3.957.053	374.233	9%	115.709	3%

Bron: Kantorenmonitor BV 2022

Er is sprake van transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus. In 2019 bedroeg de transformatie van kantoren op gemengde werkmilieus 93.162 m². In 2020 nam dit toe tot 117.743 m². In 2021 is de transformatie vrijwel gelijk met 115.709 m². Tabel 3.3 zet het aantal getransformeerde vierkante meters kantoren op gemengde werkmilieus af tegen de totale voorraad van kantoren op gemengde werkmilieus.

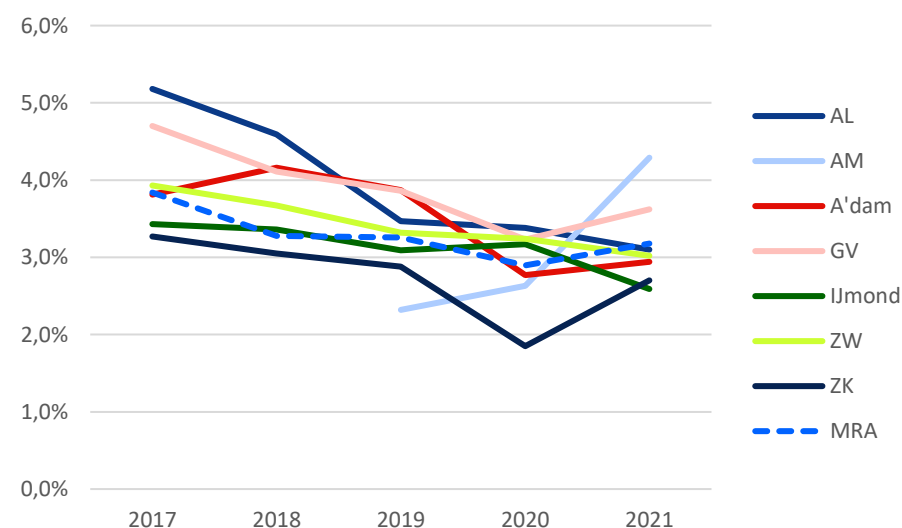
Leegstaand vastgoed gemengde werkmilieus

De leegstand van **kantoorruimte** binnen de gemengde werkmilieus wordt gemonitord door de Kantorenmonitor BV. De leegstand is 374.233 m² op deze op deze locaties (9%) en is afgenomen met 11% sinds 2020.

De leegstand van **bedrijfsruimte** binnen de gemengde werkmilieus wordt gemonitord aan de hand van CBS-microdata. Dit is weergegeven in Figuur 3.10. Amstelland-Meerlanden heeft in 2018 geen berekend percentage leegstaande oppervlakte. Dit komt waarschijnlijk door de dominantie van één groot leegstaand pand.

Zoals te zien neemt voor de hele MRA tussen 2017 (3,8%) en 2021 (3,2%) de leegstand af. Voor de meeste regio's is dit het geval.

Figuur 3.10 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op gemengde werkmilieus (%)



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

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.

3.5 Uitgelichte bevindingen

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

- Gemengde werkmilieus zijn de thuisbasis voor zzp'ers in de regio en de woning is het vestigingsadres. Een groot deel van de werkzaamheden wordt in de praktijk op formele werklocaties uitgevoerd.
- Er is grote verscheidenheid tussen de verschillende gemengde werkmilieus. Zo zijn de creatieve wijken een grote bron van werkgelegenheid en bevatten productieve wijken en stadsstraten nauwelijks werkgelegenheid in gemengde werkmilieus. Gezien de geringe omvang in werkgelegenheid kunnen productieve wijken en stadsstraten wellicht worden toebedeeld aan de overige milieus binnen gemengde werkmilieus. Anderzijds zijn deze twee milieus erg gevarieerd en verdienen zodoende aandacht: ze bieden plek voor lichte handel, maakindustrie en vergelijkbare sectoren.
- In de creatieve wijken is het overgrote deel van de gebruikersfunctie toe te schrijven aan de woonfunctie. En in de productieve wijken juist aan de industrie functie.
- De gemengde werkmilieus kennen sectoren met een logische vestigingsvoorkeur voor gemengde werklocaties, zoals de zakelijke dienstverlening, zorg en detailhandel.
- De woonwijk tekent zich op dit moment af als dé woon-werklocatie. Ongeveer 82% wonen en de rest is verdeeld over de overige (werk) functies.
- Binnen de gemengde werkmilieus is 1/3 van het in gebruik zijnde vierkante meters kantoorruimte te vinden. De leegstand binnen de kantoorruimte is ongeveer gelijk gebleven (29% van de totale leegstand kantoren is te vinden in gemengde werkmilieus). De transformatie van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus is nagenoeg gelijk gebleven.

4 Kantorenlocaties

In dit hoofdstuk wordt de kantorenmarkt op 65 formele kantoorlocaties beschouwd. Deze kantoorlocaties verzorgen samen 26% van de totale werkgelegenheid van de MRA. Dit hoofdstuk wordt verder verdiept in het [Dashboard Kantoorlocaties](#).

4.1 Inleiding

De 65 ‘formele’ kantorenlocaties zijn afgebakende, monofunctionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² bvo. Deze kantorenlocaties zijn sinds 2021 ingedeeld in 6 segmenten⁷:

- 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

⁷ De indeling naar de zes segmenten binnen de kantoorlocaties is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door BCI/Tympan overgenomen.

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

Tabel 4.1 Definities indicatoren van toepassing kantorenmarkt op kantorenlocaties

Begrip	Gehanteerde definitie
Betrokken	m ² in 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 vloeroppervlak. Oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
Formele kantoorlocatie	Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.
Informeel kantoorlocatie	Ook wel ‘overige locatie’. Een niet-IBIS locatie waar werkfuncties gelegen zijn.

Oppervlakte in gebruik en aantal banen

Tabel 4.2 maakt inzichtelijk dat de 65 kantoorlocaties gezamenlijk ruim 5,6 mln. m² in gebruik zijnde kantoor vierkante meters bevatten. De totale voorraad vierkante meters bedraagt ruim 6,4 miljoen m². In totaliteit bieden de kantorenlocaties ruimte aan 334.540 banen en zijn daardoor goed voor 26% van de werkgelegenheid en 6% van het aantal bedrijven binnen de MRA.

Tabel 4.2 Kantoren naar segmenten, oppervlakte in gebruik, aantal banen (2021) en ruimtegebruik per baan

Segment	Aantal locaties	Kantoorgebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen	Aantal m ² per baan
Functioneel	29	778	35.410	22,0
Innovatie	4	412	34.970	11,8
Internationaal	9	1.751	112.290	15,6
Multimodaal	12	1.743	90.970	19,2
Transformatie	8	827	52.280	15,8
Woon-werk	3	131	8.630	15,2
Totaal	65	5.643	334.540	16,9

Bron: LISA 2021, Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Ten opzichte van 2020 is het aantal banen op kantoorlocaties gedaald. Deze daling is voornamelijk zichtbaar op functionele (-2,2%) en internationale (-1,7%) locaties.

Op het gebied van **ruimtegebruik** zijn op innovatiedistricten de minste vierkante meters in gebruik per baan. Belangrijk kenmerk is dat hier de mate van flexwerken groot is, om interactie tussen mensen en daarmee innovatie en kennisdeling te stimuleren. Op functionele locaties zijn de meeste vierkante meters per baan in gebruik zijn.

Kantorenlocaties huisvesten een grote diversiteit aan type bedrijvigheid en zijn belangrijke vestigingslocaties voor onder andere zakelijke dienstverlening (93.290; 28%), financiële dienstverlening (46.910; 14%) en ICT (36.230; 11%).

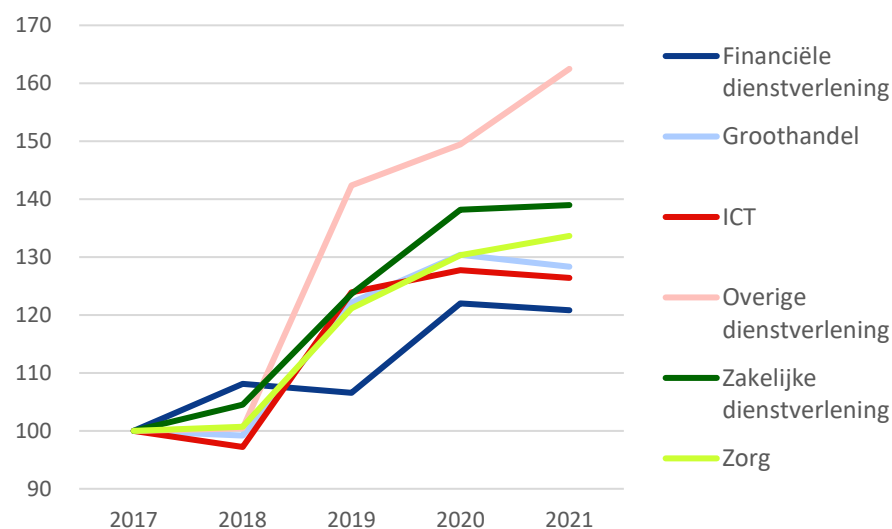
Tabel 4.3 laat zien dat een zestal sectoren in absolute omvang is gegroeid in de periode 2017-2021. Figuur 4.1 laat de ontwikkelingen per jaar zien, waaruit blijkt dat de financiële dienstverlening, ICT en groothandel minder hard groeiden in 2020, terwijl de zorgsector doorgroeide.

Tabel 4.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid 2017-2021

	Absolute ontwikkeling 2017-2021
Financiële dienstverlening	+8.080
Groothandel	+4.980
ICT	+7.570
Overige dienstverlening	+2.720
Zakelijke dienstverlening	+26.160
Zorg	+7.530

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Figuur 4.1 Geïndexeerde ontwikkeling werkgelegenheid op kantoorlocaties 2017-2021 (2017=100)



Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Het is niet mogelijk om deze ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan de Covid-pandemie. De cijfers alleen bieden hiervoor onvoldoende onderbouwing. Daarnaast wordt in werkgelegenheidscijfers van LISA alleen naar banen van meer dan 12 uur per week gekeken, waardoor bijvoorbeeld nul-urencontracten buiten beschouwing worden gelaten.

4.2 Voorraad, aanbod en uitgifte

Voorraad en aanbod

Tabel 4.4 biedt inzicht in de voorraad en het aanbod van kantoren op 'formele' kantoorlocaties in de MRA. Amsterdam kent het grootste aantal vierkante meters in gebruik en eveneens de grootste omvang in hard en zacht aanbod.

Tabel 4.4 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties (x 1.000 m²) (per 1-1-2022)

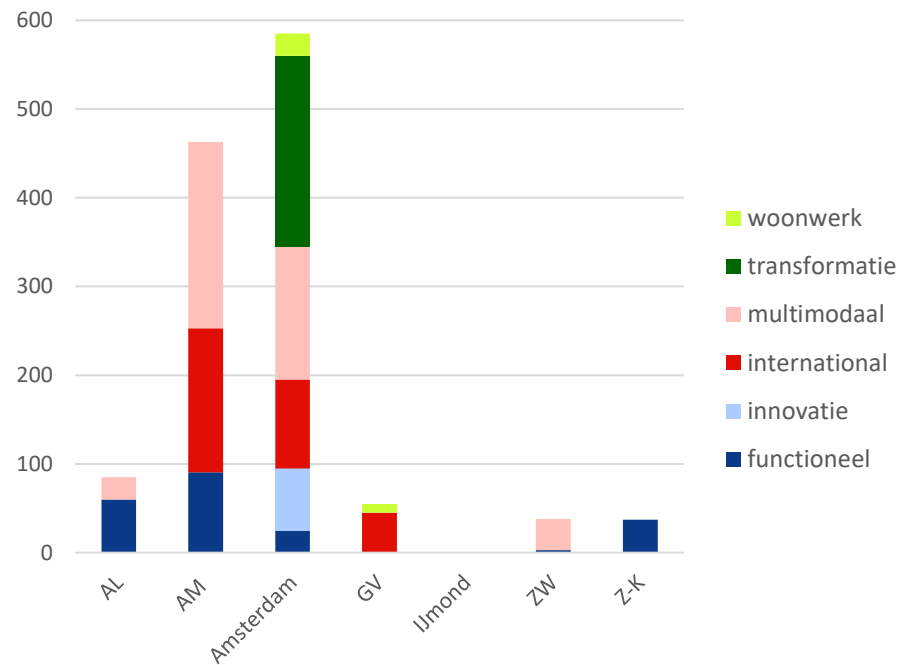
Deelregio	Voorraad	In gebruik	Hard aanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
AL	215	157	85		
AM	1.526	1.302	463	364	192
Amsterdam	4.293	3.819	585	1.160	400
GV	173	154	55		
IJmond	7	7			
ZW	104	98	38	3	
Z-K	118	106	37		
MRA	6.436	5.634	1.263	1.527	592

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

De kantorenvorraad is naast de 'formele' kantorenlocaties eveneens terug te vinden in de gemengde milieus en op bedrijventerreinen met respectievelijk 4,0 en 1,9 m² kantorenvorraad. Daarmee komt de totale kantorenvorraad in de MRA uit op 12,3 miljoen m².

In de MRA is tot en met 2030 nog sprake van een harde plancapaciteit van 1.263.000 m² kantoorruimte. Het grootste deel van deze capaciteit bevindt zich in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, samen goed voor bijna 83% van de voorraad.

Figuur 4.2 Hard planaanbod kantoren per deelsegment en deelregio t/m 2030 (x1.000 m²)



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

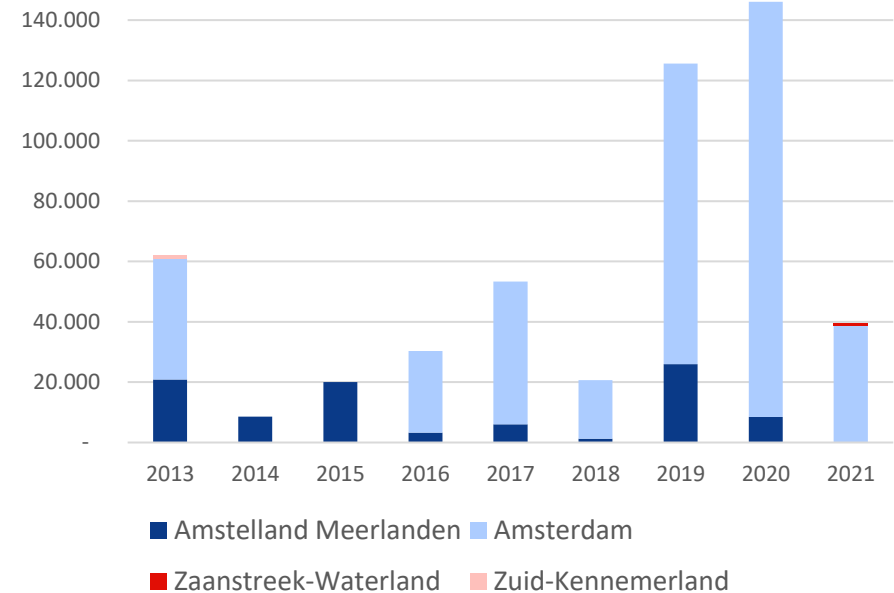
Het grootste aandeel hard planaanbod is aanwezig op multimodale kantoorlocaties (33%), gevolgd door internationale (24%) en functionele (17%).

Nieuwbouw

Er is in 2021 73% minder nieuwbouw opgeleverd dan in 2020 in de gehele MRA. Alleen in Amsterdam (38.633 m²) en Zaanstreek-Waterland (826 m²) was sprake van nieuwbouw. Voor het eerste was er in de deelregio Amstelland-Meerlanden geen sprake van nieuwbouw.

Buck Consultants International / Tympaan

Figuur 4.3 Nieuwbouw kantoren (m²), periode 2013-2021

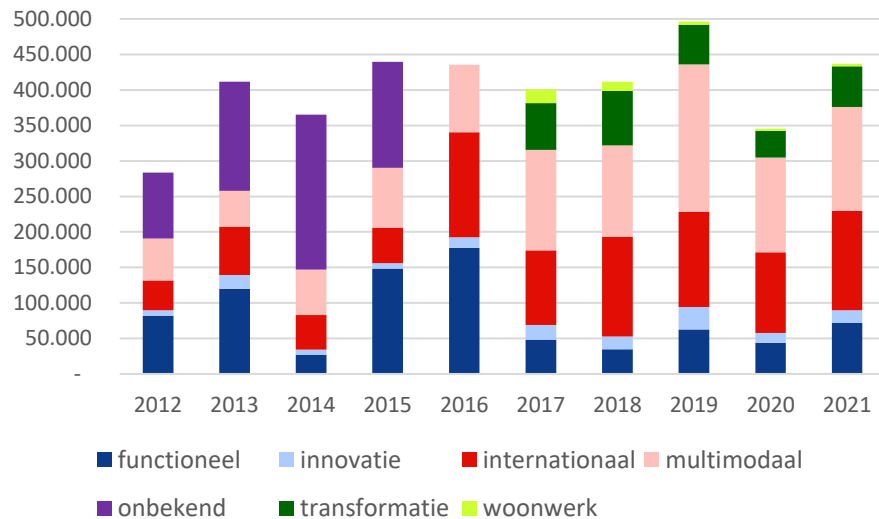


Bron: Kantorenmonitor BV, 2022

Kantoormeters betrokken en in gebruik

In 2021 is ruim 437.000 m² aan kantoren meters betrokken, dat is 27% meer dan in 2020. Voornamelijk de segmenten multimodaal (146.000) en internationaal (140.000) kennen een grote omvang in m² betrokken kantoren meters. Multimodale locaties blijft het segment met de meeste betrokken vierkante meters.

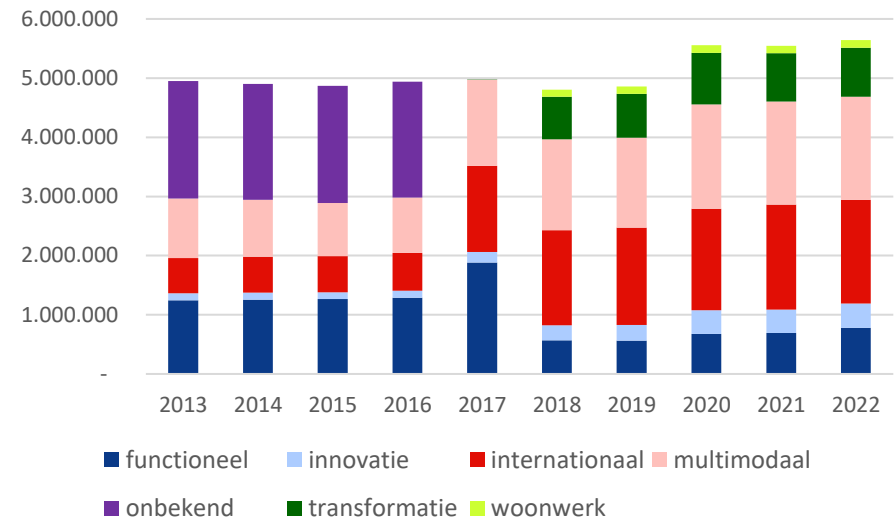
Figuur 4.4 Ontwikkeling in totaal betrokken vierkante meters kantoren (m²)



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

Figuur 4.5 toont de ontwikkeling van het aantal vierkante meters in gebruik op kantorenlocaties in de MRA van 2013 tot en met 2022. Het aantal in gebruik zijnde kantoormeters in de MRA bedraagt in 2022 ruim 5,6 miljoen m². Dit is iets meer dan in 2021. De verdeling naar segmenten is vergelijkbaar met vorig jaar.

Figuur 4.5 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2022 (m²)



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

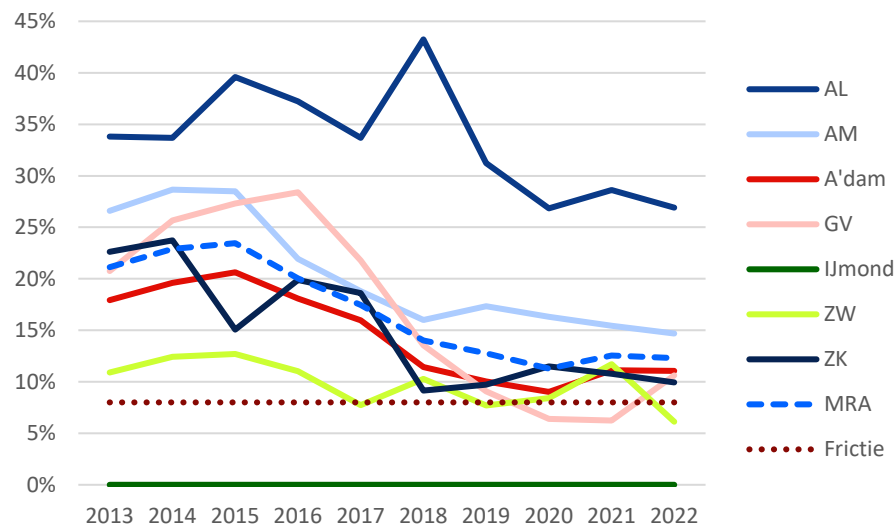
De ontwikkeling in kantoreengebruik en in totaal in gebruik zijnde vierkante meters kantoren komt voornamelijk voor rekening van de multimodale en internationale segmenten. In deze segmenten wordt tot 2030 ook het meeste harde planaanbod voorzien.

4.3 Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties in de MRA bedraagt in 2022 ruim 792.000 m². De afgelopen jaren daalde de leegstand, vorig jaar steeg de leegstand en dit jaar is er sprake van een lichte daling. De afgelopen jaren is de leegstand gedaald van 23% in 2015 naar 12% in 2022. Per 1-1-2022 kent de MRA gemiddeld een leegstand van 12%.

In de meeste regio's was sprake van een gelijkblijvend beeld, in Zaanstreek-Waterland was sprake van een flinke daling (12% naar 6%).

Figuur 4.6 Ontwikkelingen leegstand kantoren (%) op kantorenlocaties⁸



Bron: Kantorenmonitor BV per 1 januari 2022

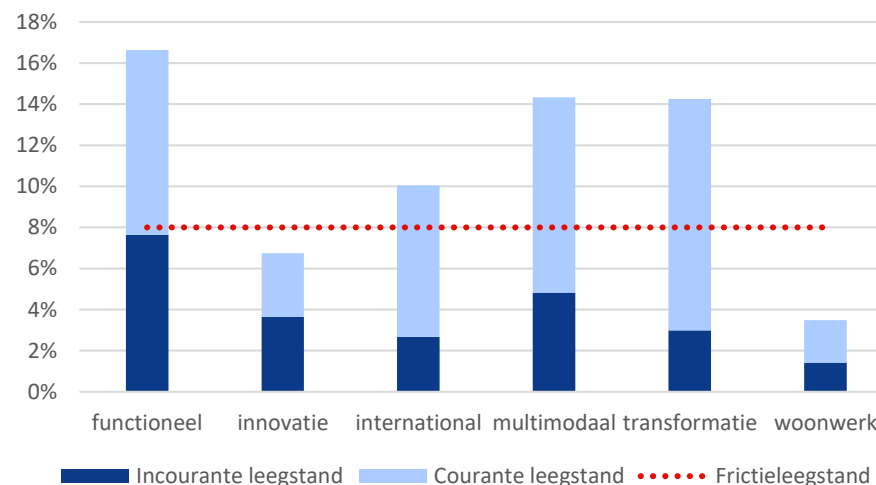
Een kantorenleegstand van lager dan 8% op basis van Kantorenmonitor BV, wordt als een krappe kantorenmarkt gezien. De afspraak is dat de deelregio's waar dit voor geldt zich inspinnen om bij transformatie van courante vierkante meters kantoorruimte, elders in de deelregio nieuwe kantoorruimte op de markt te brengen.

Kijkend naar de segmentering van kantoorlocaties komen leegstaande kantoorpanden verhoudingsgewijs veel voor op functionele locaties, zo blijkt uit figuur 4.7. Op functionele locaties is 8% van de leegstand

incourant, wat betekent dat dit deel van de voorraad aan vierkante kantoren meters drie jaar achtereenvolgend leegstaat.

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

Figuur 4.7 Percentage (incurante) leegstand op 1-1-2022

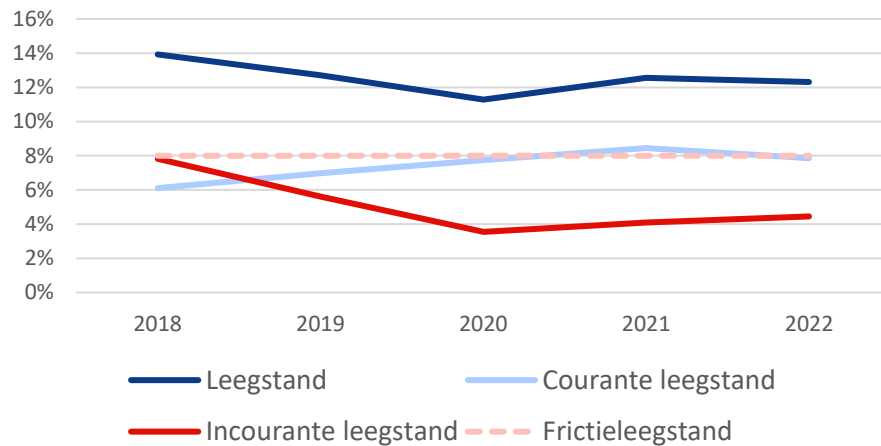


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

Figuur 4.8 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.

⁸ Leegstand in Gooi en Vechtstreek behoeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7, deelregio rapport, pagina 51-52).

Figuur 4.8 Courante-, incurante- en frictieeegstand 2018-2022

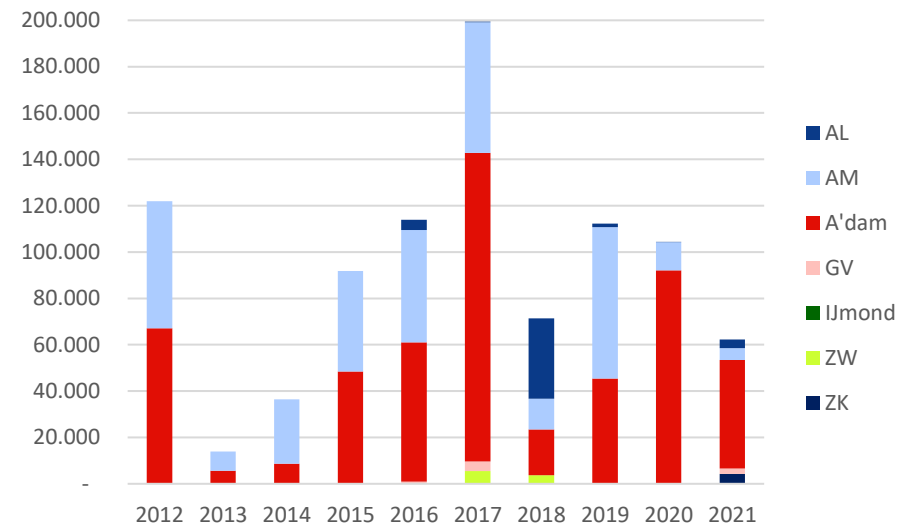


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI & Tympaan

4.4 Transformatie

In 2021 is er in de MRA ruim 62.000 vierkante meters kantoorruimte getransformeerd op de kantorenmarkt op kantoorlocaties. Dit is 40% minder dan in 2020.

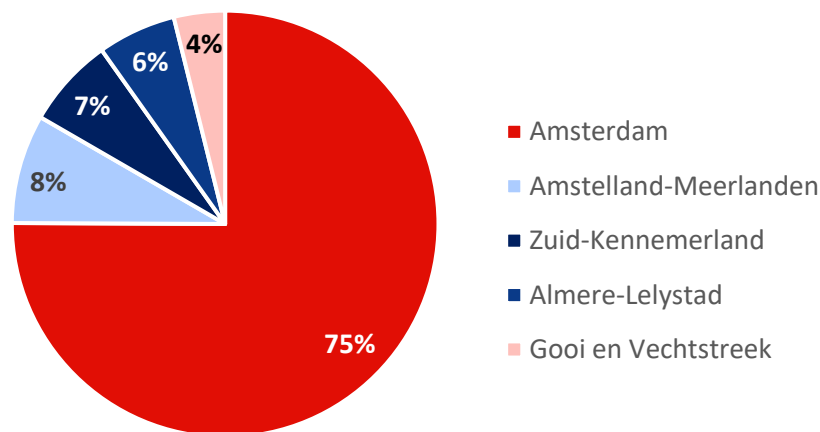
Figuur 4.9 Saldo onttrekkingen kantoren op kantoorlocaties per deelregio in de periode 2012-2021 (m²)



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

Het overgrote deel van de transformatie komt voor rekening van de deelregio Amsterdam. Binnen de kantoorlocaties wordt 75% van het totaal getransformeerde meters in Amsterdam getransformeerd. De overige vierkante meters zijn verspreid over Amstelland-Meerlanden (8%), Zuid-Kennemerland (7%), Almere-Lelystad (6%) en Gooi en Vechtstreek (4%). Zie ook de volgende figuur.

Figuur 4.10 Aandeel getransformeerde kantoorruimte op kantoorlocaties in 2021



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

Figuur 4.11 geeft een beeld van de ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten op **kantoorlocaties**. De figuur met geïndexeerde cijfers laat een toename van het aantal woningen op de kantoorlocaties zien (laatste jaar is er sprake van 7% groei). De kantoorfunctie is gelijk gebleven sinds 2021. De industriefunctie kende een stijging van 1%, de winkelfunctie is met 2% gegroeid en overige functies zijn met 5% gegroeid.

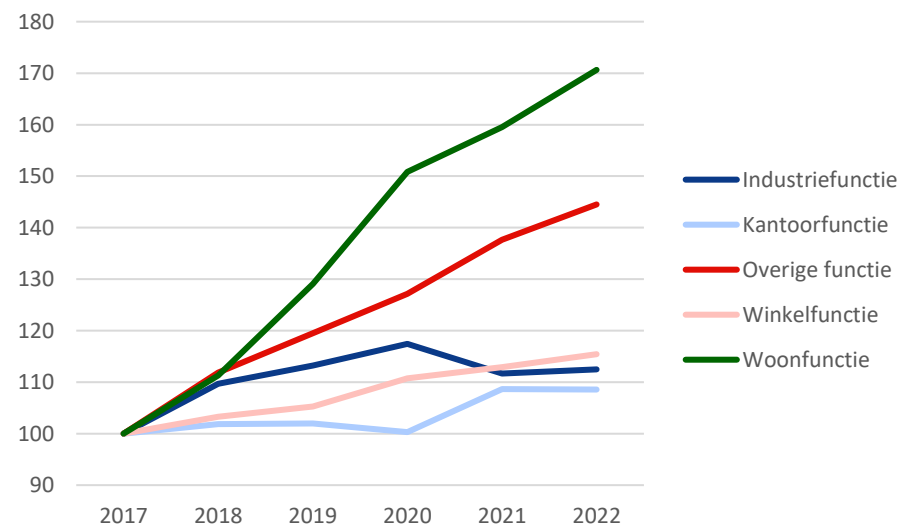
Kantoorlocaties blijven in trek als locatie voor de invulling van de verstedelijkingsopgave. Er komen nog steeds woningen bij op deze locaties, al is de groei licht afgevlakt. Daarnaast zijn er kantoorlocaties waar er kantoorfuncties zijn toegevoegd, er heeft dus nieuwbouw plaats gevonden op enkele locaties.

Qua verdeling van de gebruiksoppervlakte is het beeld als volgt. De kantoorfunctie beslaat in 2022 40% van het oppervlak. De overige functies

Buck Consultants International / Tympaan

volgen met 33% en de woonfunctie met 12%. De industriefunctie is verantwoordelijk voor 10% en de winkelfunctie voor 5% van het oppervlak.

Figuur 4.11 Ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten op kantoorlocaties (geïndexeerd, 2017 = 100)

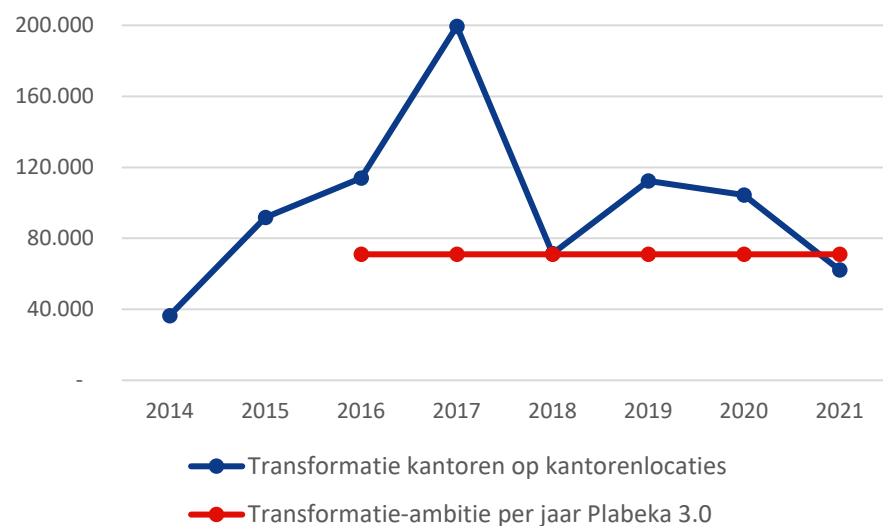


Bron: BAG per 1 januari 2022, bewerking Tympaan

Transformatieopgave

In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (US Plabeka 3.0) is een ambitie opgenomen om tussen 2016 en 2030, 71.000 m² per jaar te transformeren. De afgelopen jaren werd voldaan aan die ambitie, dit jaar voor het eerst niet, zoals te zien in Figuur 4.12.

Figuur 4.12 Aantal getransformeerde vierkante meters kantoorruimte op kantoorlocaties MRA



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, US Plabeka 3.0 en bewerking BCI en Tympaan

De transformatieambities opgenomen in Plabeka 3.0 gelden alleen voor de transformatie op kantoorlocaties. Alleen op die locaties is de ambitie gekwantificeerd. Begin 2019 zijn de Plabeka afspraken gewijzigd, in ieder geval de strekking van de afspraken. In de US Plabeka 3.1 is opgenomen dat de kwantitatieve ambitie niet meer leidend is. Gezien de hoge aantallen getransformeerde meters in de deelregio's waar de marktvraag in dezelfde jaren ook is toegenomen, dreigt de kantorenmarkt in sommige deelregio's krap(per) te worden. In 2021 lijkt dit te zijn gebeurd.

Tabel 4.5 biedt inzicht in de segmenten waarbinnen de transformatie van kantoren vierkante meters plaatsvinden. Op de multimodale en transformatie kantoorlocaties ontloopt het aandeel van het totaal te transformeren kantoorruimte elkaar niet veel, respectievelijk 38% en 34%. Functionele locaties beslaan een aandeel van 20%.

Tabel 4.5 Opgave te transformeren locaties en oppervlakte (m²)

Segment kantoorlocatie	Transformatie ambitie Tot en met 2030	Naar welke functie
Functioneel	56.000	Wonen
Innovatie	15.000	Wonen
Multimodaal	10.000	Horeca
Multimodaal	95.000	Wonen
Transformatie	39.600	Anders
Transformatie	55.000	Wonen
Woonwerk	3.700	Wonen
Totaal	274.300	

Bron: Enquête kantoorlocaties, monitoring gemeenten (per 1 januari 2022)

Tabel 4.6 Transformatie opgave t/m 2030 naar oppervlakte (m²) naar plannaam/regio

Plannaam	Deelregio	Omvang transformatie	Naar welke functie
Randstad	AL	10.000	Wonen
Zakencentrum	AL	10.000	Wonen
Heempark	AM	6.500	Anders
Kronenburg	AM	33.100	Anders
Beukenhorst Oost	AM	10.000	Horeca
Beukenhorst Noord	AM	7.000	Wonen
Entrada	AM	30.000	Wonen
Holland Park	AM	5.000	Wonen
Stadshart	AM	3.700	Wonen
Startbaan	AM	17.000	Wonen
Amstel III	A'dam	55.000	Wonen
ArenAPoort	A'dam	40.000	Wonen
Schinkelkwartier	A'dam	15.000	Wonen
Sloterdijk	A'dam	5.000	Wonen
Schipholpoort Romolenpolder	ZK	25.000	Wonen
Waarderpolder Zuid	ZK	2.000	Wonen
Totaal		274.300	

Bron: Enquête kantoorlocaties, monitoring gemeenten (per 1 januari 2022)

Tabel 4.6 laat de transformatie opgave tot en met 2030 zien naar plan-naam en deelregio. Voor Almere-Lelystad is het totaal 20.000 m², voor Amstelland-Meerlanden 112.300 m². Voor Amsterdam is het totaal 115.000 m², voor Zuid-Kennemerland 27.000 m².

In de periode na 2030 is er sprake van een transformatieopgave van 75.000 m², naar de functie wonen (momenteel: multimodale kantoorlocatie Sloterdijk, Amsterdam).

4.5 Overige kenmerken kantoorlocaties

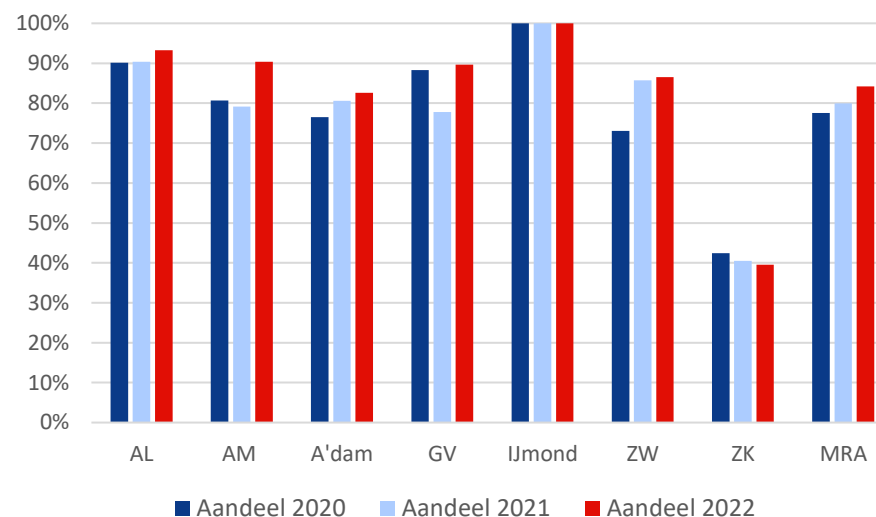
Duurzame kantoorpanden

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het kantoorpand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012⁹. In Figuur 4.13 is weergegeven hoe de ontwikkeling in energie labels van C en hoger is voor alleen de panden op kantoorlocaties. De figuur geeft het aandeel A+++++ t/m C labels van het totaal aantal labels per deelregio weer.

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

⁹ RVO.nl

Figuur 4.13 Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal aantal labels van kantoorpanden op kantoorlocaties

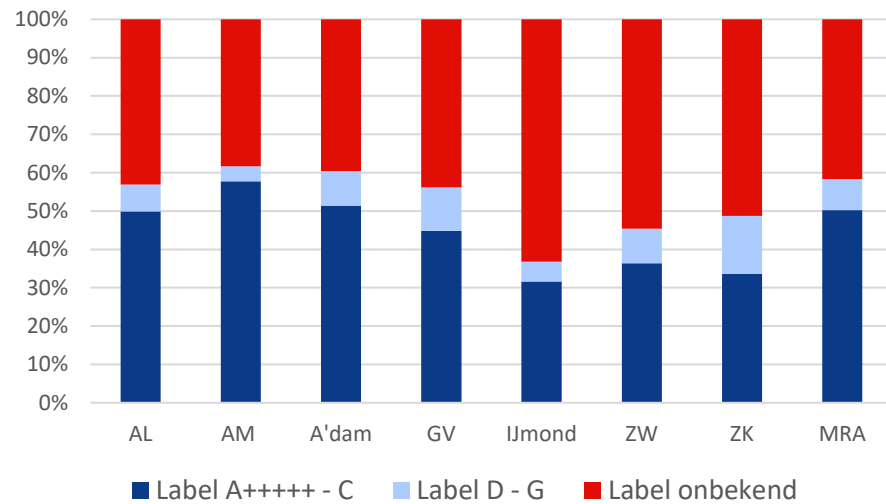


Bron: RVO (2022), bewerking BCI en Tympaan

Een andere manier om naar energie labels te kijken is op basis van oppervlakte. Figuur 4.14 geeft de oppervlakte van panden met de labels A+++++ t/m C, D t/m G en Onbekend als aandeel van het totaal relatief weer. Hieruit blijkt dat van alle verblijfsobjecten in de hele MRA in 2021 die in de BAG een kantoorfunctie hebben, van 42% het label onbekend is. De RVO heeft dit zelf ook geconstateerd en komt tot een nog groter aandeel van niet geregistreerde kantoren (ca. 50%), onder meer door het uitsluiten van kantoren die geen verplichting tot label hebben: kleine kantoren en monumenten¹⁰.

¹⁰ <https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i23433/rvo-nl-te-weinig-kantoren-beschikken-over-verplicht-energielabel-c>

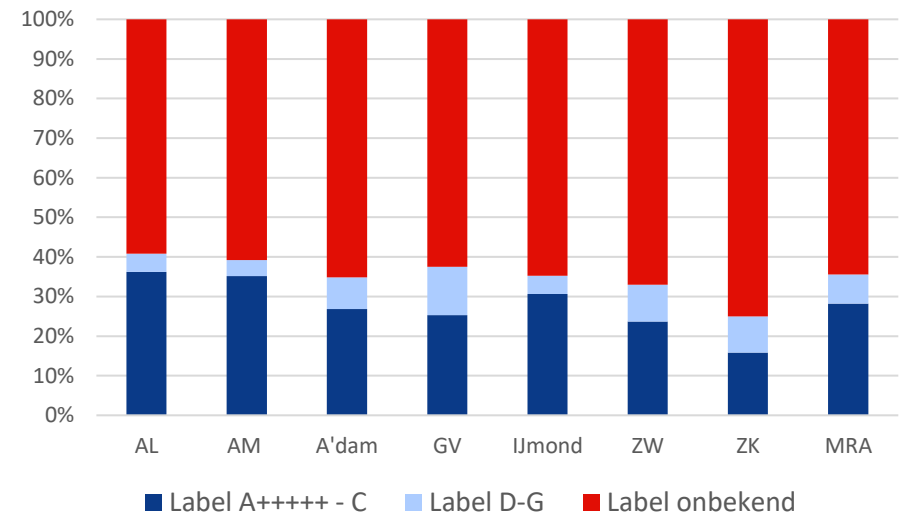
Figuur 4.14 Aandeel energie labels A+++++ t/m C, D-G en Onbekend o.b.v. oppervlakte kantoorpanden op kantoorlocaties (2022)



Bron: RVO (2022), bewerking BCI en Tympaan

Figuur 4.15 geeft de verdeling van energie labels voor kantoren weer voor de groepen A+++++ - C, D t/m G en Onbekend, gebaseerd op het aantal labels. Volgens figuur 4.15 heeft in de hele MRA 28% van de kantoorpanden een energie label in de categorie A+++++ - C. Volgens figuur 4.14 – op basis van oppervlakte – is dit voor dezelfde categorie 50%. Op basis van oppervlakte valt het aandeel hoger uit omdat grote kantoorpanden vaak wel aan de verplichting van minimaal energie label C voldoen.

Figuur 4.15 Aandeel energie labels A+++++ t/m C, D-G en Onbekend o.b.v. aantal labels kantoorpanden op kantoorlocaties (2022)



Bron: RVO (2022), bewerking BCI en Tympaan

4.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

- In vergelijking tot de ambities op gemengde werkmilieus zijn de opgaven voor kantorenlocaties kwantificeerbaar. De opgaven hebben betrekking op transformatie en vraag en aanbod kantoorruimte in evenwicht houden.
- In 2020 is er ruim 62.000 m² kantoorruimte getransformeerd op kantorenlocaties, minder dan vorig jaar (104.000 m²).
- In de Plabeka afspraken 3.1 is de ambitie met betrekking tot transformatie kwalitatief opgesteld en moet er rekening worden gehouden met eventuele krapte op de kantorenmarkt. Krapte die kan ontstaan wanneer de transformatie van kantoren fors doorzet. De krapte op

de kantorenmarkt wordt afgemeten t.o.v. de frictieleegstand die voor de kantorenmarkt op 8% wordt gesteld. De kantoren leegstand op kantorenlocaties is in de hele MRA in 2021 gedaald tot 12%¹¹ (2020: 13%). Zaanstreek-Waterland zit met 6% onder de frictieleegstand.

- De incurante leegstand is in de MRA gelijk gebleven (wederom 4%). Kantoorpanden kunnen ook bewust voor een langere tijd leegstaan. Indien er sprake is van een toekomstige gebiedsontwikkeling waar de huidige pandgebruiker niet in past, komt het kantoor leeg te staan. Op termijn wordt dit pand – na de gebiedsontwikkeling – weer ingevuld als kantoorpand.
- De totale kantorenmarkt (op alle locaties) is in trek en het aantal betrokken meters is toegenomen. Met name het aantal vierkante betrokken kantoren meters op functionele, multimodale en transformatie locaties is toegenomen. Er is sprake van ca. 40.000 m² nieuwbouw (73% daling ten opzichte van vorig jaar).
- Er is een stabiel beeld waarneembaar in de totale in gebruik zijnde meters kantoorruimte.
- De transformatie van kantoren draagt bij aan diverse doelstellingen. Een gezondere kantorenmarkt (leegstand richting frictieleegstand) en een toename van woningen, waarmee de opgave naar verstedelijking verder invulling krijgt.
- Courant vastgoed op de kantorenmarkt is mede afhankelijk van het toepassen van verduurzamingsmaatregelen. Kantoren moeten minimaal een C-label bezitten om op termijn verhuurbaar te blijven. Of de kantoren ook daadwerkelijk verduurzamen tot het C-label of de toename in het aantal C-labels op dit moment vooral een administratieve toename betreft, valt uit de gegevens niet op te maken. Het percentage A t/m C labels van het totaal aantal labels, ligt voor de hele MRA op 28% als wordt gekeken naar het aantal labels. O.b.v. oppervlakte van kantoorpanden geldt een aandeel van 50%. Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C

hebben. Zo niet, dan mag het kantoorpand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt (Bouwbesluit 2012).

- De afgelopen jaren werd voldaan aan de transformatie ambitie op kantoorlocaties, dit jaar voor het eerst (net) niet.

Tabel 4.7 Vraag-aanbodconfrontatie

	Ruimtevrage 2017-2030	Leegstand op 1-1-2021 op kantoorlocaties (m ² bvo)	Planaanbod t/m 2030	Saldo t/m 2030
Scenario 'Hoog'	1.578.261 m ²	792.595 m ²	1.263.000 m ²	190.956
	Ruimtevrage p/j 143.478 m ²	Incourant 286.378 m ²		

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

- Scenario hoog – afgesproken in US Plabeka 3.1. 2017 – 2040 is 3,3 mln. m² aan kantoren meters geraamd. Dit is 143.478 m² per jaar. Tot 2030 komt de ruimtevrage naar kantoren neer op 1.578.261 m²
- De ruimtevrage kan deels in de leegstand terecht, daar is het incurante deel niet geschikt voor.
- Het planaanbod kan ontwikkeld worden voor nieuwbouw m².
- Tot 2030 is er een tekort aan beschikbaar aanbod kantoren, zowel in de bestaande voorraad als in het planaanbod.
- Er is 506.217 m² leegstand en 1.263.000 m² planaanbod beschikbaar voor 1.578.261 m² vraag tot 2030: het overschot is daarmee 190.956 m² tot 2030.

Bovenstaande constatering zijn gebaseerd op ramingen van Bureau Buiten (2019). De recentere, nieuwe ramingen waren nog niet bestuurlijk vastgesteld ten tijde van opstellen Plabeka Monitor 2022. In het programmteam Plabeka is afgesproken van het hoge scenario uit te gaan. Hier wordt ook voorzien in overloopscenario's. 50% van de uitbreidingsbehoefte in Amsterdam kan mogelijk door andere regio's worden opgevangen. In bovenstaande constatering is hier geen rekening mee gehouden, gezien het een overall beeld schetst over de gehele MRA.

¹¹ Leegstand in Gooi en Vechtstreek behoeft nadere toelichting, zie duiding regionale context (paragraaf D.7, deelregio rapport, pagina 51-52).

5 Bedrijventerreinen

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

5.1 Beschrijving bedrijventerreinenmarkt

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

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

- **Zeehaventerreinen**, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen ka-degebonden (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 functie-verandering die ingezet is en op termijn moet leiden tot een gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk.

Tabel 5.1 Definities van toepassing op het monitoren van bedrijventerreinen

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

Oppervlakte in gebruik en aantal banen

Tabel 5.2 maakt inzichtelijk dat de 278 bedrijven- en haventerreinen in de MRA gezamenlijk 6.845 hectare beslaan en ruimte bieden aan 293.300 banen. Daarmee huisvest ongeveer 22% van de werkgelegenheid en 9% van het aantal bedrijven in de MRA op deze locaties, met name grootschalige bedrijvigheid. Dit beeld is in de afgelopen jaren gestabiliseerd.

Tabel 5.2 Segmentering bedrijventerreinen, netto uitgegeven (ha), aantal banen (2021) en ruimtegebruik per baan

Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlak uitgegeven (ha)	Aantal banen in 2021	M ² per baan
Campus	3	33	6.100	54
Gemengd	174	2.361	129.750	182
Havengerelateerd	12	434	18.670	232
Kadegebonden	18	1.155	9.800	1.179
Hoogwaardig	16	372	33.910	110
Industrieel	20	1.580	42.730	370
Logistiek	17	527	18.400	286
Transformatie	18	383	33.940	113
Totaal	278	6.845	293.300	233

Bron: LISA 2021, Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking BCI & Tympaan (per 1-1-2022)

Ten opzichte van 2020 kent het aantal banen op bedrijven- en zeehaventerreinen een stijging van ruim 2%. Deze stijging is voornamelijk zichtbaar op campussen en transformatiegebieden. Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor zakelijke dienstverlening (57.780; 20%), industrie & nutsbedrijven (56.760; 19%) en groothandel (55.130; 19%).

Het ruimtegebruik, veelal uitgedrukt in terreinquotiënt (m² per baan) loopt sterk uiteen per segment van bedrijventerreinen. Via de Atlas Plabeka kunnen de bedrijventerreinen per segment in kaart worden gebracht. De segmenten met een hoog terreinquotiënt (kadegebonden, industrieel, logistiek) zijn terreinen met sectoren die veel ruimte nodig hebben. De (productie) activiteiten die zich hier vestigen vereisen extensief ruimtegebruik. Dit gaat niet per se gelijk op met het creëren van veel werkgelegenheid. Echter, deze sectoren zijn wel degelijk belangrijk voor de economie van de MRA. Onder andere in termen van toegevoegde

waarde én in cruciale posities in economische ketens zijn deze locaties van groot belang.

Tabel 5.3 laat zien dat een zestal sectoren in absolute omvang is gegroeid in de periode 2017-2021. Figuur 5.1 laat de ontwikkelingen per jaar zien, waaruit blijkt dat vervoer & opslag minder hard groeide in 2020, terwijl de overige- en zakelijke dienstverlening doorgroeiden.

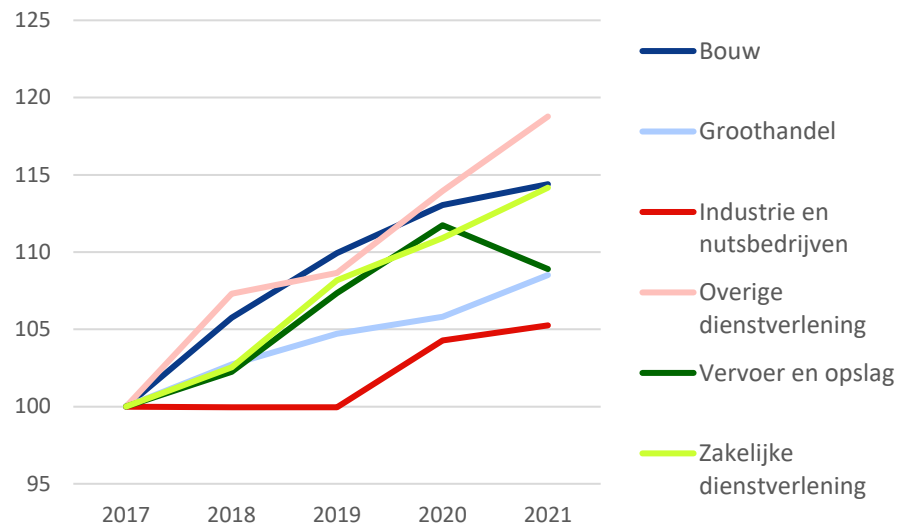
Tabel 5.3 Absolute ontwikkeling werkgelegenheid 2017-2021

	Absolute ontwikkeling 2017-2021
Bouw	+2.340
Detailhandel	+4.330
Horeca	+2.830
Overige dienstverlening	+820
Vervoer en opslag	+3.200
Zorg	+7.170

Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

Het is niet mogelijk om deze ontwikkelingen volledig toe te rekenen aan de Covid-pandemie. De cijfers alleen bieden hiervoor onvoldoende onderbouwing. Daarnaast wordt in werkgelegenheidscijfers van LISA alleen naar banen van meer dan 12 uur per week gekeken, waardoor bijvoorbeeld nul-urencontracten buiten beschouwing worden gelaten.

Figuur 5.1 Geïndexeerde ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen 2017-2021 (2017=100)



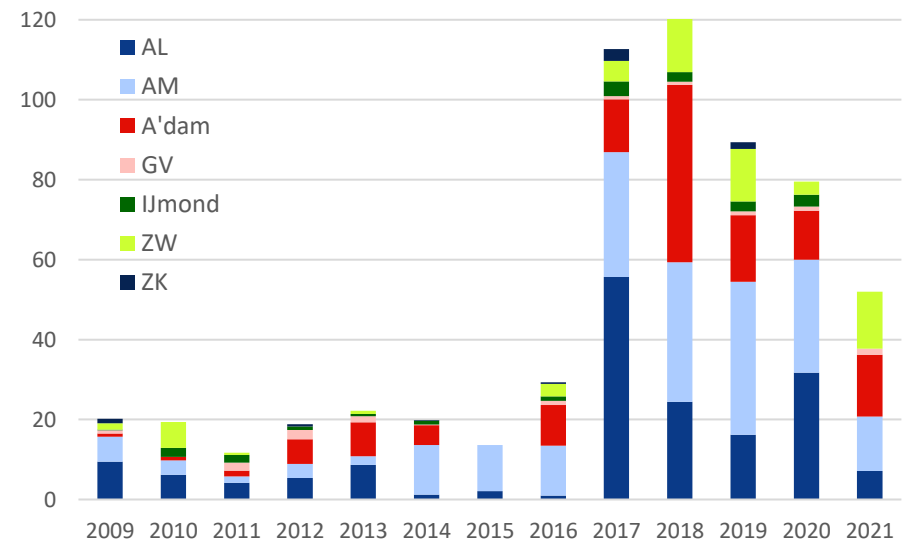
Bron: LISA 2021, Bewerking BCI & Tympaan

5.2 Uitgifte, voorraad en aanbod

Uitgifte

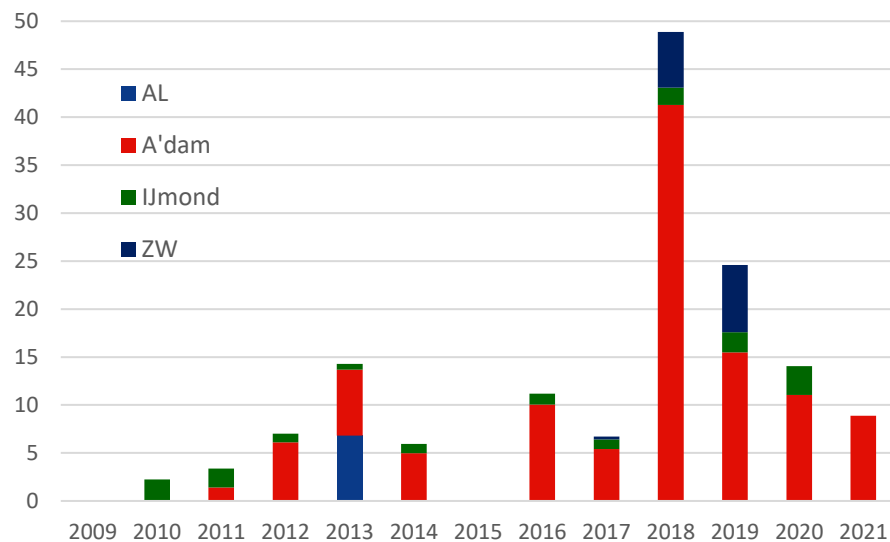
Figuur 5.2 geeft de uitgifte op bedrijventerreinen weer, terwijl figuur 5.3 de uitgifte op haventerreinen weergeeft (havengerelateerd en kadegebonden terreinen). Zaanstreek-Waterland is de laatste jaren structureel verantwoordelijk voor een groot aandeel in de uitgifte van bedrijventerreinen in de MRA. De figuren maken inzichtelijk hoe de uitgifte van bedrijventerreinen zich verhoudt ten opzichte van haventerreinen per deelregio. Ook wordt duidelijk welke deelregio's haventerreinen bevatten.

Figuur 5.2 Uitgifte bedrijventerreinen per deelregio 2009-2021



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

Figuur 5.3 Uitgifte haventerreinen (havengerelateerd en kadegebonden) per deelregio 2009-2021



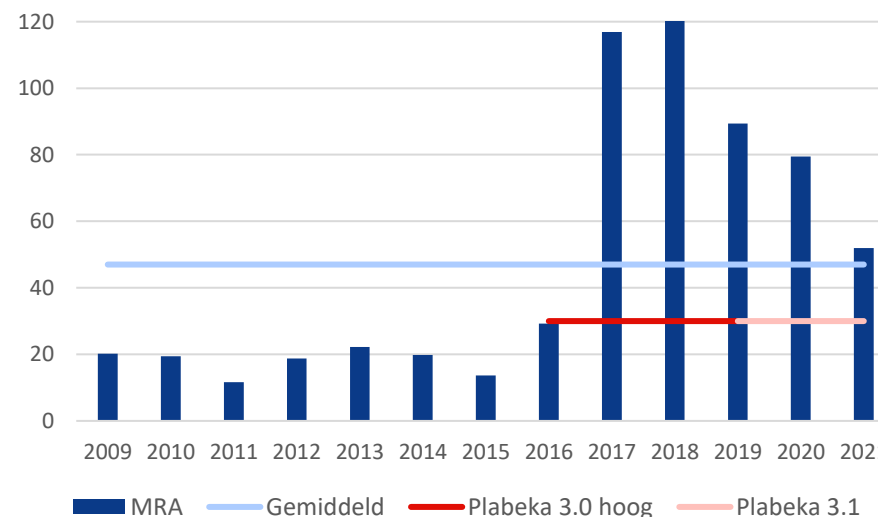
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking BCI & Tympan

Ontwikkelingen in uitgifte, voorraad en aanbod van bedrijventerreinen vormen belangrijke indicatoren om de marktsituatie voor bedrijventerreinen in beeld te brengen. In 2021 is 52 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen (vorig jaar 79 ha), waarvan 9 hectare op haventerreinen (vorig jaar 14 ha). Daarmee zet de daling voort, maar blijft de uitgifte nog net boven het gemiddelde van de periode 2009-2021 (47 ha) en boven de prognose die gehanteerd wordt in de Plabeka afspraken 3.1.

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

inhalen van de vraaguitval. De uitgiftes in 2017, 2018, 2018 en 2020 liggen boven het berekende gemiddelde, 2021 ook nog net.

Figuur 5.4 Gemiddelde uitgifte bedrijventerreinen MRA per jaar afgezet tegen prognoses (ha, uitgifte ontwikkeling 2009-2021)

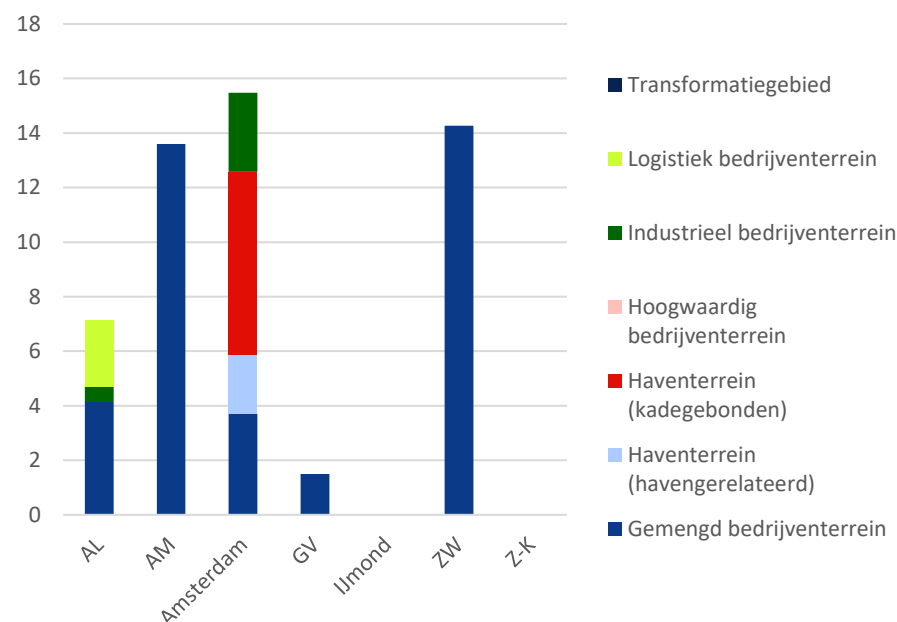


Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, prognoses Ecorys (2016) en Bureau Buiten (2019), bewerking BCI & Tympan (per 1-1-2022)

De deelregio Amsterdam kent met 15,5 ha dit jaar de meeste gronduitgifte, gevolgd door Zaanstreek en Waterland (14,3 ha) en Amstelland-Meerlanden (13,6 hectare). Ten opzichte van 2020 kent voornamelijk Zaanstreek-Waterland dit jaar meer gronduitgifte in vergelijking met de andere deelregio's.

In 2021 is het grootste deel van het areaal bedrijventerrein uitgegeven op de gemengde bedrijventerreinen (72%) en kadegebonden haventerreinen (13%). Tabel 5.4 geeft inzicht in de milieucategorieën.

Figuur 5.5 Uitgifte bedrijventerreinen per deelsegment, per deelregio (2021)



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

Tabel 5.4 Uitgifte per segment in 2021 in MRA, inclusief milieucategorieën

Segment	Categorie 2	Categorie 3	Categorie 4	Categorie 5
Campus				
Gemengd	2,4	14,7	19,6	0,6
Havengerelateerd				2,2
Kadegebonden				6,7
Hoogwaardig				
Industrieel				3,5
Logistiek			2,4	
Transformatie				
Totaal	2,4	14,7	22,0	12,9

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Buck Consultants International / Tympaan

Voorraad en aanbod

Tabel 5.5 biedt inzicht in het planaanbod van de MRA, daaruit blijkt dat de MRA beschikt over 702,5 hectare aan direct uitgeefbaar areaal bedrijven- en zeehaventerreinen. Dit ligt grotendeels in Amsterdam en Almere-Lelystad.

Het harde planaanbod t/m 2030 bedraagt 903 hectare, verspreid over de deelregio's. Figuur 5.6 laat de verdeling van het harde planaanbod naar segment zien. Daaruit blijkt dat tot en met 2030 in alle segmenten nog aanbod beschikbaar is. Het grootste gedeelte van het aanbod is beschikbaar in het gemengde segment (44%).

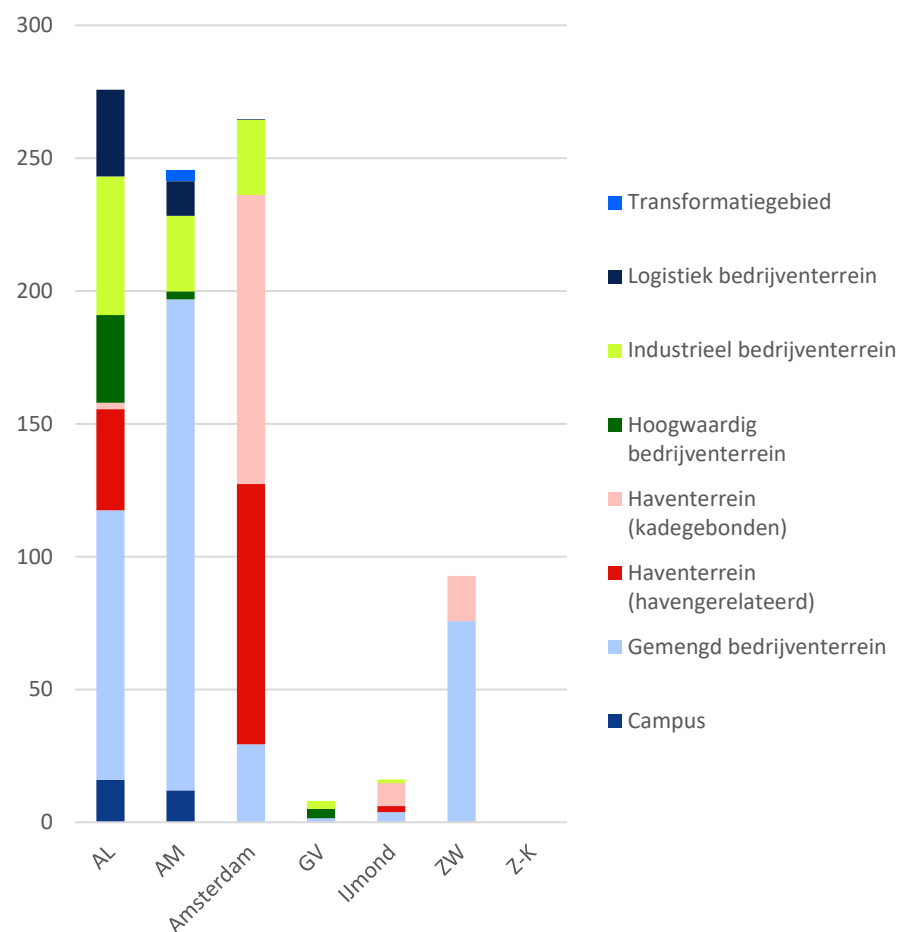
Het zachte planaanbod tot en met 2030, en na 2030, laat een minder gespreid beeld over de deelregio's zien. Dit aanbod concentreert zich met name in de deelregio Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden.

Tabel 5.5 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) MRA (ha) per 1 januari 2022

Deelregio	Nu uitgeefbaar	Waarvan zeehaven-terrein	Hard aanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
AL	189,6	40,5	276	219	105
AM	101,4		245	13	58
A'dam	264,8	229,9	265	0	5
GV	2,2		8	0	0
IJmond	27,1	21,1	16	0	0
ZW	114,4	23,9	93	30	0
ZK	3		0	0	0
MRA	702,5	315,4	903	261	168

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Figuur 5.6 Hard planaanbod bedrijventerreinen per segment, per deelregio t/m 2030



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

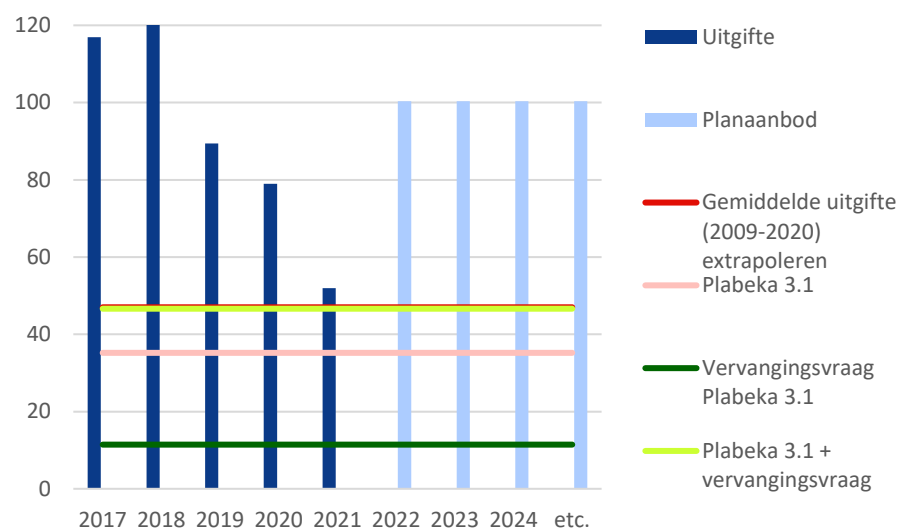
¹² De vervangingsvraag volgens opgave in de actualisatie behoefteaming (Bureau Buiten, 2019)

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

Er is volgens de meest recente behoefteaming van bedrijventerreinen, 27 ha per jaar (662 ha tot 2040) aan bedrijventerreinen nodig en daarnaast 8,2 ha per jaar aan zeehaventerreinen (189 ha tot 2040). Verder wordt er bijna 11,5 ha aan vervangingsvraag geraamd tot 2040¹².

Tot 2030 is er 903 hectare hard planaanbod (bedrijventerreinen en zeehaventerreinen) beschikbaar. Van het harde planaanbod is 702,5 hectare direct uitgifbaar. De vraag tot 2030 inclusief vervangingsvraag en inclusief zeehaventerreinen is geraamd op 514 hectare. Tot 2030 en na 2030 kunnen er nog bedrijventerreinen worden toegevoegd, er is 429 hectare zacht planaanbod mogelijk te ontwikkelen.

Figuur 5.7 Toekomstig planaanbod in relatie tot te verwachten uitgifte (ha)¹³



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

Uit figuur 5.7 kan geconcludeerd worden dat er in kwantitatief opzicht voldoende planaanbod aan bedrijventerrein beschikbaar is. Echter, dit kan per deelregio, per segment of in kwalitatieve aspecten verschillen. Zeker in de deelregio's waar de verstedelijking 'drukt' op de bedrijventerreinen. In deze regio's gaat op (korte) termijn een concrete vervangingsvraag als gevolg van transformatie spelen, waar ruimte tekort gaat zorgen voor verhuizingen naar andere regio's waar nog de juiste kwaliteit voor handen is.

¹³ Gemiddelde uitgifte (rode lijn) en Plabeka 3.1+vervangingsvraag (lichtgroene lijn) zijn nagenoeg gelijk, waardoor de rode lijn is weggevallen.

Uit een inventarisatie van Bureau Buiten (juni 2022) in het kader van de MRA-ramingen blijkt dat een deel van het planaanbod al in optie is uitgegeven of is gereserveerd. Tabel 5.6 laat zien dat 42% van de planvoorraad (on)betaald in optie of gereserveerd is. Dit speelt met name in Almere-Lelystad, Purmerend en Amsterdam.

Tabel 5.6 Opties en reserveringen planaanbod (in netto ha)

Deelregio	Planvoorraad	Waarvan (on)betaalde opties of reserveringen	Restant planvoorraad
Almere-Lelystad	368	198	170
Amstelland-Meerlanden	267	51	216
Amsterdam	276	139	138
Gooi- en Vechtstreek	7	-	-
IJmond	16	-	-
Zaanstreek Waterland	93	47	46
Zuid-Kennemerland	-	-	-
MRA	1.028	435 (42%)	592

Bron: Bureau Buiten, concept Vraagaming Plabeka (juni 2022)

Zeehaventerreinen

Er is een onderscheid in bedrijventerreinen en (zee)haventerreinen. Er is in de MRA-regio in totaal 315,4 ha terstond uitgeefbaar planaanbod (zee)haventerrein tot 2030 beschikbaar, verdeeld over enkele deelregio's.

Tabel 5.7 Hard en terstond uitgeefbaar aanbod (zee)haventerreinen tot 2030, per 1 januari 2022 (ha)

	Haventerrein (havengerelateerd)	Haventerrein (kadegebonden)
Almere-Lelystad	38,1	2,4
Amsterdam	106,1	123,8
IJmond	11,4	9,8
Zaanstreek-Waterland		23,9
Totaal	155,6	159,9

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

Noordzeekanaalgebied

In 2021 is er op 6 van de 49 terreinen in het Noordzeekanaalgebied 18,1 hectare uitgegeven. Een derde hiervan is uitgegeven op terreinen met maximale milieucategorie 4, de rest op terreinen met maximale milieucategorie 5. In totaal is er nu 2.435 hectare uitgegeven, en is er tot en met 2030 sprake van een hard planaanbod van 322 hectare. Dit harde planaanbod bevindt zich met name in Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Amstelland-Meerlanden heeft 11,3 hectare hard planaanbod op het Polanenpark, een gemengd bedrijventerrein.

In Amsterdam heeft de Afrika- en Amerikahaven het meeste harde planaanbod; 41 hectare niet kadegebonden en 95 hectare kadegebonden. In IJmond biedt de IJmondhaven 7 hectare kadegebonden terrein. In Zaanstreek-Waterland is Hoogtij het terrein met het meeste planaanbod (41 hectare niet kadegebonden en 17 hectare kadegebonden). Na 2030

¹⁴ Voor de droge terreinen in het NZKG is er geen aanbod na 2030 meer aanwezig. Voor kade- en haven gebonden kavels is er na 2030 wel planaanbod aanwezig en zodoende ruimte voor energie- en circulaire transitie in de havens en op de kades.

is er geen planaanbod binnen het Noordzeekanaalgebied meer aanwezig (o.b.v. de enquête)¹⁴.

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

Tabel 5.8 Vraagraming haventerreinen NZKG t/m 2040

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

Bron: Bureau Buiten 2019

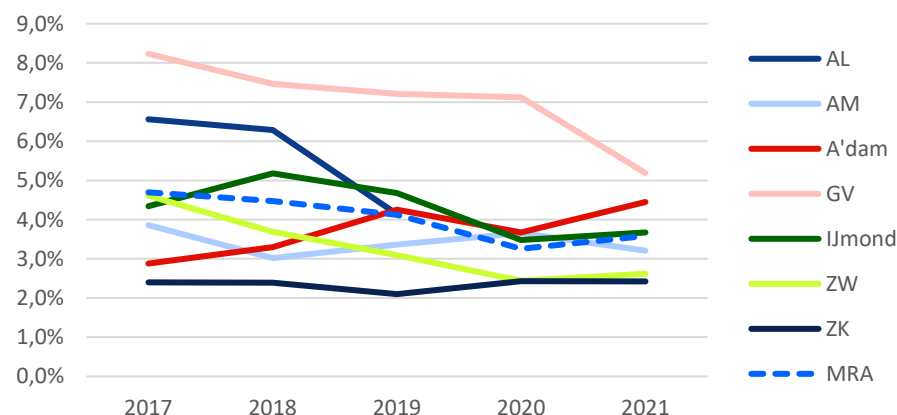
De uitgifte in 2021 van kade- en haven gebonden terreinen was 18,1 hectare. Hiervan is niet bekend of er een deel betrekking heeft op bedrijven die zijn verhuisd vanuit transformatielocaties.

5.3 Leegstand

Leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is een belangrijke indicator om de marktsituatie op bedrijventerreinen te duiden. Figuur 5.8 geeft de leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen weer. Tussen 2017 en 2020 nam de leegstand voor de hele MRA af. Tussen 2020 en 2021 is de leegstand iets toegenomen (3,3% naar 3,6%). Nota bene: Voor Almere-Lelystad kan er in 2020 geen percentage leegstaande

oppervlakte worden berekend, waarschijnlijk door de dominantie van één groot leegstaand pand. In 2021 bedraagt de leegstand in Almere-Lelystad 3,5%. 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 5.8 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



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

5.4 Herstructurering en transformatie

Herstructurering

Door de Provincie Noord-Holland wordt subsidie beschikbaar gesteld om de herstructurering op bedrijventerreinen financieel te stimuleren, de zogeheten HIRB-subsidies (Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). Deze kunnen ingezet worden voor fysieke maatregelen en kunnen door gemeentes of het havenbedrijf worden

aangevraagd. Er zijn 6 subsidies toegezegd in de MRA, zie de volgende tabel voor het overzicht.

Tabel 5.9 Aanvragen HIRB-subsidies Provincie Noord-Holland (MRA)

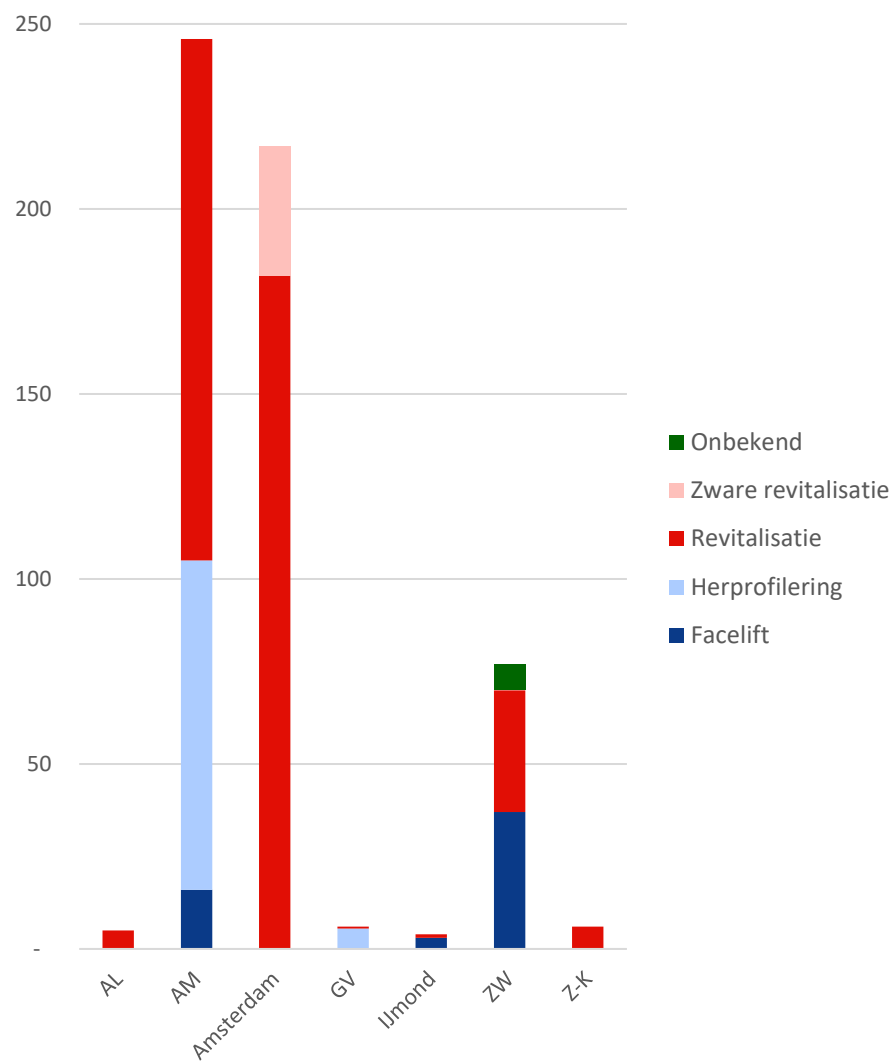
	Subsidie aanvrager	Project	Bedrijventerrein
1	Gemeente Zaanstad	Westerspoor: Grote Tocht, Ronde Tocht, Zijtocht en 1e Dwarstocht	Westerspoor-Zuid
2	Gemeente Zaanstad	Duurzaamheidsfonds Zuiderhout HIRB 2021	Zuiderhout
3	Gemeente Zaanstad	Achtersluispolder HIRB 2021	Achtersluispolder
4	Havenbedrijf Amsterdam N.V.	Duurzame revitalisering Amerikahaven Biopark	Amerikahaven
5	Gemeente Velsen	Kwaliteits- en veiligheidsverbetering van nieuw uitgebreid BIZ Havengebied	Havengebied IJmuiden
6	Gemeente Zaanstad	Duurzaamheidsfonds Noorderveld-Molletjesveer HIRB+ 2021	Noorderveld-Molletjesveer

Bron: Provincie Noord-Holland

In Figuur 5.9 wordt inzichtelijk gemaakt wat de verdeling is van herstructureringsopgave per deelregio en van welk soort herstructurering er sprake is. Een groot deel van de herstructureringsopgave is revitalisatie, met name in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

Tabel 5.10 maakt de herstructurering naar deelregio en type inzichtelijk, inclusief de plannamen.

Figuur 5.9 Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering.



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Tabel 5.10 Herstructureringsopgave naar plannaam, deelregio en type

Plannaam	Deelregio	Type transformatie
De Steiger	AL	Revitalisatie
De Hoek	AM	Facelift
De Weeren	AM	Facelift
Schiphol Rijk bedrijventerrein	AM	Facelift
Hoofddorp Noord	AM	Herprofilering
Pionier	AM	Herprofilering
TPN-locatie	AM	Herprofilering
Provincialeweg (N196)	AM	Onbekend
Boesingheliede	AM	Revitalisatie
Bols Nieuw-Vennep	AM	Revitalisatie
Cruquius	AM	Revitalisatie
De Liede Bestaad	AM	Revitalisatie
Rijsenhout centrum	AM	Revitalisatie
Spoorzicht bestaad	AM	Revitalisatie
Spoorzicht nieuw	AM	Revitalisatie
Spoorzicht Noord	AM	Revitalisatie
Werkstad Zuid	AM	Revitalisatie
Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Coen-en Vlothaven (kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Coen-en Vlothaven (niet kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Hemhavens (kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Hemhavens (niet kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Westhaven (kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Westhaven (niet kadegebonden)	A'dam	Revitalisatie
Foodcenter Amsterdam & Westerkwartier	A'dam	Zware revitalisatie
Landlust	A'dam	Zware revitalisatie
Sloterdijk II	A'dam	Zware revitalisatie
Crailo/A1	GV	Herprofilering
Franse Kampweg	GV	Herprofilering

Plannaam	Deelregio	Type transformatie
Industriewijk	GV	Herprofilering
Korte Noorderweg	GV	Herprofilering
Nieuwe Vaart	GV	Herprofilering
Kerkelanden	GV	Onbekend
Gooimeer Noord	GV	Revitalisatie
Mussenstraat	GV	Revitalisatie
Haringhaven en Vissershaven e.o. (niet kadegebonden)	IJmond	Facelift
Kagerweg	IJmond	Facelift
De Houtwegen	IJmond	Revitalisatie
Bamestraweg	ZW	Facelift
Insulindeweg	ZW	Facelift
Kogerveld Noord	ZW	Facelift
Molletjesveer	ZW	Facelift
Oosthuizerweg	ZW	Facelift
Bruijnvis	ZW	Herprofilering
Julianaweg	ZW	Revitalisatie
Slobbeland	ZW	Revitalisatie
Bedrijventerrein N.Noord	ZK	Revitalisatie

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

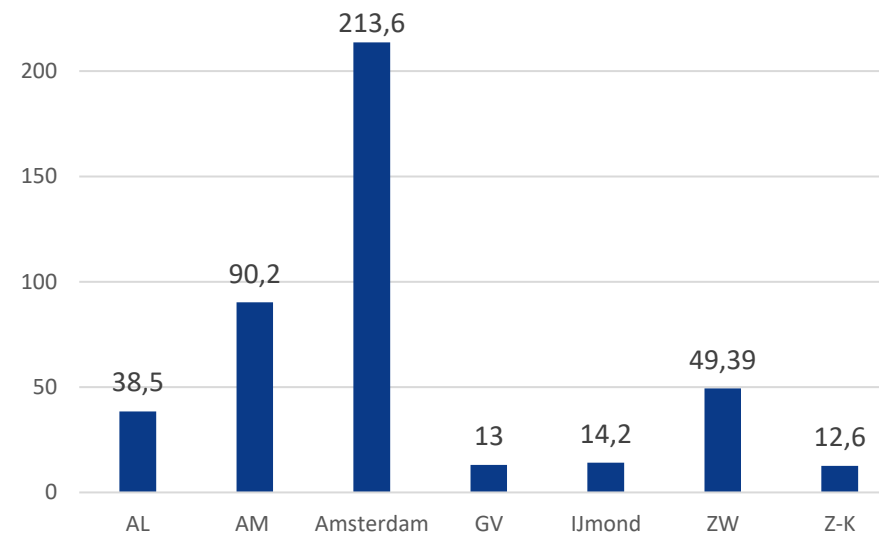
Transformatie

In 2020 is er 4,15 hectare bedrijventerrein in de MRA getransformeerd naar een andere functie. In 2021 is dit 2,81 hectare bedrijventerrein, op zowel havengerelateerde als kadegebonden haventerreinen en transformatiegebieden.

In de volgende figuur wordt de transformatie opgave tot en met 2030 per deelregio getoond, deelregio Amsterdam kent de grootste opgave (totaal MRA is 431,49 hectare).

Buck Consultants International / Tympan

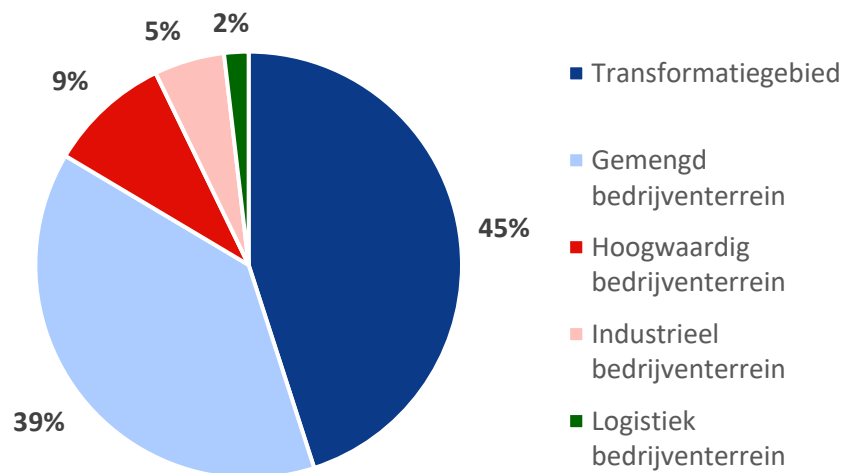
Figuur 5.10 Geschatte transformatievolume t/m 2030 (in netto ha.) per deelregio



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Figuur 5.11 laat zien dat in de periode tot en met 2030 het geschatte transformatievolume voornamelijk op transformatiegebieden (45%) en gemengde bedrijventerreinen (39%) wordt voorzien. Dit is lager dan vorig jaar, toen de schatting in deze segment nog op respectievelijk 18% en 58% lag.

Figuur 5.11 Geschatte transformatievolume t/m 2030 % naar type segment



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Tabel 5.11 laat de transformatieopgave na 2030 zien, op het niveau van plannaam. Het totaal voor Amstelland-Meerlanden is 21 hectare, voor Amsterdam is dit 314,17 hectare en voor Zaanstreek-Waterland is het totaal 97,3 hectare.

Tabel 5.11 Opgave te transformeren locaties en opp. na 2030 (m²), plannaam / regio

Plannaam	Deelregio	Omvang transformatie	Naar welke functie
Werkstad Zuid	AM	2	Divers
Aan de Vuurlijn	AM	2	Wonen
Provinciale Weg	AM	2	Wonen
Werkstad Noord en Weespertrekvaart	AM	15	Divers
CD 0-1 (kadegebonden)	A'dam	10	Anders
Alfa-Driehoek (niet kadegebonden)	A'dam	18,47	Wonen
CD 0-1 (niet kadegebonden)	A'dam	18	Wonen
CD 2-3 (kadegebonden)	A'dam	17	Wonen
CD 2-3 (niet kadegebonden)	A'dam	18	Wonen
Coen-en Vlothaven (kadegebonden)	A'dam	50	Wonen
Coen-en Vlothaven (niet kadegeb.)	A'dam	12,7	Wonen
Gembo-Terrein	A'dam	5	Wonen
Minervahaven Hempoint (kadegeb.)	A'dam	100	Wonen
Hamerstraat	A'dam	13	Divers
Overamstel/Weespertrekvaart	A'dam	10	Divers
Buiksloterham/Klaprozenbuurt	A'dam	27	Divers
Sloterdijk I	A'dam	15	Divers
Julianaweg	ZW	14	Wonen
Achtersluispolder (kadegebonden)	ZW	33	Divers
Krommenie Oost incl. Noordervaartdijk	ZW	3	Divers
Achtersluispolder (niet kadegebonden)	ZW	47,3	Divers
Totaal		432,47	

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

5.5 Kwalitatieve kenmerken bedrijventerreinen en specifieke ruimtevraag

Organisatiegraad

Voor veel ambities en te bereiken doelen op bedrijventerreinen is een goede organisatiegraad van cruciaal belang. Zo kunnen er met een goed georganiseerd collectief stappen worden gezet in het verduurzamen van bedrijventerreinen of het gebruiken van collectieve voorzieningen, zoals gedeelde parkeervoorzieningen (goed voor het intensiever kunnen benutten van de ruimte) en collectieve beveiliging. Dit is goed voor het beter benutten van de gebruikte ruimte (vanuit het perspectief van de overheid) en goed voor het vestigingsklimaat op de terreinen (vanuit het perspectief van de ondernemers). Bijna 1/3^e van alle terreinen in de MRA kent een vorm van organisatie.

Er zijn verschillende soorten van organisatie. De meest vergaande vorm van georganiseerd vermogen is een bedrijven investeringszone (BIZ). Naast een collectieve organisatie zijn hier ook financiële middelen aan gekoppeld. In een BIZ (Bedrijven Investeringszone) betalen ondernemers gezamenlijk voor werkzaamheden om het gebied te verbeteren (als aanvulling op die van de gemeente). KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen) is gericht op publiek-private samenwerking met als doel om de veiligheid te verbeteren op bedrijventerreinen (of in winkelgebieden). Parkmanagement is een manier om de kwaliteit van bedrijventerreinen in stand te houden of te verbeteren. Gebruikelijke parkmanagement activiteiten zijn o.a. bewegwijzering, collectieve beveiliging en beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Onder de categorie Overig vallen onder meer het Havenbedrijf Amsterdam en Schiphol met eigen vormen van beheer.

Tabel 5.12 laat zien dat er op 31% (vorig jaar 32%) van de 278 bedrijventerreinen sprake is van een vorm van organisatie op bedrijventerreinen. Dit percentage kan deels worden verklaard doordat de meeste organisatievormen aanwezig zijn op grote bedrijventerreinen. Omdat veel relatief kleine bedrijventerreinen momenteel (gedeeltelijk) in transitie zijn naar andere functies, is hier niet altijd sprake van een organisatievorm. Dit kan dan ook een verklaring zijn voor de daling van het totaal aantal organisatievormen (4 minder dan vorig jaar).

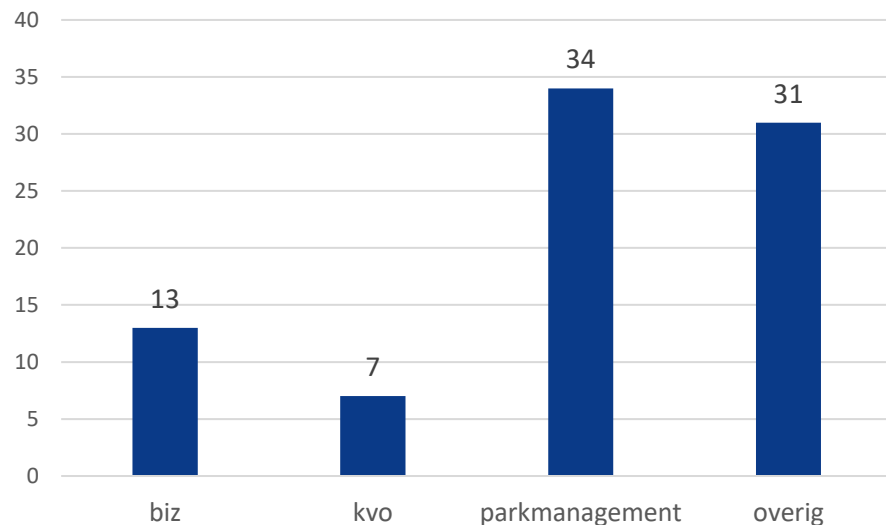
Tabel 5.12 Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio

	Totaal bedrijven- terreinen	Georgani- seerd	In ontwik- keling	Onbe- kend
Almere-Lelystad	51	2%	0%	2%
Amstelland Meerlanden	84	37%	4%	18%
Amsterdam	42	48%	5%	7%
Gooi en Vechtstreek	22	27%	5%	0%
IJmond	22	68%	5%	0%
Zaanstreek-Waterland	51	22%	2%	6%
Zuid-Kennemerland	6	17%	0%	0%
Totaal	278	31%	3%	8%

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Van de terreinen die een vorm van organisatie kennen betreft dit meestal de vorm van parkmanagement, zie Figuur 5.12. Een BIZ is op 13 terreinen aanwezig (vorig jaar 12) in de gehele MRA. Naast de terreinen met een organisatie zijn er nog 8 bedrijventerreinen waar dit momenteel in ontwikkeling is.

Figuur 5.12 Verdeling van de organisatievormen op terreinen met organisatie



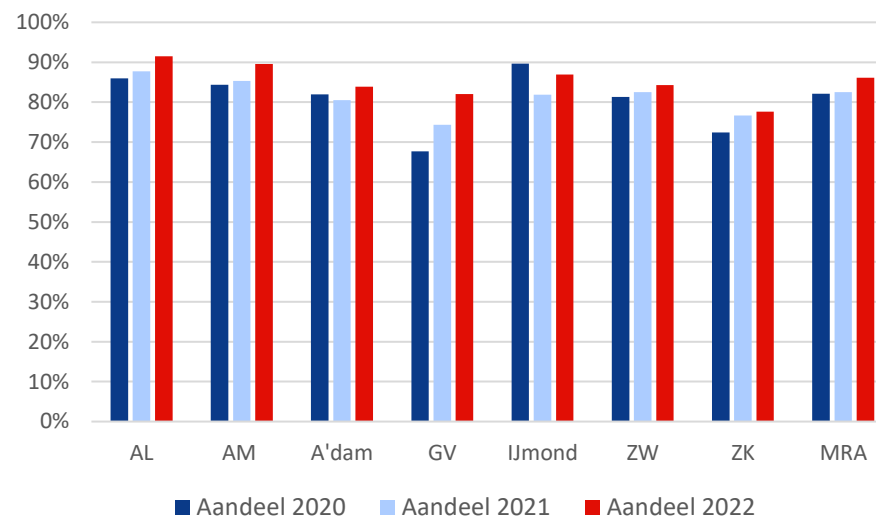
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Energie en verduurzamen

Zie Figuur 5.13 voor het aandeel van energie labels A++++ t/m C van het totaal aantal labels op bedrijventerreinen, voor 2020, 2021 en 2022. Het aandeel van labels zegt nog niet alles over het verduurzamen van de bedrijfspanden op bedrijventerreinen, in de zin dat het verkrijgen van het label gebaseerd is op de huidige situatie en niet op de maatregelen die genomen gaan worden. Op dit moment kan er niet gemonitord worden hoeveel van de C-labels naar een hoger label zijn gegaan. Anders dan voor kantoren zijn er geen vereiste labels op bedrijfsvastgoed van toepassing. Wel zijn er ook op bedrijventerreinen veel kantoorpanden aanwezig, ook voor die panden is een label C of hoger van toepassing. Kantoorpanden met een C-label zijn in ieder geval couranter dan labels met een lager label, aangezien ze op termijn nog steeds verhuurbaar zijn.

Buck Consultants International / Tympan

Figuur 5.13 Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal aantal labels op bedrijventerreinen

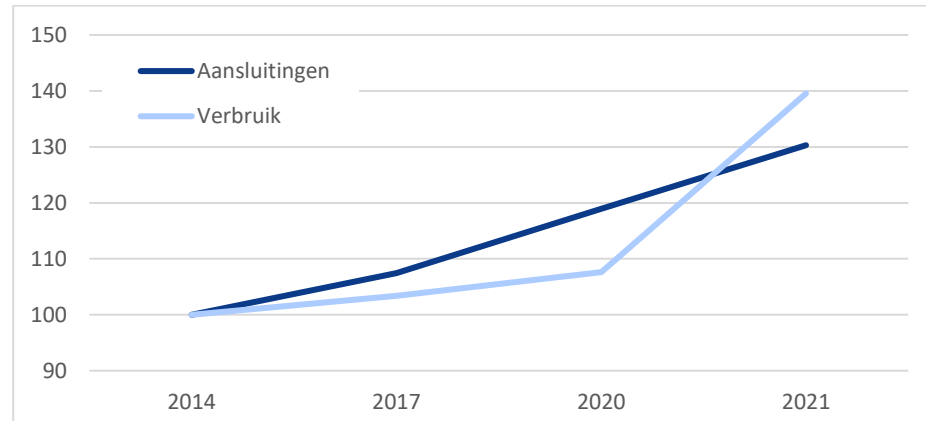


Bron: RVO (2022), bewerking BCI en Tympan

Naast energie labels geeft het verbruik van gas en elektriciteit een beeld van het energiegebruik in de MRA. Figuur 5.14 geeft het totaal aantal aansluitingen en het verbruik van elektriciteit op bedrijventerreinen weer. Figuur 5.15 geeft gasaansluitingen en bijbehorend gebruik weer.

Liander kan vanwege privacy redenen geen gegevens verstrekken wanneer er minder dan 5 vestigingen met een aansluiting op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Daardoor zijn er van een groot aantal terreinen geen gegevens verstrekt. Mede daarom is ervoor gekozen om het onderscheid in klein- en grootverbruik buiten beschouwing te laten en alleen het totaal aantal aansluitingen en het totaal verbruik voor zowel elektriciteit als gas weer te geven. Bovendien is er gekozen voor een totale, geïndexeerde weergave.

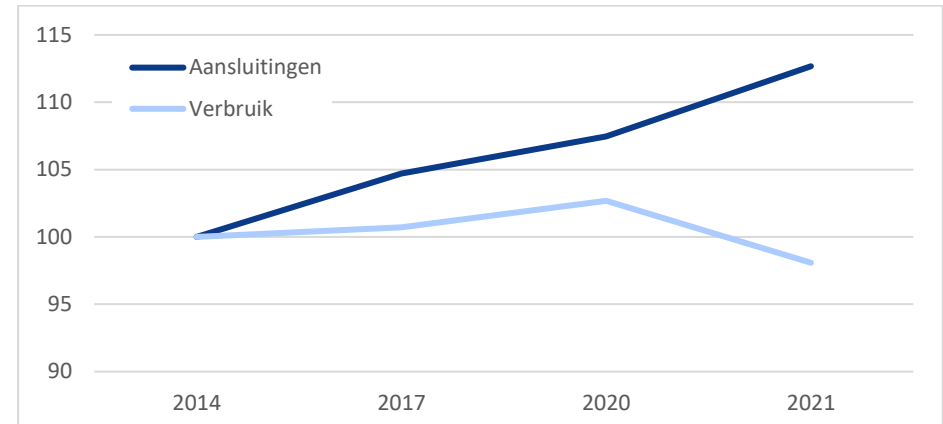
Figuur 5.14 Elektriciteitsaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen, index '14=100



Bron: Liander (2022), bewerking BCI en Tympaan

Zowel voor elektriciteit als gas groeide het aantal aansluitingen harder dan het verbruik tot 2020. Voor elektriciteit is dit beeld veranderd tussen 2020 en 2021; het verbruik is harder gegroeid dan het aantal aansluitingen. Het overstappen van bedrijven(terreinen) van een andere leverancier naar Liander kan een reden zijn voor de groei van het elektriciteitsverbruik. Echter, de precieze verklaring is onbekend. Voor gas is het beeld andersom; het aantal aansluitingen is harder gegroeid, terwijl het verbruik juist afnam.

Figuur 5.15 Gasaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen, index '14=100



Bron: Liander (2022), bewerking BCI en Tympaan

SBI-klassen en milieucategorieën

Voor alle bedrijventerreinen is in de enquête door deelregio's aangegeven wat de maximale milieucategorie van het terrein is. Vervolgens is op basis van de indeling van VNG bepaald wat de minimale en maximale milieucategorie is van een bedrijfsactiviteit, behorend bij een vestiging. Door de vestigingen op basis van SBI-indeling te koppelen aan een milieucategorie is het mogelijk om voor milieu gecategoriseerde bedrijventerrein aan te geven wat het aandeel is van vestigingen per milieucategorie op dat terrein.

Tabel 5.13 laat gegevens zien voor bedrijventerreinen in de MRA die in de enquête bedrijventerreinen zijn aangemerkt met milieucategorie 3¹⁵. Hieruit kan worden opgemaakt dat 77% van alle vestigingen op terreinen met maximaal milieucategorie 3 vallen binnen een SBI-indeling met milieucategorie 3, 3.1 of 3.2. Dit gaat gepaard met het grootste deel van

¹⁵ Er is uitgegaan van de Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen van de VNG. Voor een deel van de vestigingen is op basis van SBI-indeling (uit 2009, datacenters zijn hierin bijv. (nog) niet opgenomen) geen koppeling mogelijk, omdat de SBI-code niet

in het VNG-bestand voorkomt. Naar alle waarschijnlijkheid zijn dit voor het overgrote deel vestigingen zonder (grote) milieu-impact.

de werkgelegenheid, zowel fulltime als parttime. Een deel van de vestigingen valt in categorie 1 (1%) en 2 (12%). Dit kan gaan om toeleveranciers of andere relevante bedrijvigheid.

Er zijn ook vestigingen die volgens VNG maximaal milieucategorie 4 of 6 hebben op terreinen met categorie 3. Dit kan om bedrijven gaan die vallen binnen een SBI-code met een hoge toegestane milieuhinder, terwijl het bedrijf daadwerkelijk minder milieuhinder veroorzaakt (en dus eigenlijk in een lagere categorie ingeschaald zou kunnen worden).

Tabel 5.13 Vestigingen in milieucategorie 3 (volgens enquête bedrijventerreinen) en werkgelegenheid (2021)

Maximale categorie volgens VNG	Vestigingen	Aandeel	Fulltime	Parttime
Milieucategorie 1	50	1%	1.415	11
Milieucategorie 2	437	12%	7.819	624
Milieucategorie 3	2.780	77%	28.148	3.720
Milieucategorie 4	311	9%	8.601	317
Milieucategorie 5	0	0%	0	0
Milieucategorie 6	30	1%	471	5
Totaal	3.608	100%	46.454	4.677

Bron: VNG, Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022), LISA 2021

Tabel 5.14 biedt een vergelijkbaar inzicht voor vestigingen op terreinen met milieucategorisering 4. 13% van de vestigingen heeft volgens de VNG-indeling een maximale milieucategorie van 4. 76% heeft een maximale milieucategorie van 3. Op basis van deze gegevens kan niet worden vastgesteld wat hiervan de oorzaak is.

Tabel 5.14 Vestigingen in milieucategorie 4 (volgens enquête bedrijventerreinen) en werkgelegenheid (2021)

Maximale categorie volgens VNG	Vestigingen	Aandeel	Fulltime	Parttime
Milieucategorie 1	27	1%	179	5
Milieucategorie 2	336	10%	3.989	507
Milieucategorie 3	2.624	76%	25.424	2.153
Milieucategorie 4	442	13%	11.227	224
Milieucategorie 5	0	0%	0	0
Milieucategorie 6	26	1%	373	13
Totaal	3.455	100%	41.192	2.902

Bron: VNG, Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022), LISA 2021

Wat de SBI-klassen naar milieucategorie laten zien is dat – voor zover inzichtelijk kan worden gemaakt met de beschikbare data – bedrijventerreinen met een milieucategorisering van 3 of 4 met name bedrijven huisvesten in deze categorieën. Bedrijven met een lagere of hogere milieucategorie op deze terreinen zitten niet per definitie op de verkeerde plek. Bovendien gaan deze vestigingen gepaard met werkgelegenheid die niet altijd gemakkelijk verplaatst kan worden.

Toch is het van belang om in de toekomst de huisvesting van bedrijven goed te monitoren. De druk op de ruimte neemt toe en milieu gecategoriseerde bedrijven zijn van belang voor de economie (afvalverwerking, productie, circulaire bedrijfsactiviteiten). Zodoende is het van belang om voldoende ruimte vrij te houden voor bedrijven die zich moeten vestigen op terreinen met de optie tot milieuhinder. Bedrijven die zich bevinden in lagere categorieën (1 en 2) en goed mengbaar zijn met andere functies, zouden op termijn misschien ruimte moeten maken voor zwaardere bedrijvigheid en/of gewoerd moeten worden van (zwaar) gezondeerde terreinen. Voor meer informatie over milieuzonering op bedrijventerreinen, zie de [Atlas Plabeka 2022](#).

5.6 Uitgelichte bevindingen en de relatie met de Plabeka afspraken

- Op bedrijventerreinen lijkt voldoende planaanbod voorhanden, echter is een deel hiervan al gereserveerd of in optie uitgegeven. Zodoende kunnen er op korte termijn kwantitatieve en kwalitatieve tekorten ontstaan (zie hiervoor ook het deelregio rapport).
- De werkgelegenheid is op de bedrijventerreinen gestegen met 2%.
- De gemengde bedrijventerreinen zijn voor verantwoordelijk voor 44% van de werkgelegenheid op alle soorten bedrijventerreinen. Het is tevens ook het segment met het grootst areaal uitgegeven terrein.
- De bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor de groothandel, bouw, industrie, nutsbedrijven en vervoer en opslag en zijn daarmee dienend aan stadsverzorgende functies.
- De uitgifte aan bedrijventerreinen is lager dan vorige paar jaren maar ligt nog net boven het meerjarig gemiddelde. Deze uitgifte ligt hoger dan de bandbreedte van de opgestelde vraagraming, vastgesteld in Plabeka 3.1.
- De gemengde en kadegebonden terreinen zijn in 2021 het meest in trek geweest. 72% van de uitgifte was op gemengde terreinen en dat is vergeleken met 2020 een forse toename. De uitgifte op kadegebonden haventerreinen nam vorig jaar in relatieve zin nog af (4%), in 2021 beslaan deze terreinen 13% van de uitgifte.
- In 2021 is er op bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied 18,1 hectare uitgegeven. Een derde deel hiervan is uitgegeven op terreinen met maximale milieucategorie 4, de rest op terreinen met maximaal milieucategorie 5.
- In 2021 is er 2,81 ha bedrijventerrein getransformeerd. Dit is lager dan in 2020 (4,15 ha). Deze aantallen zijn op basis van de enquête, het vermoeden is dat het in de praktijk meer is. Transformeren van bedrijventerreinen is een lastige opgave en bedrijven hebben niet altijd een goed alternatief om te verhuizen bij transformatieplannen,

m.n. in termen van kwaliteit en vestigingsvoorkeuren van het individuele bedrijf.

- Gezien de druk op de ruimte en planvoorraad dat deels al is uitgegeven/gereserveerd, is het van belang om voorzichtig te zijn met nog meer transformatie van werkgebieden naar bijvoorbeeld wonen. Door bedrijventerreinen – zeker met ruimte voor hoge milieucategorieën – te transformeren, kan een (blijvend) tekort aan deze noodzakelijke gebieden ontstaan.
- In de enquêtes zijn geen strategische locaties en/of zoekgebieden opgenomen. In de toekomst zou bijv. Purmer een zachte planlocatie kunnen worden.

Tabel 5.15 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen per 1 januari 2021 (ha)

Op basis van Plabeka 3.1	Ruimte-vraag tot 2030	Vervan-gingsvraag tot 2030	Direct uit-geefbaar	Hard plan-aanbod tot 2030	Zacht plan-aanbod tot 2030
Bedrijventerreinen	297	126,5	387,1	627,8	168,7
(Zee)haventerreinen	90,4	77	315,4	275,2	92,3
Totaal	387,4	203,5	702,5	903	261

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

Toelichting tabel 5.15

De ramingen zijn gebaseerd op het onderzoek van Bureau Buiten (2019). De recentere, nieuwe ramingen waren nog niet bestuurlijk vastgesteld ten tijde van het opstellen van de Plabeka Monitor 2022. Zodoende is aan de ramingen uit 2019 – met name vanuit het oogpunt van consistentie – vastgehouden.

Bedrijventerreinen:

- Ruimte-vraag tot 2030: wordt gebaseerd op het hoge scenario uit de US Plabeka 3.1. Tot en met 2040 gaat dit om 622 ha, wat neer komt

op 27 ha per jaar. Tot 2030 betekent dit een ruimtevraag van 297 hectare.

- Vervangingsvraag tot 2030: overgenomen uit de prognoses van Bureau Buiten uit 2019 en komt neer op 11,5 hectare per jaar. Tot 2030 komt dit overeen met 126,5 ha.
- Direct uitgeefbaar: afkomstig uit enquête Plabeka
- Hard planaanbod tot 2030: afkomstig uit enquête Plabeka
- Zacht planaanbod tot 2030: afkomstig uit enquête Plabeka

(Zee)haventerreinen:

- Ruimte vraag tot 2030: er is een jaarlijkse vraag geraamd van 8,2 ha. Dit komt neer op een ruimtevraag tot 2030 van 90,4 ha.
- Vervangingsvraag tot 2030: er is een jaarlijkse vervangingsvraag geraamd van 7 ha per jaar (zie tabel 5.7). Dit komt neer op 77 hectare tot 2030.
- Direct uitgeefbaar: afkomstig uit enquête Plabeka
- Hard planaanbod tot 2030: afkomstig uit enquête Plabeka
- Zacht planaanbod tot 2030: afkomstig uit enquête Plabeka

Met betrekking tot (zee)haventerreinen in het NZKG is geconstateerd dat als de ruimtevraag vanuit verschillende studies bij elkaar worden opgeteld, de vraag naar bedrijventerreinen in het NZKG zou kunnen variëren van 600 tot 900 ha netto (BCI, 2021). Al die ruimtevragen kunnen

en mogen niet bij elkaar worden opgeteld, onder meer omdat ze een verschillende doorlooptijd kennen (2030 of 2040). Zodoende is het van belang om als MRA-regio bij de nieuwe ramingen eenduidige afspraken te maken.

Bovenstaande constatering is gebaseerd op ramingen van Bureau Buiten (2019). De recentere, nieuwe ramingen waren nog niet bestuurlijk vastgesteld ten tijde van opstellen Plabeka Monitor 2022. In het programma-team Plabeka is afgesproken van het hoge scenario uit te gaan. Hier wordt ook voorzien in overloopscenario's. 50% van de uitbreidingsbehoefte in Amsterdam kan mogelijk door andere regio's worden opgevangen. In bovenstaande constatering is hier geen rekening mee gehouden, gezien het een overall beeld schetst over de gehele MRA.

Bijlage 1 Verhuizingen werkgelegenheid binnen de sectoren (bedrijven > 1 werkzame persoon) (tabel 2.5)

Sectoren	Almere-Lelystad		Amstelland Meerlanden		Amsterdam		Gooi en Vechtstreek		IJmond		Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland		Overig PF+PNH		Totaal		% verschil
	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	Uit (2019)	In (2020)	
Bouw	24	8	50	226	275	51	10	83	27	2	12	23	6	2	47	78	451	473	5%
Detailhandel	6	4	48	80	94	83	51	2	0	14	30	38	24	34	51	42	304	297	-2%
Financiële dienstverlening	0	26	10	587	670	13	20	12	3	0	7	3	0	3	23	28	733	672	-8%
Groothandel	61	2	250	232	417	310	3	18	13	63	20	82	50	14	32	119	846	840	-1%
Horeca	2	0	75	35	55	116	31	10	31	5	10	23	14	8	0	4	218	201	-8%
ICT	6	7	111	307	980	169	7	631	13	2	18	27	52	37	33	60	1220	1240	2%
Industrie en nutsbedrijven	0	3	19	13	25	16	0	14	36	5	61	10	13	0	24	111	178	172	-3%
Landbouw en visserij	9	6	0	9	7	3	0	0	0	0	0	0	3	0	29	17	48	35	-27%
Onderwijs	2	2	17	68	97	32	2	0	6	10	8	13	13	8	24	26	169	159	-6%
Overige dienstverlening	5	12	31	28	73	78	15	5	7	9	15	19	29	22	34	26	209	199	-5%
Vervoer en opslag	4	2	25	24	33	59	13	3	0	4	18	13	31	7	0	1	124	113	-9%
Zakelijke dienstverlening	0	28	479	657	1005	543	67	109	43	33	84	124	112	187	100	138	1890	1819	-4%
Zorg	0	2	35	24	28	28	12	3	3	98	9	20	119	17	7	16	213	208	-2%
Totaal	119	102	1150	2290	3759	1501	231	890	182	245	292	395	466	339	404	666	6603	6428	-3%

20211347