

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2023-2024

December 2024



Samenvatting

De Monitor Werklocaties 2023-2024 brengt ontwikkelingen in beeld op de Noord-Hollandse gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven) bedrijventerreinen. Deze monitor brengt de ontwikkelingen in 2023 in beeld met als peildatum 1 januari 2024 (tenzij anders aangegeven). Op basis van deze monitor kan de provincie, indien nodig, het beleid bijstellen.

Economie

Na de sterke groei in 2022 is de economische groei in Noord-Holland in 2023 afgezwakt mede door mondiale spanningen. De provincie blijft een van de sterkste economische regio's in Nederland, maar er zijn aanzienlijke verschillen tussen de deelregio's. De economie van IJmond kromp met 3% door de hoge energieprijzen die de energie-intensieve metaalindustrie troffen. Amstelland-Meerlanden kende juist sterke groei, terwijl Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Alkmaar een gematigde groei van 1-2% lieten zien.

Het aantal banen in Noord-Holland steeg met 2,5% naar 1.757.420, iets onder het landelijk gemiddelde van 2,6%. De sterkste groei vond plaats in Zaanstreek-Waterland (3,4%) en Zuid-Kennemerland (3,1%), terwijl de Kop van Noord-Holland een groei van slechts 0,9% kende. Een groot deel van deze banengroei is afkomstig van eenmanszaken, vaak gevestigd in woonwijken. Gemengde werkmilieus spelen hierbij een belangrijke rol.

Kantorenmarkt

De werkgelegenheid op kantorenlocaties in Noord-Holland steeg met 2,5% naar 356.700 banen, maar deze groei is deels toe te schrijven aan een administratieve wijziging bij KLM, zonder deze aanpassing zou het aantal banen gelijk zijn gebleven. Het gebruik van kantoorruimte daalde met bijna 50.000 m², een trend die sinds 2020 gaande is door het toegenomen thuiswerken.

Hoewel er in 2023 135.000 m² aan nieuwe kantoorruimte werd gerealiseerd, voornamelijk in Amsterdam (97%), werd er ook 100.000 m² uit de markt gehaald door transformatie naar andere functies zoals wonen. De totale kantorenvorraad groeide licht, en samen met het afgenomen gebruik leidt dat tot een stijging van de leegstand in Noord-Holland van 11,4% naar 12,0%. De leegstand blijft boven de frictieleegstand van 8%.

Er is in Noord-Holland voor bijna 1,5 miljoen vierkante meter hard planaanbod voor nieuwe kantoren. Er is voor circa 630.000 m² aan transformatieplannen voor kantoren bij gemeenten.

De kantorenmarkt in Noord-Holland is voornamelijk geconcentreerd in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), terwijl Noord-Holland Noord slechts een bescheiden aandeel heeft in zowel kantoorruimte als kantoorbanen. Dit verschil komt door het stedelijke karakter van de MRA, dat veel kantoorhoudende bedrijven aantrekt. De ontwikkelingen in de kantorenmarkt worden grotendeels gedomineerd door trends binnen de MRA.

Een opvallend punt is de daling van het kantoorgebruik in Amsterdam, de grootste kantorenstad van de provincie. In West-Friesland is het kantoorgebruik afgelopen jaar met bijna 10% afgenomen. Hoewel de absolute afname beperkt is vanwege de kleine omvang van de kantorenmarkt in deze deelregio, heeft dit wel geleid tot een aanzienlijke stijging van de leegstand.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen MRA

- In Plabeka 3.1 is afgesproken dat er een hard planaanbod kantoren is van maximaal 1,47 miljoen vierkante meter tot 2030. Dit jaar komt de harde planvoorraad voor het eerst uit boven deze norm. Op 1-1-2024 ligt het harde planaanbod op 1,50 mln. De harde planvoorraad voor kantoren in de MRA is per saldo toegenomen met ca. 86.000 vierkante meter. Amsterdam kent veruit de grootste volumemutaties. Gezien het kantoorgebruik al een aantal jaren op rij daalt is er sprake van een overaanbod binnen de MRA als geheel. Daarom is ook besloten om een nieuwe kantorenstrategie MRA op te stellen.
- De transformatieambities kantorenlocaties in Plabeka 3.0 is gekwantificeerd op 71.000 vierkante meter per jaar. Begin 2019 is de strekking van de afspraken gewijzigd en niet meer gekwantificeerd in Plabeka 3.1. In 2021 leek de kantorenmarkt inderdaad te krap te worden. Na acht achtereenvolgende jaren met een transformatievolume van minimaal 150.000 m² is de kantorentransformatie in 2023 teruggelopen naar minder dan 100.000 m². De sterke afname van de transformatievolumes komt met name door de afname van 'laaghangend fruit' in Amsterdam.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen Noord-Holland Noord

- Ook Noord-Holland Noord kent het doel om geen zelfstandige grotere kantoren buiten de officiële kantorenlocaties te ontwikkelen. Transformatie van kantoren op informele werklocaties wordt gestimuleerd. Het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van nieuwbouw of transformatie. Bekeken over de periode vanaf 2021 is een afname van de voorraad zichtbaar door transformatie van kantoren in onder meer Alkmaar en Schagen.





Bedrijventerreinen

Het aantal banen op bedrijventerreinen daalde met 1% (3.277 banen) in 2023. Het areaal aan uitgegeven bedrijventerreinen nam wel toe: er wordt ongeveer 63 ha toegevoegd door nieuwe uitgifte en ruim 13 ha bedrijventerrein onttrokken door transformatie. Kijkend naar de uitgifte per milieucategorie valt op dat deelregio's binnen de MRA relatief meer grond uitgeven in een hogere milieucategorie dan de deelregio's in Noord-Holland Noord. De leegstand op bedrijventerreinen blijft laag (3,2%), een kenmerk van een krappe vastgoedmarkt. Het provinciale hard planaanbod (880 ha) is vooral te vinden in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden, Alkmaar en de Kop van Noord-Holland, terwijl in deelregio's zoals West-Friesland, Zuid-Kennemerland, IJmond en Gooi en Vechtstreek nauwelijks tot geen aanbod is.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen MRA

- De Plabeka vraagraming 2022-2040 voorziet tekorten aan bedrijventerreinen in de MRA. De uitgifte in 2022 en 2023 is in lijn met de langjarige prognoses in de vraagraming (hoge scenario). Daarin was voor de periode 2022-2040 een gemiddelde jaarlijkse uitgifte voorzien van tussen de 65 en 90 ha (inclusief vervangingsvraag en ruimtebehoefte van grote ruimtevragers). De totale uitgifte op reguliere bedrijventerreinen is afgelopen jaar 67 ha. Daar komt de uitgifte aan haventerreinen nog bij.
- In de vraagraming Plabeka 2022-2040 is voor de totale ramingsperiode een ruimteaanbod voor havengerelateerde terreinen voorzien van maximaal 171 hectare. Op de havengerelateerde terreinen is in 2023 een recordvolume uitgegeven van 50 hectare, voornamelijk buiten Noord-Holland, in Lelystad-Flevokust. De (historisch) sterke uitgifte in 2022 en 2023 wijzen op een grotere behoefte na COVID dan eerder voorzien. Op kadegebonden terreinen is 20 hectare uitgegeven in 2023. Voor kadegebonden terreinen voorziet de vraagraming Plabeka 2022-2040 een jaarlijkse uitgifte van maximaal 11 ha/jaar. Als gevolg van de uitgifte is het planaanbod haventerreinen aanzienlijk teruggelopen.
- Ondanks de grote druk op de reguliere bedrijventerreinenmarkt is het harde planaanbod nauwelijks gestegen ten opzichte van de situatie in 2023. De plannen voor transformatie van bedrijventerreinen zijn het afgelopen jaar daarentegen teruggelopen. Ook is er minder zacht planaanbod bijgekomen. Hiermee lijkt de bedrijventerreinenmarkt tot 2040 iets minder krap geworden, maar op basis van de uitvraag onder gemeenten blijkt dat in totaal 28% van het totale harde planaanbod gereserveerd of in optie is.
- De krapte op de bedrijventerreinenmarkt is ook zichtbaar in de meerjarige daling van de leegstand bedrijfspanden van 4% naar 3%, duidelijk onder de marktnorm voor frictieleegstand van 5%.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen Noord-Holland Noord

- De behoefte voor Noord-Holland Noord uit 2021 gaat uit van een behoefte aan bedrijventerreinen van 9 tot 18 ha per jaar voor de periode tot 2030. In de afgelopen drie jaar ligt de uitgifte boven de maximale behoefte. Er zijn wel verschillen tussen de deelregio's waarbij met name in deelregio Alkmaar de uitgifte hoger ligt dan geraamd. In deelregio West-Friesland is de uitgifte lager/gemiddeld passend bij de ramingen in 2023, maar dat komt omdat hier niets meer (direct) beschikbaar is. In de deelregio Kop is de uitgifte lager/gemiddeld passend bij de ramingen in 2023.

Gemengde werklocaties

Het aantal banen in gemengde werkmilieus nam sterk toe, met meer dan 26.000 extra banen in 2023. Deze gemengde werklocaties hebben een verschillende economische betekenis per gemeente. In Bloemendaal en Laren, waar geen formele werklocaties zijn, vormen gemengde werkmilieus de gehele lokale economie. Ook in Bergen heeft dit type werkmilieu een groot aandeel (96%) in de lokale economie. In gemeenten zoals Haarlemmermeer (27%) en Amsterdam is de economische bijdrage van gemengde werkmilieus relatief klein door de aanwezigheid van veel (grote) kantorenlocaties en bedrijventerreinen.

Behaalde resultaten ten aanzien van beleidsdoelstellingen MRA

- In Plabeka 3.1 is de ambitie neergelegd om te komen tot meer gemengde woon-werkmilieus en de kantorenleegstand hier terug te dringen. Het aandeel kantorenopname op kantoorlocaties is aanmerkelijk groter dan het aandeel opnames in gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen. Over de jaren heen is dit een trend die steeds sterker wordt: er worden meer kantoren opgenomen op de formele kantoorlocaties en minder op andersoortige locaties. Het afgelopen jaar is ook het kantoorgebruik op gemengde werkmilieus verder afgenomen. Deze neerwaartse trend heeft zich in 2019 ingezet. Op kantorenlocaties en bedrijventerreinen bleef het kantoorgebruik in deze periode ongeveer gelijk. De daling van het totale kantoorgebruik in de MRA in de afgelopen jaren is dus volledig toe te schrijven aan de gemengde werkmilieus.



Verduurzaming werklocaties (en grote ruimtegebruikers)

Een belangrijke opgave voor de verduurzaming van werklocaties heeft betrekking op de beschikbaarheid van elektriciteit. Door netcongestie kan elektrificatie van fossiele bedrijfsprocessen onvoldoende plaatsvinden. Tekenend is dat het elektriciteitsverbruik op bedrijventerreinen, vermoedelijk door netcongestie sinds 2011 niet/nauwelijks meer groeit. Ook heeft netcongestie een negatieve invloed op de uitgifte van bedrijventerreinen (er kan geen aansluiting worden gekregen).

Andere opgaven gaan over onder meer over klimaatadaptie (en aantrekkelijke groene werklocaties) en circulariteit. Veel van de opgaven kunnen (beter) collectief worden opgepakt. Dat veel bedrijventerreinen nog geen organisatievorm kennen is daarbij een barrière om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken/houden.

Aanbevelingen

- **Uitvoering Verstedelijkingsconcept 2050 en Bedrijventerreinenstrategie**
In de MRA is de koers is met Verstedelijkingsconcept 2050 en Bedrijventerreinenstrategie bepaald; de uitvoering heeft prioriteit en is urgent. Dit wordt verder uitgevoerd door Plabeka en de strategie is besluitvorming bij de gemeenten. Daarnaast wordt gewerkt aan de woon-werkbalans in de MRA, dat naast een onderbouwing ook een agenderende functie heeft voor het meegroeien van de werkfunctie in de gemeenten.
- **Herijking behoefteraming Noord-Holland Noord.**
Door de krapte in Noord-Holland Noord is besloten dat er in 2025 een nieuwe behoefteraming wordt uitgevoerd op basis waarvan de regionale programmeringsafspraken worden bijgesteld.
- **Heroverweeg ontwikkeling kantoorplannen door afnemende ruimtebehoefte.**
Het programmteam Plabeka heeft inmiddels opdracht gegeven om op basis van monitoring en vraagraming een kantorenstrategie op te laten stellen, waar dit een belangrijk onderdeel van is.
- **Betere inzichten wenselijk met betrekking tot circulaire banen en bedrijfsactiviteiten.**
De provincie Noord-Holland heeft een onderzoek naar circulaire werklocaties uitgevoerd en de aanbeveling is om dit te vertalen naar programmering en monitoring voor de werklocaties van de toekomst.
- Naast bovenstaande aanbevelingen blijven een aantal van aanbevelingen die eerder al zijn gedaan actueel. Specifiek het belang van:
 - **Oplossen netcongestie.** Dit heeft binnen de provincie volop de aandacht bij de projectleider.
 - **Verdere digitalisering** voor verhoging arbeidsproductiviteit. Dit heeft de aandacht van MRA Platform Economie.
 - **Gebiedsimpulsen en lobby** voor opgave incourant leegstand, als onderdeel van de kantorenstrategie MRA.





Inhoud

2 | Samenvatting

6 | Inhoud

8 | 1 Inleiding

10 | 2 Economie

- 10 2.1 Economische groei
- 13 2.2 Vestigingen en werkgelegenheid
- 15 2.3 Verhuisbewegingen

17 | 3 Kantorenmarkt

- 17 3.1 Inleiding
- 18 3.2 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde
- 19 3.3 Kantoorgebruik en opname
- 22 3.4 Voorraadontwikkeling
- 23 3.5 Leegstand
- 24 3.6 Planaanbod
- 24 3.7 Transformatieplannen
- 25 3.8 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

27 | 4 Bedrijventerreinen

- 27 4.1 Inleiding
- 28 4.2 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde
- 29 4.3 Uitgifte bedrijventerreinen
- 32 4.4 Transformatie
- 33 4.5 Planaanbod
- 34 4.6 Leegstand
- 34 4.7 Veroudering en herstructurering
- 37 4.8 Organisatiegraad
- 38 4.9 Verhuisbewegingen
- 38 4.10 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik
- 39 4.11 Functiemenging

42 | 5 Gemengde werklocaties

- 42 5.1 Inleiding
- 43 5.2 Werkgelegenheid
- 44 5.3 Toegevoegde waarde

46 | Verduurzaming werklocaties

- 46 6.1 Inleiding
- 46 6.2 Kantoren – energietransitie
- 47 6.3 Kantoren – klimaatadaptatie en biodiversiteit
- 49 6.4 Bedrijventerreinen – energietransitie
- 53 6.5 Bedrijventerreinen – klimaatadaptatie en biodiversiteit
- 54 6.6 Bedrijventerreinen – circulaire economie

56 | Bijlage 1

57 | Colofon





1 Inleiding

Dit is jaargang 2023-2024 van de Monitor Werklocaties Noord-Holland, het instrument waarmee de provincie de dynamiek op de werklocatiemarkt in beeld brengt. Het biedt inzichten in de ontwikkeling op de bedrijventerreinenmarkt en kantorenmarkt en geeft een beeld van de voortgang van de ambities uit het Coalitieakkoord (2023-2027) 'Verbindend Vooruit'.

Provinciale ambities

De provincie Noord-Holland zet zich in voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers. Dit wordt gerealiseerd door te focussen op factoren zoals een goede bereikbaarheid, een effectieve ruimtelijke ordening, een gezonde leefomgeving, duurzaamheid, het voorkomen en zo mogelijk oplossen van netcongestie.

Er wordt meer aandacht gegeven aan de verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen, waarbij samenwerking op het gebied van energie, het gebruik van water, natuurinclusiviteit en ruimtelijke kwaliteit belangrijke aandachtspunten zijn. Hier zullen we onder andere de regeling Toekomstbestendige Bedrijventerreinen voor inzetten.

Nieuwe ontwikkelingen moeten toekomstbestendig zijn. Het college verwacht bijvoorbeeld dat nieuwe bedrijventerreinen klimaatbestendig en natuurinclusief worden ingericht. Hiermee dragen we niet alleen bij aan onze doelstellingen voor klimaat en natuur, maar zorgen we ook voor een prettig werkklimaat voor de mensen die daar werken.

De inzet in het coalitieakkoord is om de bestaande ruimte voor bedrijven en industrie te behouden, ook in de zware milieucategorieën. Dat is onder meer geborgd in de Industrierreinen van Provinciaal Belang (IPB). Hierdoor blijft er voldoende ruimte voor de energietransitie en de omschakeling naar een circulaire economie.

Regionale afspraken

Regionaal zijn er afspraken gemaakt over planning en programmering en het verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In Noord-Holland Noord zijn regionale afspraken in de convenanten werklocaties in West-Friesland, Regio Alkmaar en Kop van Noord-

Holland vastgelegd. Deze zijn gebaseerd op basis van de behoefteeraming die in 2020 is gedaan. Komend jaar wordt een nieuwe behoefteeraming uitgevoerd. De regionale afspraken voor Noord-Holland Zuid worden in Plabeka 4.0 (Platform voor Bedrijven en Kantoren) momenteel voor kantoren in MRA-verband geactualiseerd. Voor bedrijventerreinen zijn er al nieuwe afspraken; dit is vastgelegd in de Bedrijventerreinenstrategie MRA. Plabeka afspraken zijn op basis van de vastgestelde behoefteeraming in 2022.

Inhoud monitor Werklocaties Noord-Holland

Deze Monitor Werklocaties sluit qua structuur en inhoud goed aan op de Monitor Plabeka 2023-2024 en de [Atlasplabeka.nl](https://atlasplabeka.nl). De cijfers zijn verzameld door Kurtosis. Deze monitor biedt inzicht in de ontwikkelingen op gemengde locaties, kantorenlocaties en (haven)bedrijventerreinen van Noord-Holland in 2023 met als peildatum 1 januari 2024. Voor LISA data is de peildatum 1 april 2023; deze cijfers zijn beschikbaar in 2024. De belangrijkste cijfers van deze Monitor Werklocaties zijn ook op verschillende schaalniveaus online te raadplegen met interactieve [dashboards](#). De Monitor sluit eveneens aan op de [Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied 2023-2024](#).

De Monitor Werklocaties hanteert een onderscheid tussen hoofdregio's en deelregio's. Een gedetailleerd overzicht van werklocaties, gemeenten en deelregio's vindt u in de online thematische dashboards voor bedrijventerreinen, kantorenlocaties en gemengde werkmilieus en de atlas op [Atlasplabeka.nl](https://atlasplabeka.nl). Hier benoemen we de (deel)regio's:

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





2 Economie

De Noord-Hollandse economie is in 2023 gegroeid naar ongeveer 170 miljard euro (opgebouwd uit de som van de toegevoegde waarde van de provincie). De economie is in vergelijking met 2022 minder hard gegroeid. De toename van de toegevoegde waarde in de deelregio Amstelland-Meerlanden is sterk, terwijl IJmond en Waterland achterblijven. In Noord-Holland Noord is het verschil in de economische groei tussen de deelregio's kleiner. Het aantal banen is in Noord-Holland het afgelopen jaar met ongeveer 2,5% gestegen, waarbij de meeste nieuwe werkgelegenheid opnieuw werd gecreëerd door eenmanszaken. Wat betreft werkmilieus in Noord-Holland groeit het aantal banen het snelst in centrumgebieden en woonwijken. Daarentegen is er een lichte daling van het aantal banen op bedrijventerreinen.

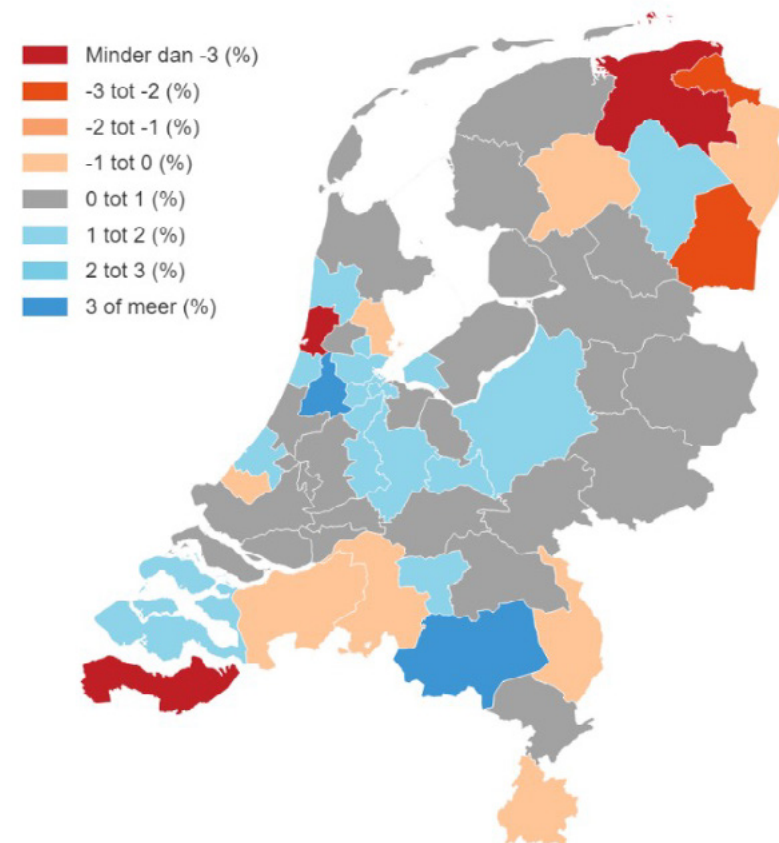
2.1 Economische groei

Economische trends hebben een aanzienlijke invloed op de ontwikkeling van werklocaties in Noord-Holland. In dit hoofdstuk wordt daarom de ontwikkeling van een aantal belangrijke economische indicatoren besproken: toegevoegde waarde, het aantal vestigingen en de werkgelegenheid. Voor het gebied Noord-Holland-Zuid, dat deel uitmaakt van de MRA, wordt in de [Economische Verkenningen MRA](#) uitgebreid ingegaan op deze aspecten.

Na de sterke economische groei in 2022 is de economische groei in 2023 afgezwakt door onder meer spanningen op het wereldtoneel. Als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn energieprijzen sterk gestegen, waar bepaalde sectoren hard door zijn geraakt. Ook ondervinden de wereldwijde toeleveringsketens hinder van internationale conflicten, denk bijvoorbeeld aan de beschietingen van vrachtschepen nabij de Rode Zee en de Golf van Aden. Ondanks dat de provincie Noord-Holland behoort tot de Nederlandse provincies met de sterkste economische groei zijn er grote verschillen tussen de deelregio's. De deelregio IJmond, met een grote energie-intensieve metaalindustrie, had met name last van de hoge energieprijzen, waardoor de economie (toegevoegde waarde) met 3% kromp. Daartegenover groeide de economie sterk in Amstelland-Meerlanden. Dit komt met name door de sterke economische groei van de gemeente Haarlemmermeer dat profiteert van economisch herstel van de luchthaven Schiphol en de stabiele groei van een aantal andere bedrijfstakken.

Verder zien we een groei van 1 tot 2% in de deelregio's Amsterdam, Gooi en Waterstreek en Alkmaar.

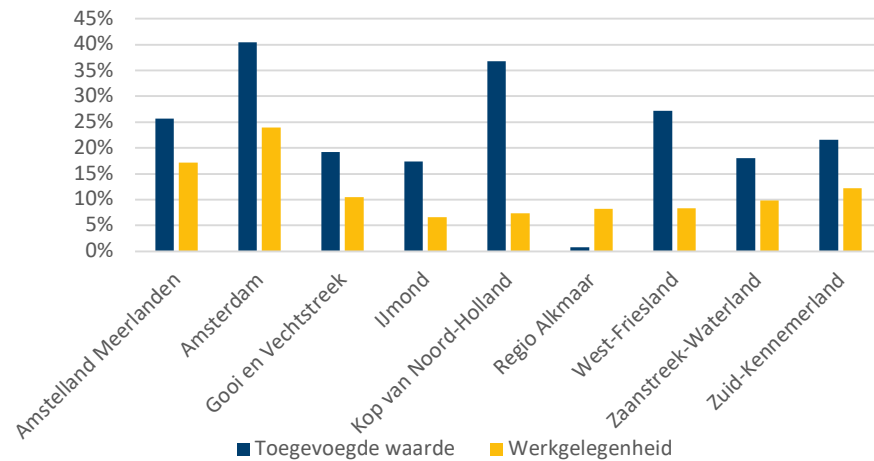
Figuur 2.1: Economische groei per regio in % BBP-verandering, 2023



Bron: CBS, 2024

De verschillen in economische ontwikkeling worden eveneens geïllustreerd in grafiek 2.2, waarin de toegevoegde waarde en werkgelegenheid per deelregio worden weergegeven. De toegevoegde waarde op basis van LISA is de productie minus de inkoop van goederen en diensten. Uit deze gegevens blijkt dat Amsterdam een uitzonderlijk sterke groei in toegevoegde waarde heeft doorgemaakt, met een toename van circa 40%, terwijl de werkgelegenheid in dezelfde periode met 25% is toegenomen. Dit duidt o.a. op een sterke toename van de arbeidsproductiviteit die op haar beurt mede wordt verklaard door structuurwijzigingen van de economie toelichten. Daarnaast valt op dat de Kop van Noord-Holland een groei in toegevoegde waarde van meer dan 35% laat zien, tegenover een werkgelegenheidstoename van slechts 7%. Alkmaar is de enige deelregio waarin de werkgelegenheid tussen 2013 en 2022 sterker is toegenomen dan de toegevoegde waarde (door een sterke afname van de toegevoegde waarde van (zuivel)industrie in Castricum en verplaatsing naar Heiloo).

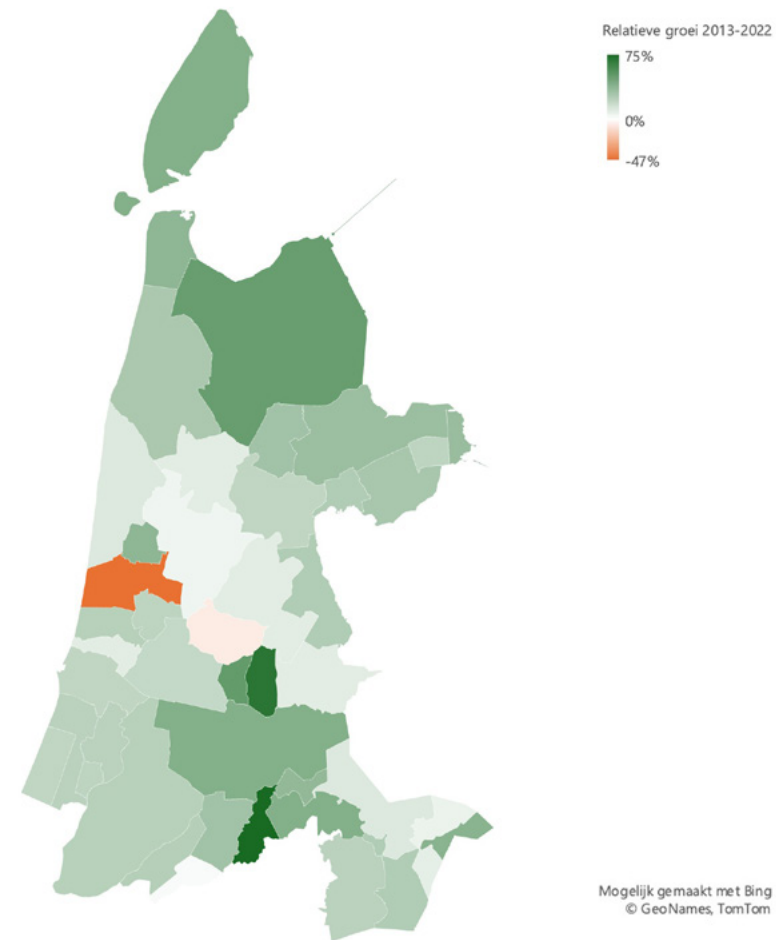
Figuur 2.2 Ontwikkeling toegevoegde waarde en werkgelegenheid in Noord-Holland per deelregio, 2013-2022.



Bron: LISA, 2023

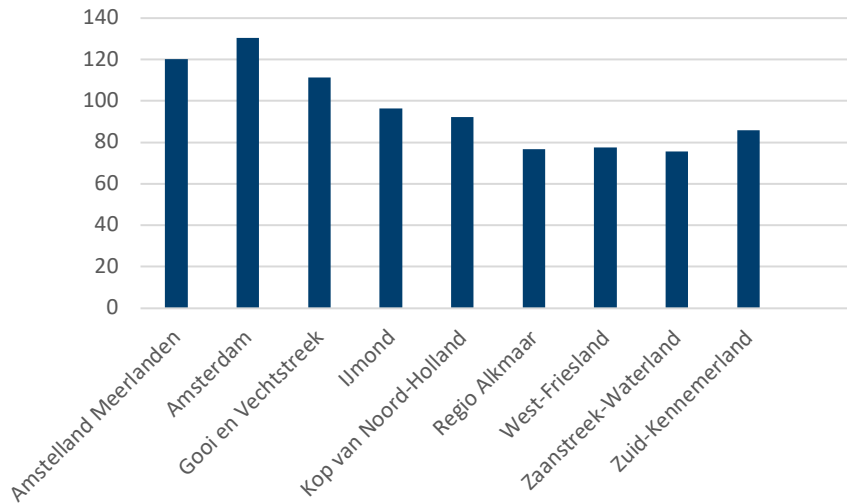
Figuur 2.3 toont de relatieve ontwikkeling van de toegevoegde waarde per gemeente in de periode 2013-2022. De gemeenten Ouder-Amstel, Landsmeer en Oostzaan zagen de sterkste groei. Hollandse Kroon volgt als eerste gemeente in Noord-Holland Noord op een vierde plek. De toegevoegde waarde van Castricum is sterk afgenomen in deze periode.

Figuur 2.3: Ontwikkeling toegevoegde waarde in Noord-Holland per gemeente, 2013-2022.



Bron: LISA, 2023

Figuur 2.4: Toegevoegde waarde per baan per deelregio, 2022.

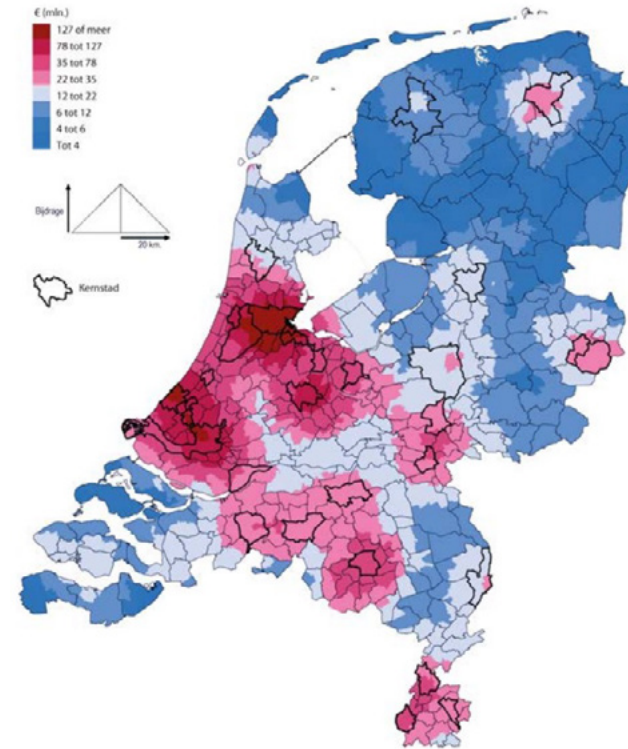


Bron: LISA, 2023

Figuur 2.4 toont de gemiddelde toegevoegde waarde per baan per deelregio weer in 2022. Amsterdam heeft de hoogste toegevoegde waarde, wat deels te verklaren is door de sterke vertegenwoordiging van de hoog-arbeidsproductieve zakelijke dienstverlening. De relatief lage toegevoegde waarde per baan in Zaanstreek-Waterland, West-Friesland en Regio Alkmaar is gerelateerd aan de sterke vertegenwoordiging van het aantal banen in sectoren die een lagere arbeidsproductiviteit kennen doordat ze minder kapitaalintensief zijn, zoals de zorg of de bouw.

Een analyse van de toegevoegde waarde per vierkante leert dat er een groot verschil is tussen de MRA en Noord-Holland Noord. In de MRA ligt de toegevoegde waarde per vierkante kilometer beduidend hoger dan in de Noord-Holland Noord. Aan de ene kant kan dit worden verklaard door de hoge mate van verstedelijking. Aan de andere kant speelt ook mee dat de MRA relatief veel hoogproductieve werkgelegenheid kent vanwege onder andere snelle toegang tot netwerken, kennis en innovatie.

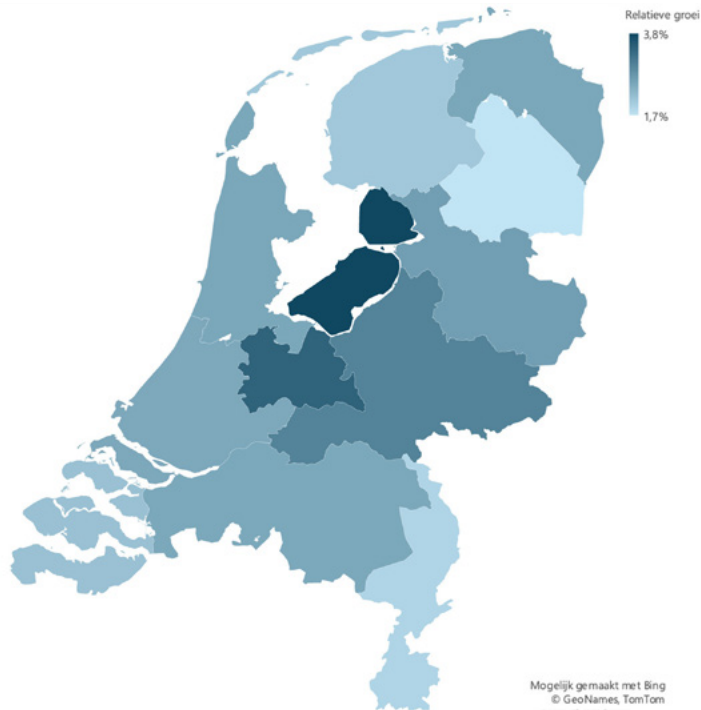
Figuur 2.5: Toegevoegde waarde per vierkante kilometer, 2022.



Bron: LISA, Bureau Louter (in: Ruimtelijke Economische Verkenning 2024, EZK)

2.2 Vestigingen en werkgelegenheid

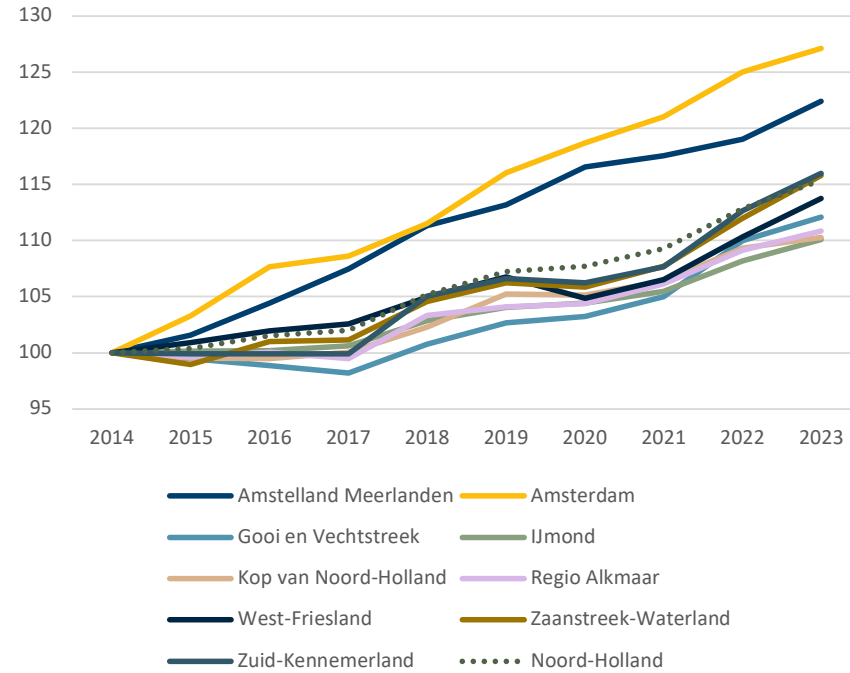
Figuur 2.6: Ontwikkeling aantal banen naar provincie, 2022-2023.



Bron: LISA, 2023

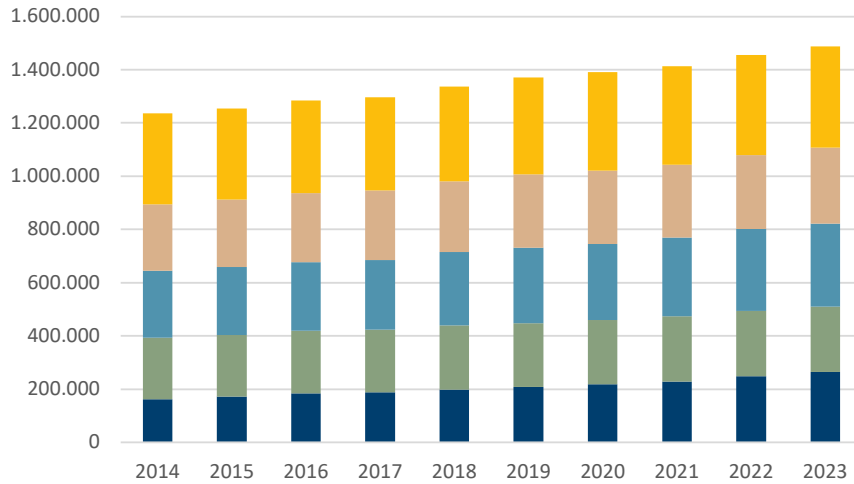
In 2023 telde Noord-Holland 1.757.420 banen, een stijging van 2,5% in vergelijking met 2022. Met een landelijk gemiddelde van 2,6% scoort de provincie Noord-Holland net onder dit percentage (zie figuur 2.6). Inzoomend op figuur 2.7 kan geconcludeerd worden dat de werkgelegenheidsgroei in de deelregio's Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland het grootst is, met respectievelijk een relatieve groei van 3,4% en 3,1%. Daarentegen groeide het aantal banen in de Kop van Noord-Holland beduidend minder sterk met een groei van 0,9%.

Figuur 2.7: Werkgelegenheidsgroei Noord-Holland, 2014=100.



Bron: LISA, 2023

Figuur 2.8: Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfsgrootte.

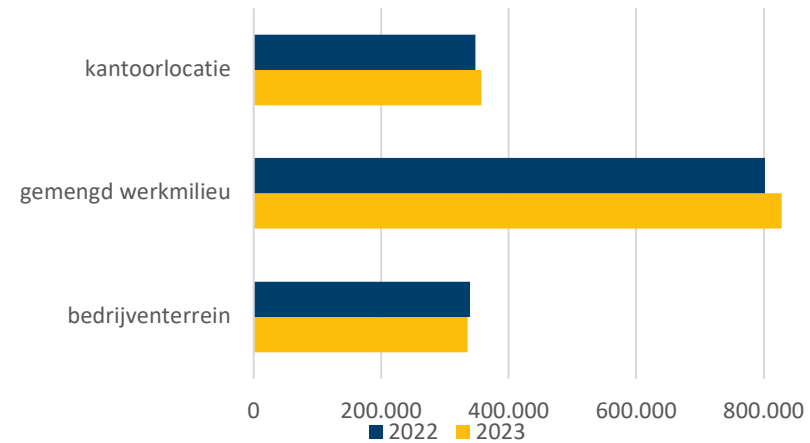


Bron: LISA, 2023

Een aanzienlijk deel van de banengroei komt voort uit de groei van aantal eenmanszaken (zie figuur 2.8). Hier groeide het aantal banen met ongeveer 7% (+17.250). Deze ontwikkeling is al langer zichtbaar. Ook het aantal banen bij middelgrootbedrijven groeide het absoluut afgelopen jaar sterk (2,7%; +7.556). Door verwachte maatregelen tegen schijnzelfstandigheid is de verwachting dat de komende jaren het aantal eenmanszaken minder sterk zal toenemen of wellicht zelfs zal afnemen.

De banengroei komt met name door een toename van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieus (naast de bedrijventerreinen en kantorenlocaties alle overige gebieden in Noord-Holland). De toename van deze werkgelegenheid houdt verband met de sterke groei van het aantal eenmanszaken, die veelal in woonwijken aan huis zijn gevestigd. Uit figuur 2.9 blijkt verder dat de werkgelegenheid het afgelopen jaar is toegenomen op kantoorlocaties en bedrijventerreinen een afname van de werkgelegenheid zagen. Deze ontwikkeling wordt echter sterk beïnvloed door een administratieve correctie van het inschrijfadres van KLM personeel. Zonder deze wijziging was het aantal banen op bedrijventerreinen in 2023 toegenomen met 5.723. De ontwikkeling van het aantal banen op kantorenlocaties zou dan ruim 9.000 lager en daarmee ongeveer gelijk blijven.

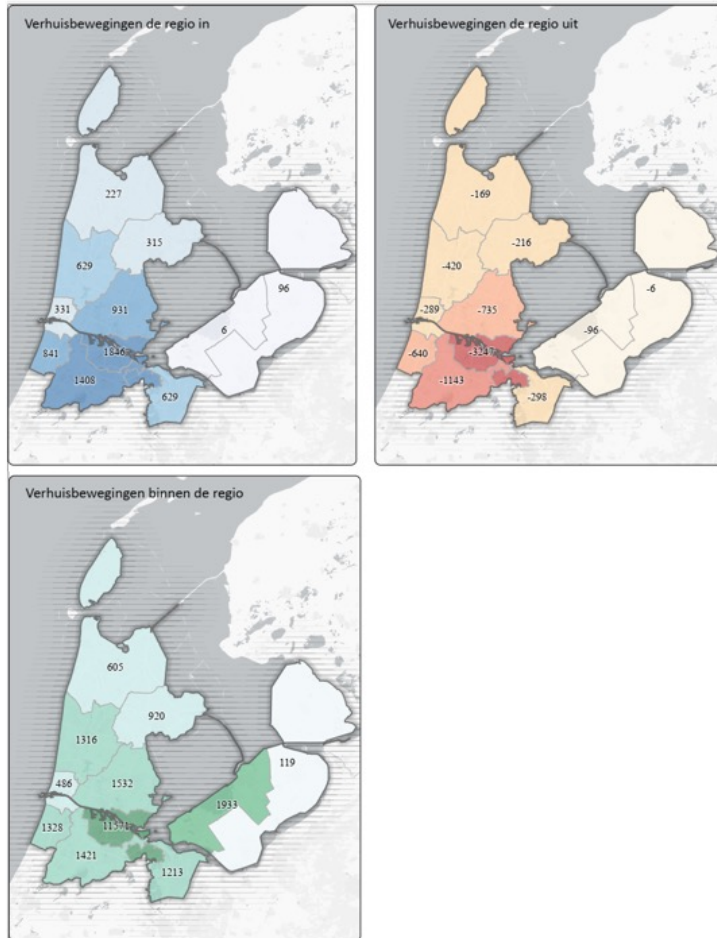
Figuur 2.9: Ontwikkeling werkgelegenheid naar type werkmilieu (2022-2023) in Noord-Holland.



Bron: LISA, 2023

2.3 Verhuisbewegingen

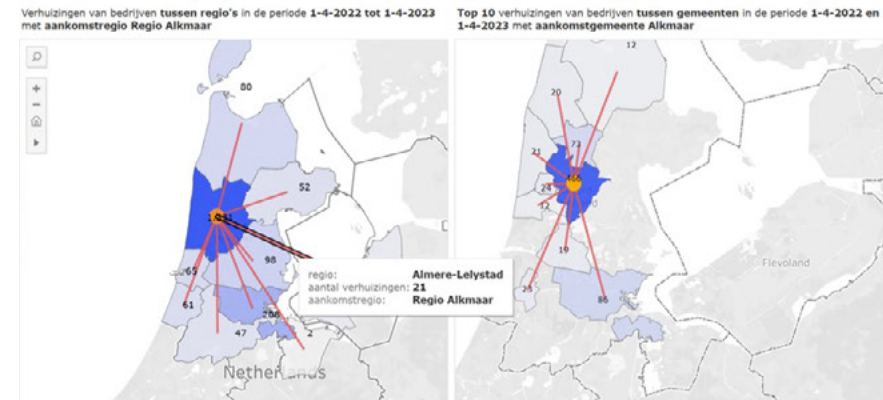
Figuur 2.10: Aantal inter-deelregionale verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023.



Amsterdam verhuisden is Amsterdam wel de deelregio met het meeste aantal inkomende bedrijven uit andere deelregio's.

In de dashboards van de Atlas Plabeka zijn de verhuisbewegingen op deelregionaal niveau en op gemeentelijk niveau inzichtelijk gemaakt, zoals hieronder voor de gemeente Alkmaar.

Figuur 2.11: Verhuizingen alle bedrijven naar deelregio en gemeente Alkmaar.



Bron: Atlasplabeka.nl

Van alle deelregio's kent Amsterdam het meeste aantal bedrijven dat de deelregio verlaat. Omliggende deelregio's profiteren daarvan met per saldo komen de meeste bedrijven erbij in Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden (+300). Ook in de deelregio's Alkmaar, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland was het saldo positief. Hoewel er per saldo meer bedrijven uit Amsterdam vertrokken naar overige deelregio's dan er naar



3 Kantorenmarkt

In 2023 telden de formele kantorenlocaties in Noord-Holland ruim 356.700 banen, een stijging van 2,5% ten opzichte van 2022, vooral gedreven door groei van de zakelijke dienstverlening, groothandel en financiële dienstverlening. Tegelijkertijd is de kantoorruimte-opname sinds de coronapandemie structureel lager, met een verdere daling in 2023, met name in Amsterdam-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek. De transformatie van kantoren naar andere functies, zoals wonen, is afgenomen van 222.000 m² naar 97.000 m². Amsterdam blijft hierin dominant met 60% van de transformatiemeters. De kantorenvoorraad kende voor het eerst sinds jaren een lichte groei door nieuwbouw, voornamelijk in Amsterdam. De leegstand steeg van 11,4% naar 12,0%, met de laagste in Gooi en Vechtstreek en de hoogste percentages in West-Friesland (maar lage volumes). Tot 2030 zijn er grootschalige transformatieplannen, vooral voor Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

3.1 Inleiding

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

- Een functionele kantoorlocatie is een generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie en is niet multimodaal ontsloten.
- Een innovatiedistrict is een woon-werkgebied waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
- Een internationaal vestigingsmilieu is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie. Geschikt voor de 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 te bereiken.
- Transformatielocatie is een locatie die (op termijn) zal transformeren naar een andere bestemming, veelal wonen.
- Woonwerk-locatie is een kantorenlocatie met gemengd woon-en werkprogramma.

Figuur 3.1: Definities kantorenmarkt

Betrokken / opgenomen	m ² dat door huurder is betrokken
Nieuwbouw	m ² dat in het betreffende jaar wordt toegevoegd aan de voorraad binnen de locatie
Verkantoring	m ² dat in het betreffende jaar van een andere functie is gewijzigd naar een kantoorfunctie
Onttrekking	m ² dat in het betreffende jaar wordt onttrokken aan de voorraad
Courante leegstand	Leegstand korter dan 3 jaar, op peildatum 1 januari van het betreffende jaar
Incourante leegstand	Leegstand langer dan 3 jaar, op peildatum 1 januari van het betreffende jaar
In gebruik	Voorraad minus leegstand, op peildatum 1 van het betreffende jaar
Voorraad	Panden binnen een bepaald type werkmilieu, in een bepaald gebied aanwezig, op peildatum 1-1
BVO	Bruto vloeroppervlak. Oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
Leegstand	Alle kantoorruimte die feitelijk niet in gebruik is
Frictieleegstand	De leegstand (8%) die nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt.
Onverhuurde leegstand	Alle kantoorruimte die niet in gebruik is, minus kantoorruimte waarvoor al een nieuwe huurder bekend gemaakt is.
Formele kantoorlocatie	Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, normaliter met een oppervlakte van groter dan 10.000 m ² , waarop gebouwen gerealiseerd dan wel te realiseren zijn, die uitsluitend of hoofdzakelijk een kantoorfunctie hebben.
Informele kantoorlocatie	Ook wel 'overige locatie'. Een niet-IBIS locatie waar kantoorfuncties gelegen zijn.
Werkgelegenheid/ banen	Banen van 12 uur of meer per week op de formele kantorenlocaties

Bron: Monitor Plabeka, 2022-2023



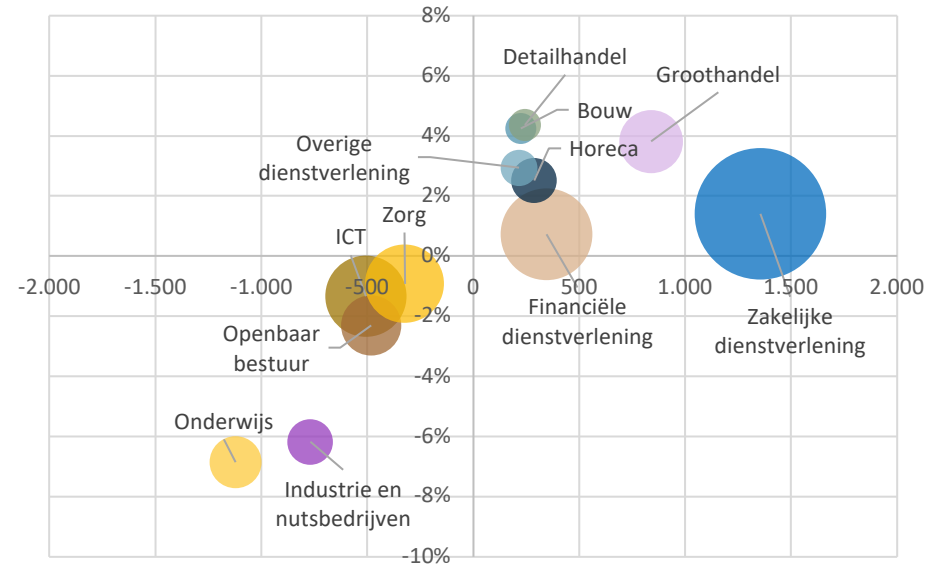
3.2 Werkgelegenheid op kantorenlocaties en toegevoegde waarde

Het aantal banen op kantorenlocaties in Noord-Holland bedraagt in 2023 356.700. Dit vertegenwoordigt een stijging van 2,5% ten opzichte van 2022. Deze groei is echter vertekend door een administratieve correctie op het inschrijfadres van KLM personeel van Schiphol Oost Bedrijventerrein naar kantorenlocatie Schiphol Centrum. De ontwikkeling van het aantal banen op kantorenlocaties zou zonder deze wijziging ongeveer gelijk zijn gebleven.

Er heeft zich het afgelopen jaar een verkleuring van de werkgelegenheid voorgedaan waarbij zakelijke dienstverlening en de groothandel in absolute zin het meest zijn toegenomen in het aantal banen. Onderwijs en industrie en nutsbedrijven zijn juist afgenomen in de werkgelegenheid op de kantorenlocaties. De afname van het aantal banen in onderwijs is te verklaren door de gedeeltelijke verplaatsing van de Hogeschool van Amsterdam van kantorenlocatie Holland Park in Diemen naar gemengde gebieden en verhuizing uit kantoorpand Leeuwenburg op kantoorlocatie Amstelstation.

Het aantal banen in de ICT-sector is opvallend gedaald, vooral door twee specifieke gevallen. Het grootste deel van de afname vond plaats op de Burgermeester Rijnderslaan in Amstelveen, een kantoorlocatie binnen het woon/werksegment, waar één vestiging in de financiële dienstverlening sterk is afgenomen in aantal banen. Daarnaast is er op Beukenhorst Oost, een multimodale kantoorlocatie, sprake van een verhuizing van een bedrijf naar Amsterdam.

Figuur 3.2: Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid op kantorenlocaties Noord-Holland 2022-2023. Totale omvang (bollen) en absolute en relatieve groei.¹



Bron: LISA, 2022

¹ Vervoer en opslag is niet weergegeven door grote afname door de administratieve correctie van KLM-personeel van Schiphol Oost bedrijventerrein naar kantoorlocatie Schiphol Centrum.

De kantoorlocaties in Amsterdam onderscheiden zich duidelijk in termen van toegevoegde waarde (zie figuur 3.3). Met elk een bijdrage van circa 9 miljard euro behoren de Zuidas en ArenAPoort tot de economisch meest waardevolle locaties. Dit is mede te danken aan de aanwezigheid van kantoren van grote multinationals met ook veel banen. De kantorenlocaties Nieuwe Steen (€344 miljoen) en Maelsonstraat (€293 miljoen) in Hoorn zijn de kantorenlocaties met de meeste toegevoegde waarde in Noord-Holland Noord.

Ook de toegevoegde waarde per baan is opmerkelijk hoog in de kantoorlocaties binnen en rondom Amsterdam (zie figuur 3.4), met name door de banen in de financiële dienstverlening rondom het Arena-gebied. In dit overzicht valt de Zuidas opvallend genoeg net buiten de top-10.

Tabel 3.3: Kantorenlocatie per deelregio met de hoogste absolute toegevoegde waarde (alleen locaties met 30 vestigingen of meer) in 2022.

Naam terrein	Deelregio	TW x 1.000 (€)
Zuidas	Amsterdam	9.272.000
ArenAPoort	Amsterdam	9.121.000
Sloterdijk	Amsterdam	5.692.000
Amstel III	Amsterdam	5.411.000
Schinkelkwartier	Amsterdam	2.954.000
Schiphol Centrum	Haarlemmermeer	2.881.000
Amstelstation	Amsterdam	2.210.000
Beukenhorst Zuid	Haarlemmermeer	1.274.000
Oostelijke Handelskade	Amsterdam	1.163.000
Beukenhorst Oost	Haarlemmermeer	1.149.000

Bron: LISA, 2023

Tabel 3.4: Kantorenlocaties in Noord-Holland met de hoogste toegevoegde waarde per baan in 2022.

Naam terrein	Deelregio	TW per baan
ArenAPoort	Amsterdam	316.000
Amstelstation	Amsterdam	245.000
Bergwijkpark	Diemen	224.000
Amstel III	Amsterdam	204.000
Beukenhorst Oost	Haarlemmermeer	199.000
Sloterdijk	Amsterdam	192.000
Oostelijke Handelskade	Amsterdam	186.000
Schiphol Rijk kantoor	Haarlemmermeer	181.000
NDSM/Klaprozenweg Noord	Amsterdam	172.000
Beukenhorst West	Haarlemmermeer	170.000

3.3 Kantoorgebruik en opname

Het gebruik van kantoorruimte in Noord-Holland is het afgelopen jaar afgenomen met bijna 50.000 m² (zie tabel 3.5). De in 2020 ingezette daling van het kantoorgebruik heeft zicht in 2023 dus voortgezet. Er is een trend te zien dat werkgevers ervoor kiezen om kleinere kantoren af te nemen, omdat het personeel vaker thuiswerkt waardoor er minder kantoorruimte nodig is. Vlak na de coronacrisis zeiden grote werkgevers al dat ze van plan waren kantoorruimte in te leveren. Veel organisaties hebben echter een langlopend huurcontract waardoor zijn niet direct kantoorruimte konden afstoten (NOS, maart 2024)².

Opvallend is dat het kantoorgebruik in Amsterdam, veruit de grootste en sterkste kantorendeelregio van de provincie, het afgelopen jaar ook is afgenomen. Deze afname is opvallend omdat de stad een nationale en internationale aanzuigende werking heeft op (kantoorhoudende) ondernemingen. In IJmond, Regio Alkmaar en Zuid-Kennemerland is sprake van een kleine groei van het kantoorgebruik. De kantorenmarkt in deze deelregio's is echter klein waardoor een besluit van individuele kantoorgebruikers al snel zijn terug te zien in de cijfers.

² <https://nos.nl/artikel/2510939-al-jaren-voorspeld-maar-nu-pas-zichtbaar-meer-kantoren-staan-leeg>



Het kantoorgebruik in West-Friesland is afgelopen jaar met bijna 10% afgenomen. In absolute zin is de afname bescheiden, de kantorenmarkt van de deelregio is namelijk relatief klein. De afname van het kantoorgebruik in deze deelregio resulteert ook in een forse toename van de kantorenleegstand (zie paragraaf 3.5). Daarbij speelt ook mee dat de voorraad licht is toegenomen in West-Friesland (zie 3.4). Deze kleine toename heeft zich voorgedaan op kantoorlocatie Nieuwe Steen.

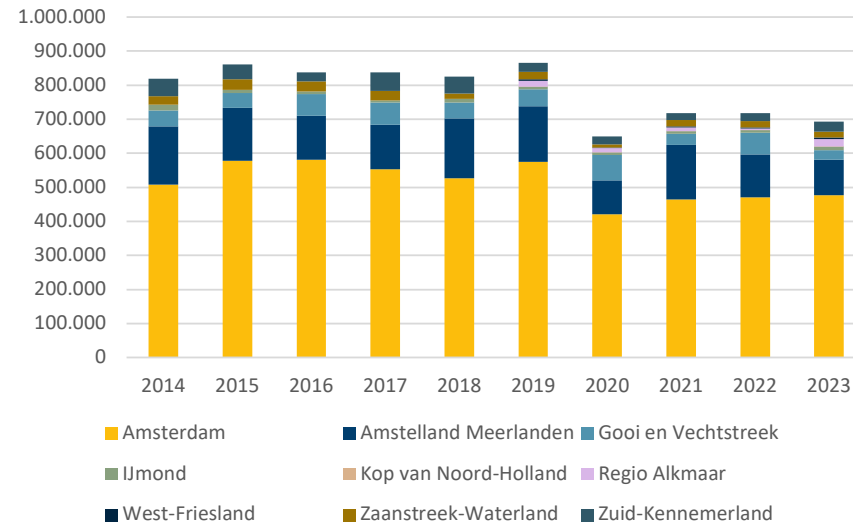
Sinds de coronapandemie ligt de opname van kantoorruimte structureel lager dan voorheen. In 2023 is de opname ten opzichte van 2022 verder gedaald (zie figuur 3.6). Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door een sterke daling in de deelregio's Amsterdam-Meerlanden en de Gooi en Vechtstreek. Tegelijkertijd laten de deelregio's Alkmaar, Zuid-Kennemerland en IJmond een groei in kantooropname zien, terwijl de opname in de deelregio Amsterdam vrijwel onveranderd is gebleven.

Tabel 3.5: Ontwikkeling kantoorgebruik (m2) per deelregio 2013-2023.

Deelregio	2020	2021	2022	2023	2024
Amstelland-Meerlanden	1.925.000	1.919.000	1.930.000	1.939.000	1.934.000
Amsterdam	6.467.000	6.379.000	6.370.000	6.399.000	6.328.000
Gooi en Vechtstreek	852.224	854.054	839.324	825.443	821.147
IJmond	225.063	220.455	212.841	204.072	213.803
Kop van Noord-Holland	4.682	4.751	4.842	4.842	4.412
Regio Alkmaar	223.006	222.525	206.194	199.179	212.657
West-Friesland	99.152	100.172	100.398	99.191	90.243
Zaanstreek Waterland	439.971	428.642	429.648	419.778	422.888
Zuid-Kennemerland	515.300	507.217	494.380	477.831	487.228
Noord-Holland	10.752.000	10.635.000	10.588.000	10.569.000	10.520.000

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2024

Figuur 3.6: Ontwikkeling kantooropname 2014-2023 per deelregio (m²).



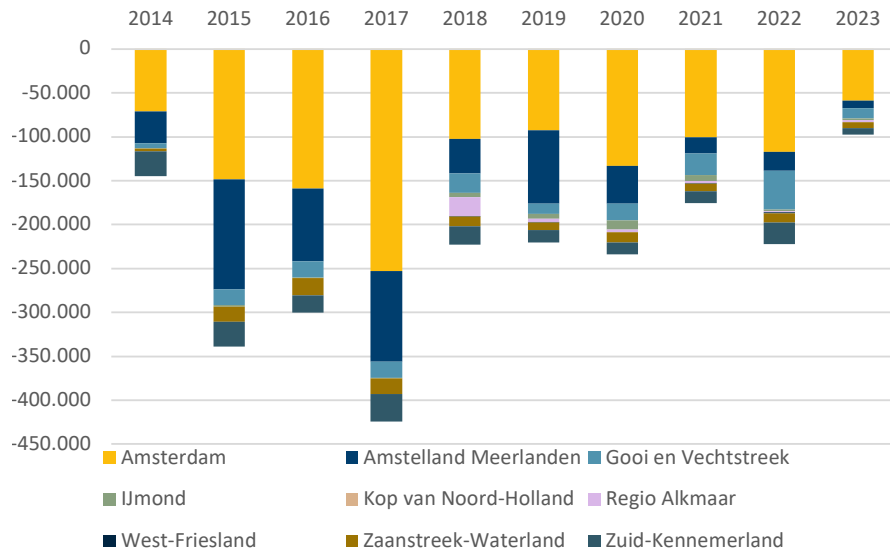
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2023



3.4 Voorraadontwikkeling

In 2023 is in Noord-Holland een kleine 100.000 vierkante meter kantoorruimte onttrokken uit de markt door transformatie naar onder meer wonen. Dat is 0,8% van de totale voorraad kantoren en beduidend lager dan de voorgaande jaren. Bijna 60% van deze transformaties vond plaats in Amsterdam. Voor elke deelregio geldt dat de kantoortransformatie ongeveer met 50% is afgenomen t.a.v. 2022 (zie figuur 3.7).

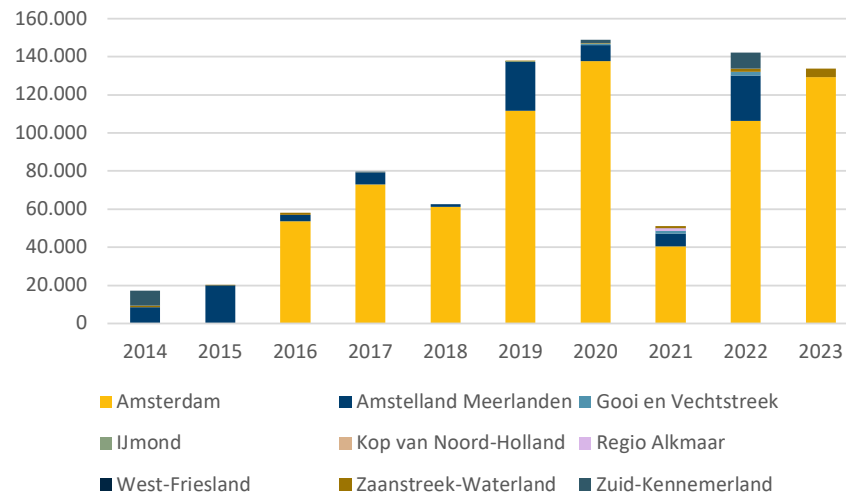
Figuur 3.7: Ontwikkeling voorraad kantoren per deelregio, 2016-2023



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2024

Naast de transformatie van bestaande kantoorpanden zijn in 2023 ook nieuwe kantoren aan de voorraad toegevoegd. In totaal werd ongeveer 135.000 vierkante meter kantoorruimte gerealiseerd, waarvan maar liefst 97% in de deelregio Amsterdam. De overige 3% werd toegevoegd in de deelregio Zaanstreek-Waterland. Opvallend is dat de groei van het aantal vierkante meters kantoorruimte in Zaanstad de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen.

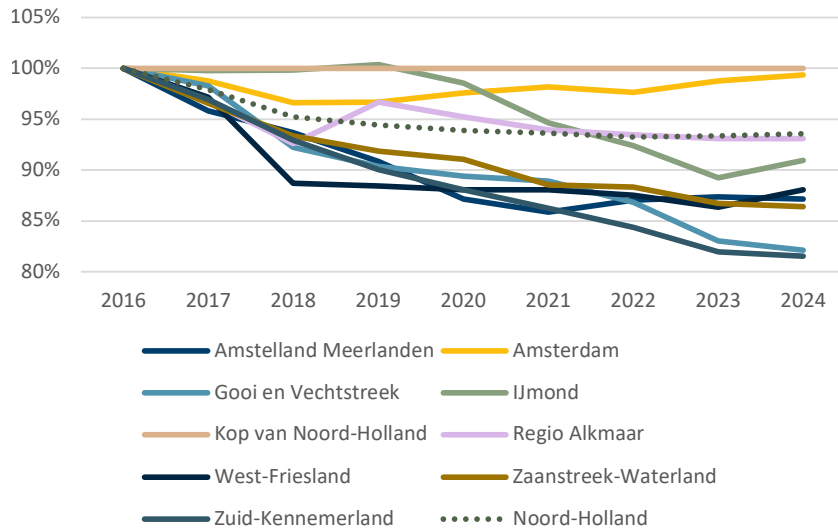
Figuur 3.8: Nieuwbouw kantoren m² per deelregio in periode 2014-2023



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2024

De totale kantorenvorraad in Noord-Holland kent na een meerjarige lichte daling nu een kleine toename. Het afgelopen jaar groeide de voorraad met circa 29.000 m², oftewel 0,2%. Deze toename is een functie van nieuwbouw, transformatie en verkantoring.



Figuur 3.9: Ontwikkeling voorraad kantoren per deelregio, 2016-2024


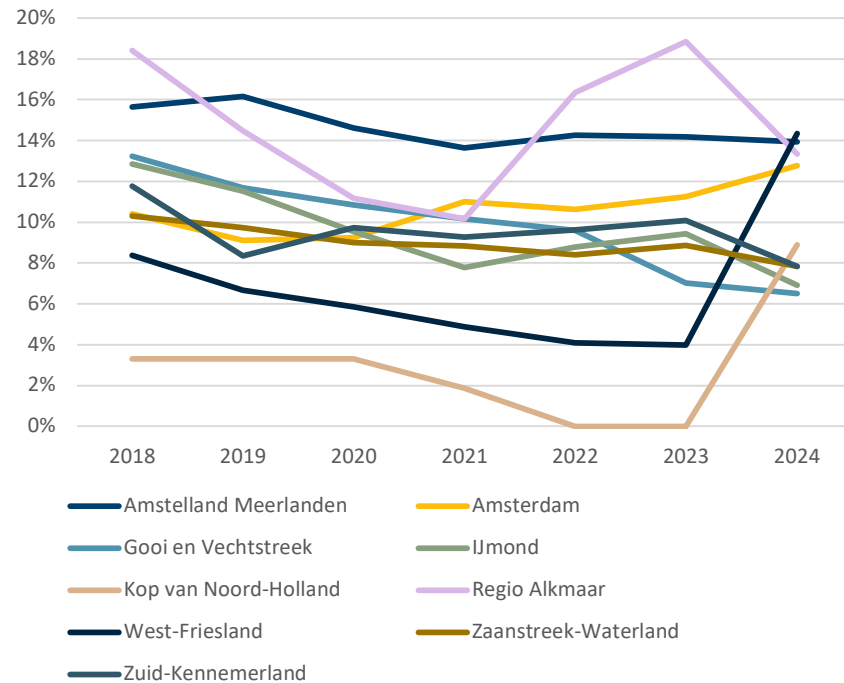
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2024

3.5 Leegstand

De leegstand van kantoren op formele kantorenlocaties in Noord-Holland is het afgelopen jaar licht gestegen, van 11,4% in 2023 naar 12,0% in 2024 (zie figuur 3.10). Algemeen schommelt de leegstand al enkele jaren tussen de 10% en 12%. Hoewel dit iets boven de frictieleegstand van 8% ligt, blijft de kantorenmarkt relatief in balans.

Als gevolg van de toegenomen voorraad en het afgenomen gebruik kent West-Friesland de hoogste relatieve leegstand (14,4%³). Opvallend is dat deze deelregio in 2023 nog het laagste leegstandspercentage kende. Een kleine absolute toename heeft in deze deelregio een grote invloed gehad op de relatieve leegstand. In Amsterdam, de grootste kantorenmarkt van Noord-Holland, nam de leegstand toe van 11,3% naar 12,8% in hetzelfde tijdsbestek. De leegstand in de Gooi en Vechtstreek is, mede door een meerjarige afname van de voorraad, relatief het laagst (6,5%).

op de relatieve leegstand. In Amsterdam, de grootste kantorenmarkt van Noord-Holland, nam de leegstand toe van 11,3% naar 12,8% in hetzelfde tijdsbestek. De leegstand in de Gooi en Vechtstreek is, mede door een meerjarige afname van de voorraad, relatief het laagst (6,5%).

Figuur 3.10: Ontwikkelingen leegstand kantoren op formele kantorenlocaties (%) per deelregio in periode 2018-2023


Bron: Kantorenmonitor B.V., 2024

³ Op kantoorlocatie Nieuwe Steen nam de leegstand toe van circa 3.300 m² tot 14.000 m².

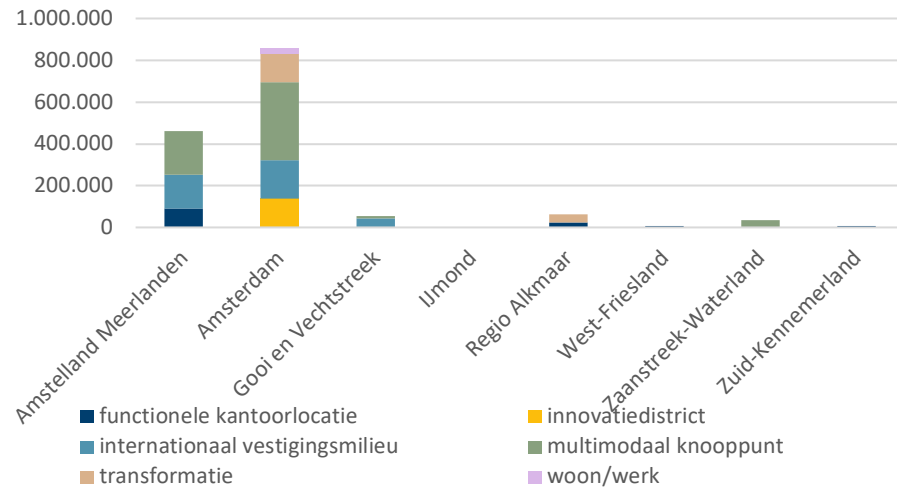


3.6 Planaanbod

Er is in Noord-Holland voor bijna 1,5 miljoen vierkante meter hard planaanbod. Figuur 3.11 toont de verdeling van de planvoorraad over de Noord-Hollandse deelregio's. Amstelland Meerlanden en Amsterdam vertegenwoordigen bijna het volledige volume aan hard planaanbod. Er is geen planaanbod beschikbaar in de deelregio IJmond, West-Friesland en Zuid-Kennemerland, maar deze regionale kantorenmarkten zijn ook bijzonder klein.

Het meeste planaanbod is in de segmenten multimodaal knooppunten, internationaal vestigingsmilieu en functionele kantoorlocaties. Daarnaast heeft Amsterdam ook een fors deel planaanbod op transformatielocaties: locaties waar in de komende jaren naast woningen ook kantoren zijn gepland.

Figuur 3.11: Hard planaanbod kantoren op kantorenlocaties in deelregio's Noord-Holland, 2024.



Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

3.7 Transformatieplannen

In tabel 3.12 is aangegeven hoeveel kantoren op kantorenlocaties naar verwachting worden getransformeerd naar onder meer wonen. De meeste plannen zijn concreet en spelen in de periode tot 2030, voornamelijk in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. De transformatieplannen voor Amsterdam zijn flink toegenomen ten opzichte van de monitor 2023 (stand 1-1-2023: 170.000 m²). Ook zijn er transformatieplannen op langere termijn in de Regio Alkmaar (stationsgebied), Zaanstreek-Waterland (onder meer Purmerend Centrale As) en Zuid-Kennemerland.

Tabel 3.12: Transformatieplannen per deelregio (m²).

	Transformatie-volume t/m 2030	Transformatie-volume in periode na 2030	Transformatie-volume totaal
Amstelland Meerlanden	130.800	0	130.800
Amsterdam	253.500	145.000	398.500
Gooi en Vechtstreek	5.800	2.500	8.300
IJmond	500	0	500
Regio Alkmaar	0	30.000	30.000
West-Friesland	9.100	0	9.100
Zaanstreek-Waterland	14.100	6.000	20.100
Zuid-Kennemerland	32.000	0	32.000
Noord-Holland	445.800	183.500	629.300
Noord-Holland	10.752.000	10.635.000	10.588.000

Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

3.8 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

Het afgelopen jaar zijn hebben ruim 3.100 bedrijven zich nieuw gevestigd op een van de kantorenlocaties in de provincie Noord-Holland. Daar staat tegenover dat ruim 2.000 bedrijven juist zijn vertrokken van de kantorenlocaties in de provincie.

Figuur 3.13: Verhuisbewegingen bedrijven van én naar kantorenlocaties in 2023, kantoren met meer dan één medewerker.

	Toename	Interne dynamiek	Afname
Verhuisd naar kantorenlocatie van elders in provincie			
Nieuwe vestiging in provincie	3.143		
Verhuisd op kantorenlocatie		1.351	
Verhuisd tussen kantorenlocaties		224	

Bron: LISA 2023



4 Bedrijventerreinen

In 2023 leverden Noord-Hollandse bedrijventerreinen circa 335.800 banen, een daling van meer dan 3.000 banen (-1%) ten opzichte van 2022. De uitgifte van bedrijventerreinen (inclusief havengebieden en datacenters) is in 2023 gedaald tot 63 hectare, vergeleken met 75 hectare in 2022. De leegstand op bedrijventerreinen is in 2023 laag gebleven, met een gemiddelde van 3,2%. Zuid-Kennemerland en West-Friesland kennen de laagste leegstand. De grootste herstructureringsopgave ligt momenteel in de deelregio Amstelland-Meerlanden, met maar liefst 240 hectare. De vorm van herstructurering in deze deelregio is voornamelijk gericht op revitalisering van bestaande terreinen. Verder blijkt dat Zaanstreek-Waterland de meeste provinciale subsidies heeft aangevraagd voor het verduurzamen en herstructureren van bedrijventerreinen.

4.1 Inleiding

Bedrijventerreinen vormen belangrijke vestigingsplaatsen voor met name de groothandel, bouwsector, industrie, nutsbedrijven en de sector vervoer en opslag. Daarnaast is een aanzienlijk deel van de werkgelegenheid in sectoren zoals zakelijke dienstverlening en ICT ook op deze locaties te vinden.

De provincie Noord-Holland telt in 2023 350 bedrijven- en zeehaventerreinen, die kunnen worden opgedeeld in 6 segmenten:

- Een *campus* heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met een lage milieuhinder. Terreinen kenmerken zich door een duurzame en parkachtige uitstraling en liggen vaak nabij onderwijsinstellingen.
- *Gemengde bedrijventerreinen* zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorieën 1,2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, met voornamelijk lichte, moderne industrie en overige ('modale') industrie.
- *Hoogwaardige bedrijventerreinen* kenmerken zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- Op *industriële terreinen* zit overwegend zware industrie. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.

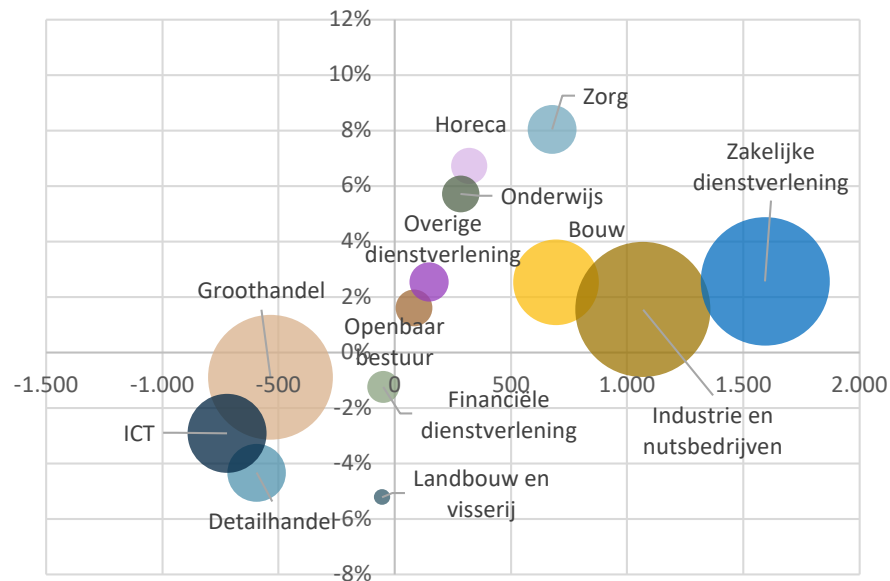
- *Logistieke bedrijventerreinen* huisvesten (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.
- Bij *zeehaventerreinen* wordt onderscheid gemaakt tussen kadegebonden (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en haven gerelateerd (binnen 2,5 km van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).
- *Transformatie bedrijventerreinen* kenmerken zich door een functieverandering die ingezet is en op termijn moet leiden tot een gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk.
- *Datacenters*: bedrijventerreinen met hoofdzakelijke vestiging van datacenters.



4.2 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde

In 2023 huisvestten Noord-Hollandse bedrijventerreinen 335.846 banen, een daling van -3.277 banen (-1%) ten opzichte van 2022. De sterkste groei van banengroei was in de zorg (8%) en horeca (7%). Dit is opvallend aangezien deze sectoren normaal gesproken minder gebruikelijke vormen van bedrijvigheid op een bedrijventerrein zijn. Voor deze sectoren geldt dat de groei verspreid is over de deelregio's, het gaat dus niet om enkele grote nieuwe vestigingen, maar is een brede ontwikkeling. Verder kent de zakelijke dienstverlening de grootste absolute groei, met een toename van 1.600 banen.

Figuur 4.1: Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 bedrijventerreinen (absoluut en procentueel).



Bron: LISA, 2023

Daarentegen kende de landbouw (-5%), ICT (-3%), groothandel (-1%) en detailhandel (-4%) een afname in het aantal banen.

Tabel 4.2: Top 10 bedrijventerreinen met de hoogste toegevoegde waarde (alleen bedrijventerreinen met 30 vestigingen of meer), absoluut.

Naam terrein	Deelregio	TW x 1.000 (€)
Waarderpolder	Zuid-Kennemerland	1.340.000
Media Park	Gooi en Vechtstreek	1.071.000
Overamstel/Weespertrekvaart	Amsterdam	942.000
Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden)	Amsterdam	870.000
Amstel III Bedrijvenzone	Amsterdam	850.000
Sloterdijk III	Amsterdam	806.000
Sloterdijk II	Amsterdam	695.000
Sloterdijk I	Amsterdam	679.000
Bedrijventerrein Schinkel	Amsterdam	625.000
Werkstad Zuid	Amstelland-Meerlanden	597.000

Bron: LISA, 2023

In tabel 4.2 worden de bedrijventerreinen met de hoogste toegevoegde waarde gepresenteerd. De top 10 bestaat volledig uit terreinen in de MRA. Waarderpolder in Zuid-Kennemerland en Media Park in Gooi en Vechtstreek hebben de hoogste toegevoegde waarde. De grootste locatie in Noord-Holland Noord is Zandhorst in de Regio Alkmaar met een toegevoegde waarde van bijna €500 miljoen (zie figuur 4.2 en figuur 4.3).

Op Waarderpolder en Zandhorst is een combinatie van sectoren groothandel, industrie en zakelijke dienstverlening met hoge toegevoegde waarde sterk vertegenwoordigd. Voor het Media Park spreekt voor zich dat de meeste banen zijn in ICT (incl. media). Meer details zijn opgenomen in de atlasplabeka.

1 Vervoer en opslag is niet weergegeven door grote afname door de administratieve correctie van KLM-personeel van Schiphol Oost bedrijventerrein naar kantoorlocatie Schiphol Centrum.



Figuur 4.3: Bedrijventerreinen met hoogste toegevoegde waarde in Noord-Holland Noord (2022).



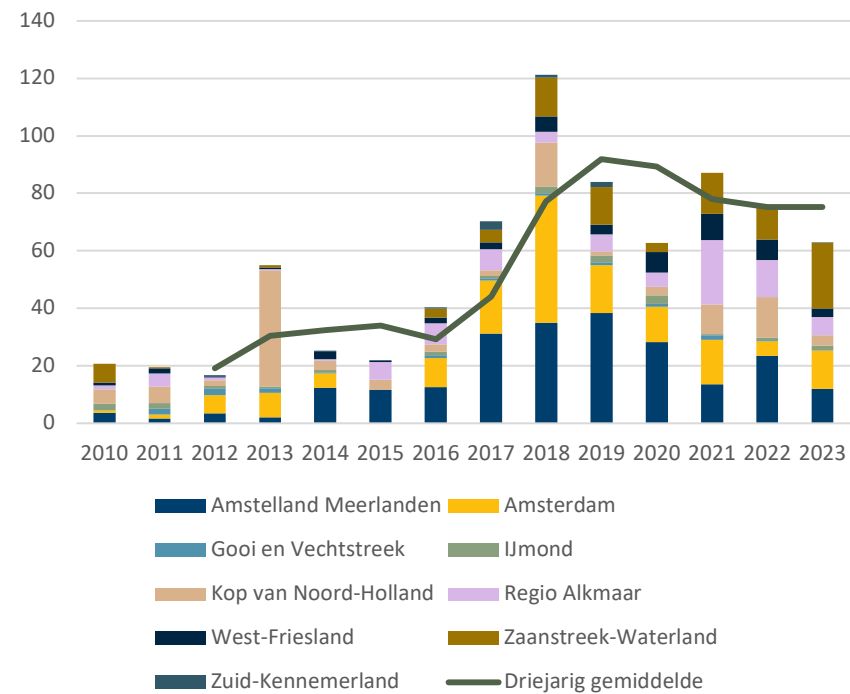
Bron: LISA 2023, in Atlasplabeka.nl

4.3 Uitgifte bedrijventerreinen

De uitgifte van bedrijventerreinen (inclusief havengebieden en datacenters) is in 2023 gedaald tot ongeveer 63 uitgegeven ha in vergelijking met 75 ha in 2022 (zie figuur 4.4). Daarmee daalt het aantal uitgegeven ha voor het tweede jaar op rij. Verder kan worden geconcludeerd dat er voornamelijk grond wordt uitgegeven in het segment gemengd bedrijventerreinen (zie figuur 4.5). In Noord-Holland Noord werd er alleen in dit segment grond uitgegeven. In de deelregio's Amsterdam en Zaanstreek-Waterland werd er in 2023 vooral grond uitgegeven in de segmenten kadegebonden haventerrein en havengerelateerd haventerrein.

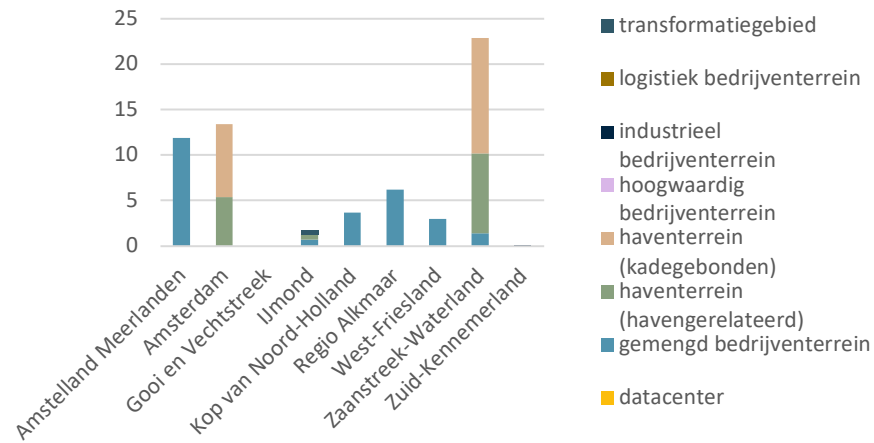
De regio's boven het Noordzeekanaal geven gemiddeld meer grond uit in de hogere milieucategorieën. In de regio Alkmaar is ruim driekwart uitgegeven in milieucategorie 5. In Amstelland-Meerlanden is de uitgifte meer gevarieerd.

Figuur 4.4: Uitgifte per deelregio (2010-2023).



Bron: provincie Noord-Holland, 2024

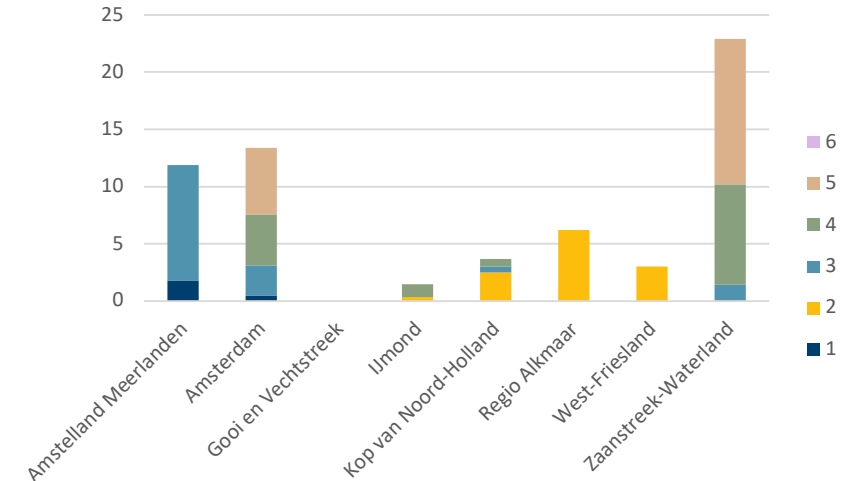
Figuur 4.5: Uitgifte per segment, per deelregio (2023).



Bron: provincie Noord-Holland, 2024

Kijkend naar de uitgifte per milieucategorie valt op dat deelregio's binnen de MRA relatief meer grond uitgeven in de hogere milieucategorieën (zie figuur 4.6) dan de deelregio's in Noord-Holland Noord. Met name in Zaanstreek-Waterland is veel grond uitgegeven in milieucategorieën 4 en 5. Dit kan worden verklaard door het industriële karakter van deze deelregio en de uitgiftes bij Hoogtij.

Figuur 4.6: Uitgifte per milieucategorie, per deelregio (2023).

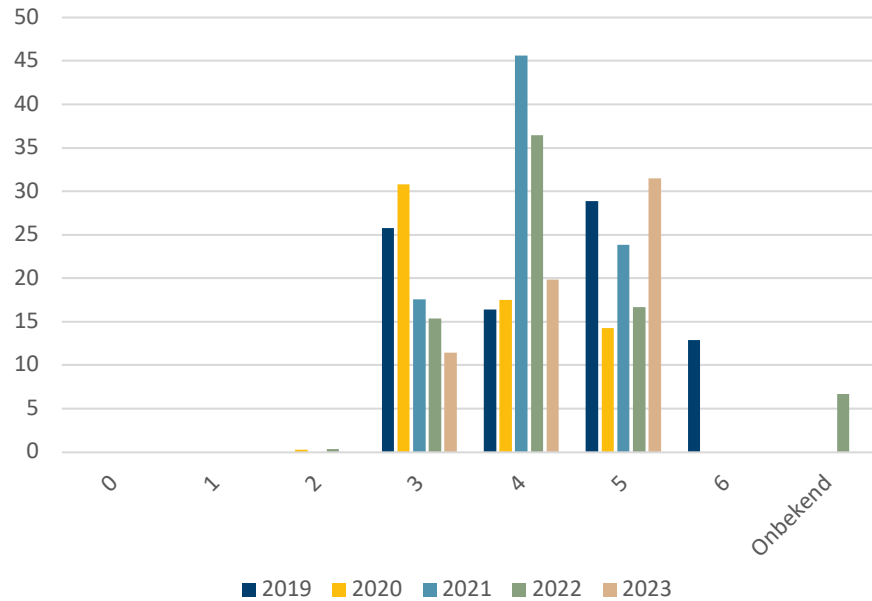


Bron: provincie Noord-Holland, 2024

In figuur 4.7 is de uitgifte per milieucategorie tussen 2019 en 2023 te zien. De laatste jaren lijkt minder grond uitgeven in categorie 3, waar het segment modern gemengd wel groeit. Mogelijk is de sterke groei van het aantal kleine kavels met opslagboxen hierin terug te vinden. De uitgifte op terreinen met milieuhindercategorie 4 en 5 lijkt juist toe te nemen. In 2023 heeft een recorduitgifte aan bedrijventerreinen in milieuhindercategorie 5 plaatsgevonden, dit betreft voornamelijk haventerreinen maar ook een deel gemengde bedrijventerreinen.



Figuur 4.7: Uitgifte per milieucategorie 2019-2023 in netto ha.

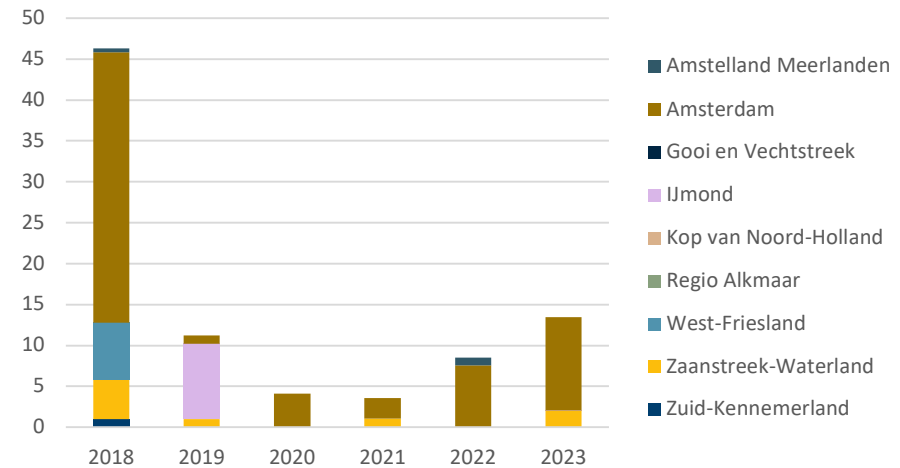


Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

4.4 Transformatie

De transformatie van bedrijventerreinen is voornamelijk geconcentreerd in Amsterdam (zie figuur 4.8). Hoewel de omvang van deze transformaties sinds 2018 niet meer de eerdere piekniveaus heeft bereikt, is er wel sprake van een gestage groei. In het afgelopen jaar werd in totaal circa 13,5 hectare aan bedrijventerrein getransformeerd. De grootste transformaties vonden plaats in Buiksloterham/Klaprozenbuurt, Overamstel/Weespertrekvaart en NDSM, waar elk 3 hectare werd getransformeerd. Daarnaast werd in de Westhaven 2 hectare getransformeerd. Buiten Amsterdam zijn ook ontwikkelingen zichtbaar, zoals in Zaanstad, waar op de Houthavenkade 2 hectare werd getransformeerd.

Figuur 4.8: Transformatie bedrijventerreinen per deelregio (2018-2023).

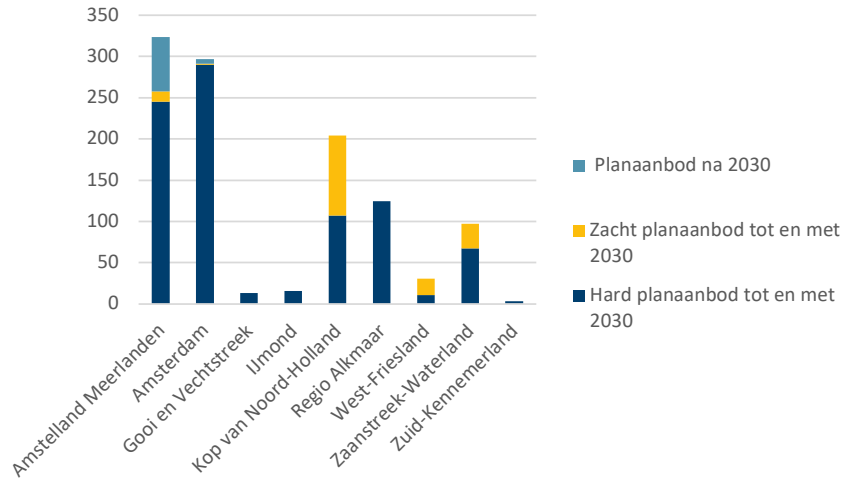


Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

4.5 Planaanbod

Noord-Holland telde op 1 januari 2024 ongeveer 876 hectare hard planaanbod en 162 hectare zacht planaanbod. Er is momenteel met name nog hard planaanbod beschikbaar in de deelregio's Amsterdam en Amstelland Meerlanden, in de Regio Alkmaar en in de Kop van Noord-Holland. Echter, een deel hiervan kan al in optie of reservering zijn. In de deelregio's Zuid-Kennemerland, IJmond, West-Friesland en met name Gooi en Vechtstreek is vrijwel geen planaanbod meer. Dit zou kunnen leiden tot verhuisbewegingen naar andere deelregio's (zie paragraaf 4.9).

Figuur 4.9: Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) per deelregio (ha) per 1 januari 2024.

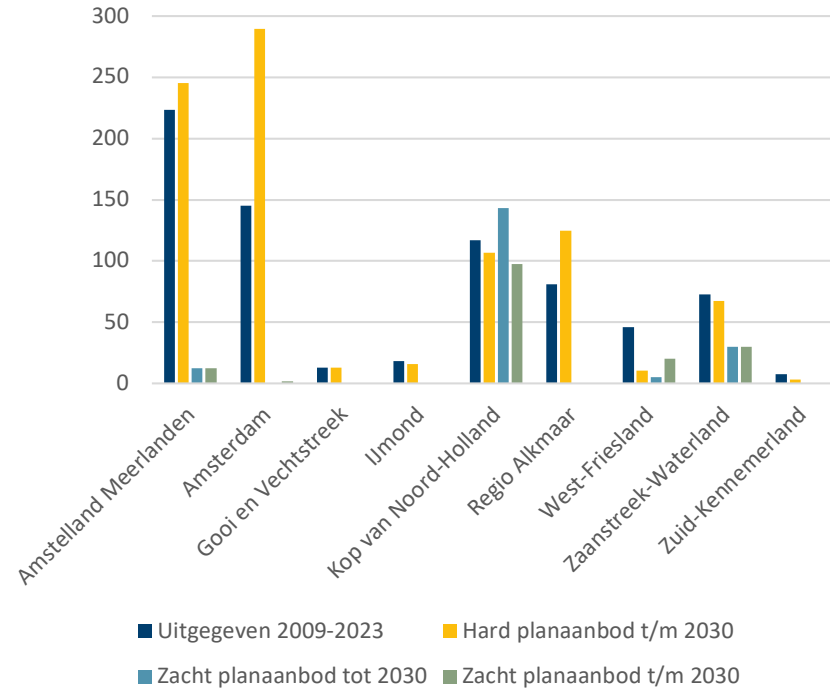


Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

In figuur 4.10 wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in het afgelopen decennium afgezet tegen het planaanbod in 2024, om inzicht te verschaffen in de verhouding tussen de gerealiseerde vraag (uitgifte) en het beschikbare aanbod. Uit de grafiek blijkt dat de planvoorraad en de uitgifte in algemene zin redelijk in balans zijn.

Tegelijkertijd is een duidelijke trend waarneembaar: in meer dan de helft van de deelregio's is sprake van een afwezigheid of slechts een zeer beperkt aanbod aan geplande bedrijventerreinen. Het is aannemelijk dat de verwachte vraag naar nieuwe bedrijfsruimte zal worden opgevangen in deelregio's waar momenteel nog wel planaanbod beschikbaar is. Daarnaast zal naar verwachting intensivering op bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk zijn om in de resterende vraag te voorzien.

Figuur 4.10: Aanbod versus uitgegeven bedrijventerreinen (ha) per 1 januari 2023

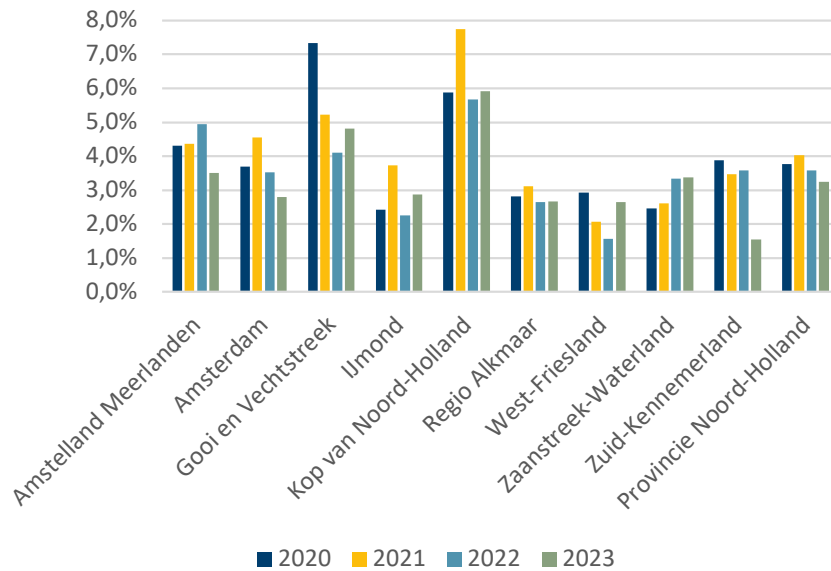


Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

4.6 Leegstand

Om de marktsituatie op bedrijventerreinen beter te begrijpen, wordt de leegstand geanalyseerd op basis van CBS-microdata (zie figuur 4.11). De leegstand op bedrijventerreinen, uitgesplitst per deelregio, toont momenteel een stabiel beeld met een gemiddeld leegstandspercentage van 3,2% in 2023. Daarmee kan de vastgoedmarkt op bedrijventerreinen als krap worden omschreven. De hoogste leegstand wordt waargenomen in de Kop van Noord-Holland, waar het percentage bijna 6% bedraagt. De leegstand in Zuid-Kennemerland is relatief het laagst, met een percentage van 1,5%. Hier is de leegstand gehalveerd ten opzichte van 2022. Ook in de meeste andere deelregio's daalt de afgelopen jaren de leegstand verder.

Figuur 4.11: leegstand oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen per deelregio².



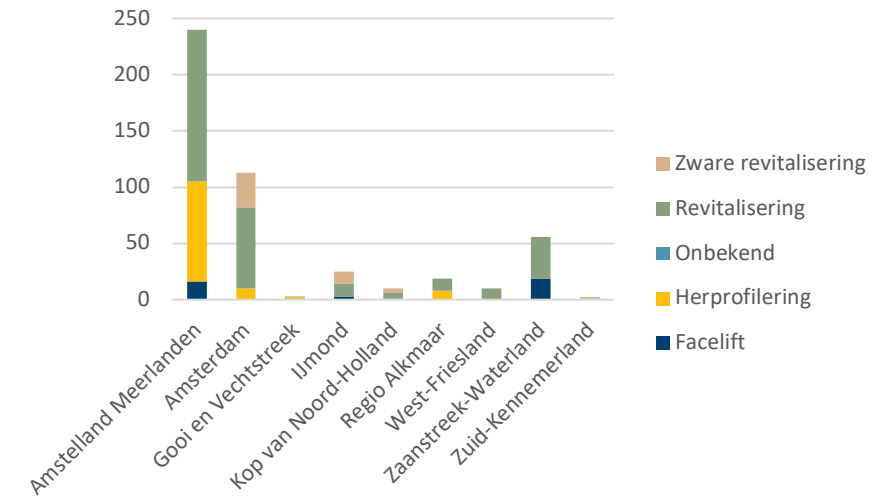
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen Tympan op basis van niet-openbare microdata van het CBS

² Sinds dit jaar is er met terugwerkende kracht een nieuwe methodiek gehanteerd. Hierdoor zijn de cijfers in deze Monitor Werklocaties niet meer te vergelijken met de cijfers uit voorgaande jaren.

4.7 Veroudering en herstructurering

De veroudering van bedrijventerreinen wordt jaarlijks in kaart gebracht via een gemeentelijke enquête. In Noord-Holland is het aantal en de omvang van verouderde bedrijventerreinen aan het afnemen. Het volume verouderde terreinen daalde van ruim 2.800 ha netto in 2021 naar circa 1.350 ha netto in 2024. Revitalisatie en transformatie dragen daar sterk aan bij.

Figuur 4.12: Herstructureringsplannen³ per deel, deelregio naar type herstructurering (hectare).



Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

³ Zie [bijlage 1](#) voor definities



Voor circa een derde van het verouderde volume aan bedrijventerreinen zijn er plannen voor herstructurering. Amstelland-Meerlanden kent binnen de provincie de meeste plannen (zie figuur 4.12). Ook in Amsterdam en Zaanstreek-Waterland zijn veel plannen. Het grootste deel van de plannen betreft revitalisering met een kleiner volume aan bedrijventerreinen waar plannen zijn voor een andere vorm van herstructurering.

De provincie Noord-Holland biedt met de subsidieregeling Toekomstbestendige Bedrijventerreinen en OTW-regeling gelden voor de herstructurering van bedrijventerreinen. In 2023 is voor 7 projecten Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (voorheen HIRB)-subsidie aangevraagd en voor 23 projecten OTW-subsidie (zie tabel 4.13).

Tabel 4.13: Aanvragen subsidies Noord-Holland in 2023.

Deelregio	Aanvrager	Doel
Amsterdam	Herprofilering bedrijventerrein Sloterdijk 2 Amsterdam, fase 1 herinrichting	
Amsterdam	Amerikahaven Zuidoost	
Amstelland en Meerlanden	Gemeente Uithoorn	Strategie werklocaties gemeente Uithoorn
Zaanstreek-Waterland	HIRB-2023 Zaanstad Achtersluispolder duurzaamheidsfonds	
Zaanstreek-Waterland	HIRB-2023 Zaanstad Noorderveld-Molletjesveer Fysiek 2024-2025 en Duurzaamheidsfonds 2024	
Zaanstreek-Waterland	HIRB-2023 Zaanstad Zuiderhout Fase 1 2023-2024 en Duurzaamheidsfonds 2024	
Zaanstreek-Waterland	Gemeente Purmerend	Opzet en implementatie parkmanagement op het bedrijventerrein Baanste Noord-Purmerend
Zaanstreek-Waterland	SAENZ U.A.	SAENZ deelt kennis 2023
Zaanstreek-Waterland	Green Business Club Zaanstad (gemachtigde Nova Connect B.V.)	Vaart in de Zaan (de Zaan bevaarbaar maken voor binnenvaartschepen van de toekomst)

Deelregio	Aanvrager	Doel
Zaanstreek Waterland	Green Business Club Zaanstad (gemachtigde Nova Connect B.V.)	Versnellen verduurzamingsproces Zaanstad
Zaanstreek-Waterland	Gemeente Zaanstad	Economisch profiel en programma Assendelft-Noord en Hoogtij, Zaandam
Zaanstreek-Waterland	OVZZ	Parkmanagement (1/2) en Parkmanagement (2/2)
Zaanstreek-Waterland	SAENZ U.A.	SAENZ Opzet naar DOEN-2 netcongestie
Zaanstreek-Waterland	Gemeente Zaanstad	Visie ontwikkeling Noorderveld e.o.
Zaanstreek-Waterland	Gemeente Zaanstad	Visie- en procesbegeleidingstraject Isaac Baartkwartier
Zaanstreek-Waterland	OVZZ	OVZZ 3 Duurzaamheidsfondsen Zaanstad Zuid op Westerspoort, Achtersluispolder en Zuiderhout 2023-2024
West-Friesland	B(!)oeiend Bedrijventerrein Gildenweg	
West-Friesland	Ondernemersvereniging Midden Westfriesland	Opmeer de Veken
West-Friesland	Ondernemersvereniging Ondernemend Hoogkarspel	De Wijzend Hoogkarspel en Industrieweg Westwoud
Regio Alkmaar	Stichting CALorie Business Club Castricum	Verduurzamen overige bedrijventerreinen in Castricum
Regio Alkmaar	Stichting CALorie Business Club Castricum	Verduurzamen Castricummerwerf Fase 4: Verdieping
Regio Alkmaar	Gemeente Castricum	Parkmanagement Castricummerwerf
Regio Alkmaar	GreenBiz Projecten BV	Haalbaarheidsstudie slimmer en duurzamer De Houtwegen Heemskerkerk
Zuid-Kennemerland/IJmond	Stichting Parkmanagement Waarderpolder	Uitvoeringsplan Convenant Waarderpolder 2023-2024

Bron: Provincie Noord-Holland, 2023





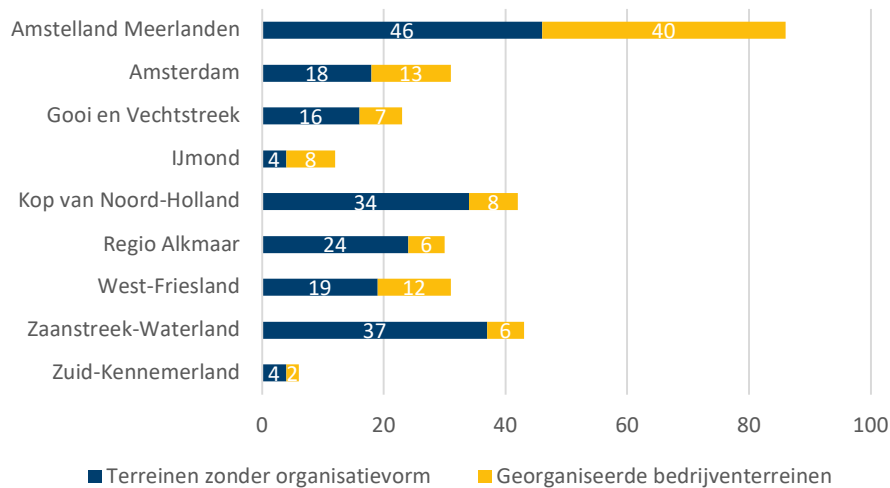
4.8 Organisatiegraad

Voor het realiseren van gezamenlijke ambities en doelstellingen, zoals verduurzaming, veiligheid en efficiënt ruimtegebruik is een hoge organisatiegraad op een bedrijventerrein belangrijk. Door samen te werken binnen een goed georganiseerd collectief kunnen ondernemers niet alleen kosten besparen. Ook zijn er subsidies die gericht zijn op bijvoorbeeld het verduurzamen of het ontwikkelen van gedeelde collectieve voorzieningen, zoals parkeerplekken en beveiliging.

In Noord-Holland hebben slechts ongeveer een derde van alle bedrijventerreinen een organisatievorm (zie figuur 4.14).

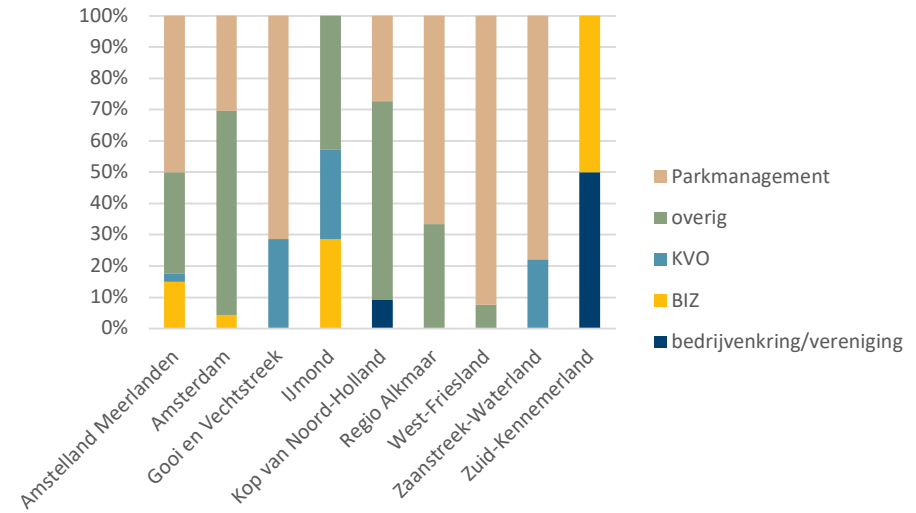
Zoals in figuur 4.15 wordt weergegeven heeft daarvan de helft een parkmanagementvereniging. Andere vormen van organisatie zijn een BIZ, KVO en bedrijvenkring/-vereniging.

Figuur 4.14: Organisatie bedrijventerreinen per deelregio (excl. haventerreinen).



Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

Figuur 4.15: Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio.



Bron: Provincie Noord-Holland, 2024

4.9 Verhuisbewegingen

Tabel 4.16: Verhuisbewegingen bedrijven van én naar bedrijventerreinen in 2023, bedrijven met meer dan één medewerker.

	Toename	Interne dynamiek	Afname
Verhuisd naar bedrijventerrein van elders in provincie	2.250		
Nieuwe vestiging in provincie op bedrijventerrein	4.544		
Verhuisd op bedrijventerrein		360	
Verhuisd tussen bedrijventerreinen		783	
Verhuisd naar elders (geen bedrijventerrein in provincie)			1.657
Vestiging weg uit provincie			3.585

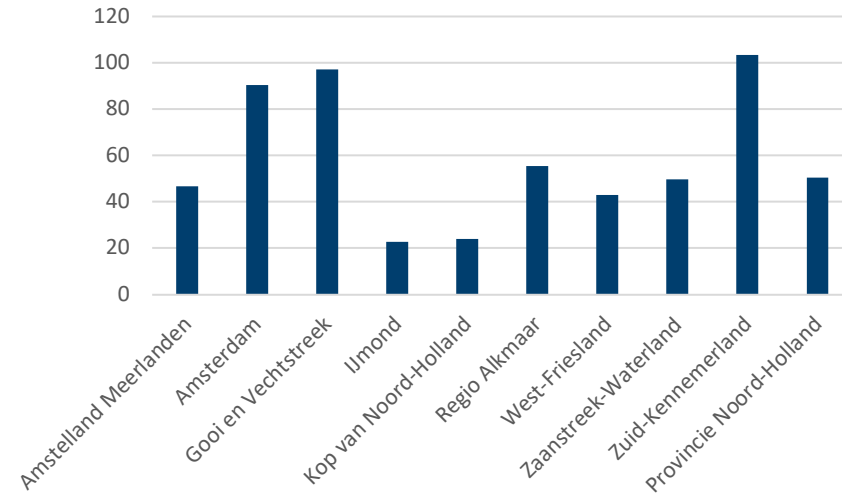
Bron: LISA, 2023

In 2023 zijn er bijna 6.800 bedrijven nieuw gevestigd op de bedrijventerreinen in de provincie. Het grootste deel daarvan betreft bedrijven die nieuw zijn in de provincie, een kleiner aantal is verhuisd vanuit een ander type werkmilieu in de gemeente. Tegenover de toename staat een afname van circa 5.200 bedrijven die uit de provincie zijn vertrokken (stop of verhuizing naar elders) of naar een ander type werkmilieu zijn verhuisd.

4.10 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik

Gemiddeld levert elke netto ha uitgegeven bedrijventerrein ruim 50 banen. De verschillen tussen de deelregio's en bedrijventerreinen zijn echter groot. De banendichtheid is relatief het hoogst in Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland. De hoge dichtheden vallen deels te verklaren met de aanwezigheid van kantoren op de bedrijventerreinen in deze deelregio's.

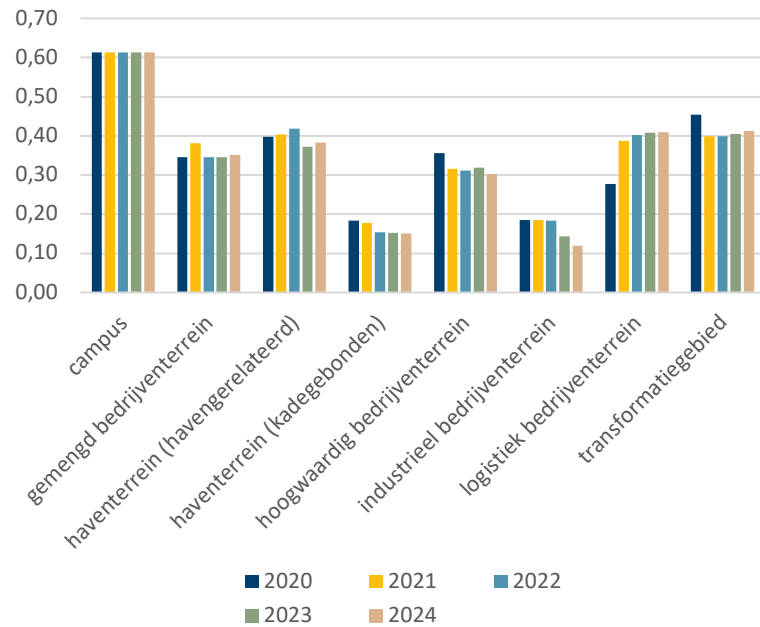
Figuur 4.17: Aantal banen per uitgegeven ha op bedrijventerreinen per deelregio, 2024.



Bron: LISA en Provincie Noord-Holland

Hoewel er sprake is van zowel ambitie als een duidelijke noodzaak om bedrijventerreinen te verdichten, is tot op heden geen stijging zichtbaar in de Floor Space Index (FSI), of zelfs daling in sommige Noord-Hollandse gemeenten, blijkt uit onderzoek van Rienstra Beleidsadvies. De FSI, een maatstaf voor bebouwingsdichtheid, geeft de verhouding weer tussen de bruto vloeroppervlakte (BVO) van alle gebouwen op een perceel en de oppervlakte van dat perceel. Voor alle segmenten binnen alle deelregio's in Noord-Holland geldt dat de FSI de afgelopen jaren nagenoeg constant is gebleven. In veel gevallen blijft het niveau van de FSI op een relatief laag peil.

Figuur 4.18: FSI bedrijventerreinen per segment 2020-2024⁴.



Bron: BAG en Provincie Noord-Holland

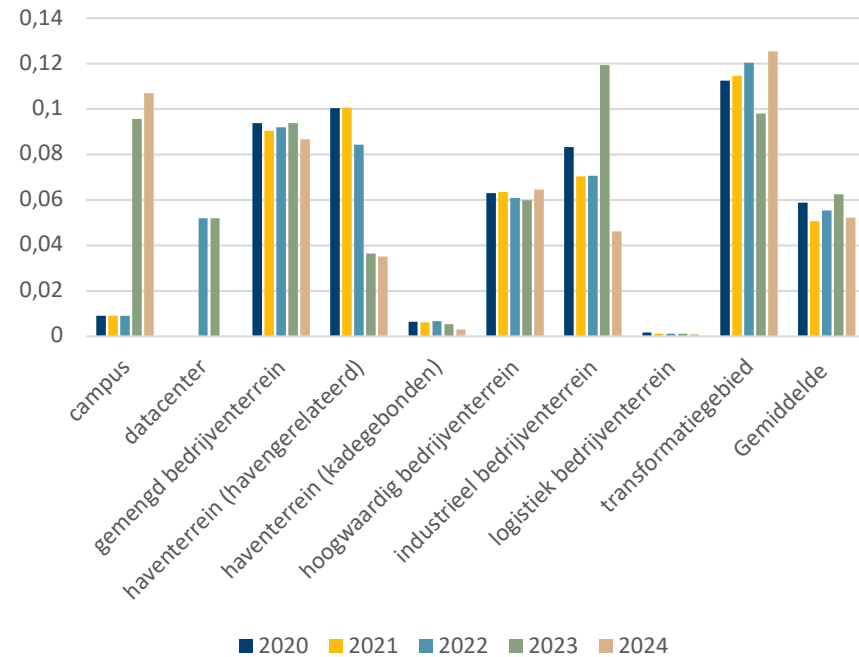
De laagblijvende FSI duidt erop dat de mate van verdichting grotendeels onveranderd is gebleven en dat er mogelijkheden zijn om bedrijventerreinen in Noord-Holland efficiënter te benutten (zie figuur 4.18). Voor een gemengd bedrijventerrein wordt bijvoorbeeld aangenomen dat een FSI van minimaal 0,5 haalbaar zou moeten zijn. Dit wijst op potentieel voor verdere intensivering en een doelmatiger gebruik van de beschikbare ruimte.

⁴ Alleen bedrijventerreinen waar 95% of meer is uitgegeven zijn in de berekening meegenomen

4.11 Functiemenging

Het aandeel wonen binnen het totale vloeroppervlak van bedrijventerrein (Mixed Use Index; MXI) – een maatstaf voor het percentage van het vloeroppervlak dat bestemd is voor woningbouw – is gemiddeld licht gedaald in de provincie Noord-Holland. Met uitzondering van campuslocaties en transformatiegebieden is de MXI op alle segmenten gedaald. Op campuslocaties zullen dit vooral woningen voor studenten zijn. In algemene zin kan worden gesteld dat de afname van de MXI op veel bedrijventerreinen als een positieve ontwikkeling kan worden gezien, aangezien dit bijdraagt aan de plaatsing van de juiste bedrijven op de juiste locaties en daarbij een beter (effectiever) gebruik van de (milieu) ruimte op de bedrijventerreinen.

Figuur 4.19: MXI bedrijventerreinen per segment (2019-2024)⁵.



Bron: LISA en Provincie Noord-Holland

⁵ Verhouding woonoppervlak t.o.v. totaal vloeroppervlak. Per segment is een gewogen gemiddelde genomen gebaseerd op grootte van de terreinen

Tabel 4.20 geeft een overzicht van de bedrijventerreinen in Noord-Holland waarop in de periode 2020-2024 absoluut het meest verkleurd zijn richting wonen. Weergegeven is het oppervlakte woonfunctie wat in deze periode is toegevoegd op het terrein. In de top 10 staan meerdere terreinen in Amsterdam. Het eerste terrein in Noord Holland-Noord is Oosterzij in de Regio Alkmaar.

Tabel 4.20: Top 10 Bedrijventerreinen met grootste groei oppervlakte wonen.

Bedrijventerrein	Deelregio	Kern	Groei oppervlakte wonen
Buiksloterham/ Klaprozenbuurt	Amsterdam	Amsterdam	124.000
NDSM	Amsterdam	Amsterdam	43.000
Eysinkweg / Stephensonstraat / Grijpensteinweg	Zuid-Kennemerland	Haarlem	26.000
NDSM (niet kadegebonden)	Amsterdam	Amsterdam	20.000
Noorddijk	Zaanstreek- Waterland	Wormerveer	11.000
Pionier	Amstelland Meerlanden	Nieuw-Vennep	11.000
Pereboomsloot	Amsterdam	Amsterdam	10.000
Lijnden Oost	Amstelland Meerlanden	Lijnden	8.000
Oosterzij	Regio Alkmaar	Heiloo	7.000
Werkstad Noord en Weespertrekvaart	Amstelland Meerlanden	Ouder-Amstel	7.000

Bron: BAG





5 Gemengde werklocaties

Gemengde werkmilieus omvatten alle vestigingslocaties die geen formele kantorenlocaties of bedrijventerreinen zijn, zoals centrumgebieden en woonwijken. In 2023 telden deze gebieden in Noord-Holland samen 828.200 banen wat een groei van 3% betekent ten opzichte van 2022. De sterkste groei vond plaats in de stadsstraten en creatieve wijken.

5.1 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. Voor deze gebieden worden geen enquêtes gehouden met betrekking tot uitgifte, beschikbaar aanbod of kwalitatieve kenmerken zoals veroudering en parkmanagement. In deze monitor richten wij ons daarom primair op het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid, inclusief de spreiding en de ontwikkeling daarvan.

In deze Monitor zijn er zes soorten gemengde werkmilieus onderscheiden, welke aansluiten bij de voorgaande edities van de Monitor Werklocaties Noord-Holland:

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

gebied kenmerkt zich door onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure en uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.

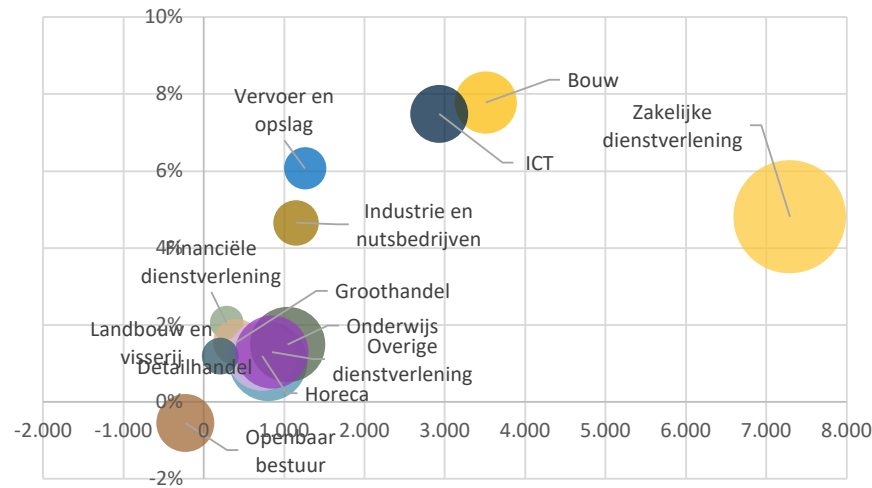
- *Creatieve wijken*: woon- en werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur) en kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier 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*: economisch functioneel met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Onder meer de retail, de horeca en vele diensten in kantoren zijn hier gevestigd.



5.2 Werkgelegenheid

Het aantal banen in gemengde werkmilieus is de afgelopen periode sterk toegenomen, met uitzondering van de sector openbaar vervoer, waar geen groei is waargenomen. In vergelijking met 2022 is de werkgelegenheid binnen dit type werkmilieu met meer dan 26.000 banen gegroeid. Zoals weergegeven in figuur 5.1 is de sector zakelijke dienstverlening in absolute aantallen het sterkst gegroeid. Het aantal banen in deze sector nam toe van 151.400 in 2022 naar 158.700 in 2023 (+5%). Een nadere analyse van deze cijfers toont aan dat de groei binnen de zakelijke dienstverlening gelijkmatig is verdeeld over verschillende segmenten en deelregio's. Andere sectoren met aanzienlijke groei zijn de bouw, waar het aantal banen met 3.500 toenam (+8%), en de ICT-sector, die een groei van 2.900 banen kende (+7%). Ook binnen deze sectoren blijkt de groei verspreid over de verschillende deelregio's en segmenten.

Figuur 5.1: Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 gemengde werklocaties.

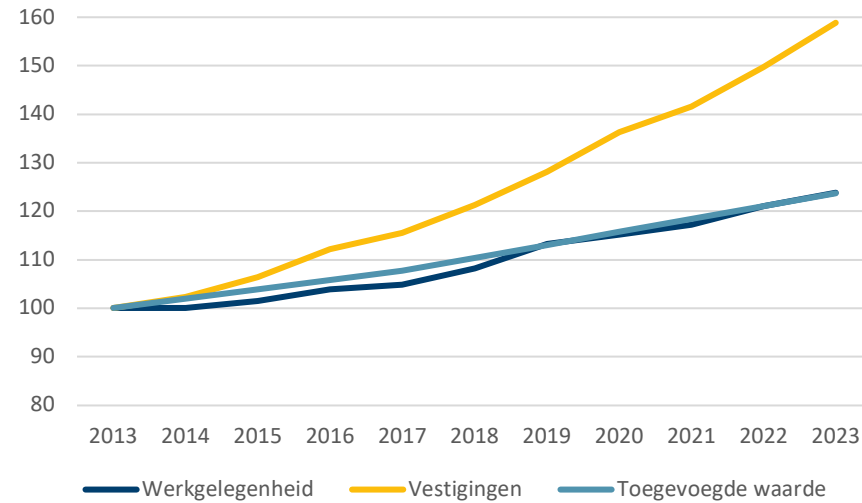


Bron: LISA

In figuur 5.2 wordt de ontwikkeling van werkgelegenheid, het aantal vestigingen en de toegevoegde waarde op gemengde werklocaties gepresenteerd. Aangezien er voor toegevoegde waarde alleen gegevens uit 2013, 2017 en 2022 bekend zijn, is ervoor gekozen om een schatting te maken voor de tussenliggende jaren. Er is hierbij uitgegaan van een lineaire groei. Uit de gegevens blijkt dat de ontwikkeling van de toegevoegde waarde

sinds 2013 ongeveer gelijke trend houdt met de ontwikkeling van werkgelegenheid. Dit betekent dat de toegevoegde waarde per baan (oftewel de arbeidsproductiviteit) ongeveer gelijk is gebleven. Dat het aantal vestigingen veel sterker toegenomen is dan het aantal banen wijst op een afname van de gemiddelde vestigingsgrootte. De toename van het aantal ZZP'ers ligt daaraan ten grondslag.

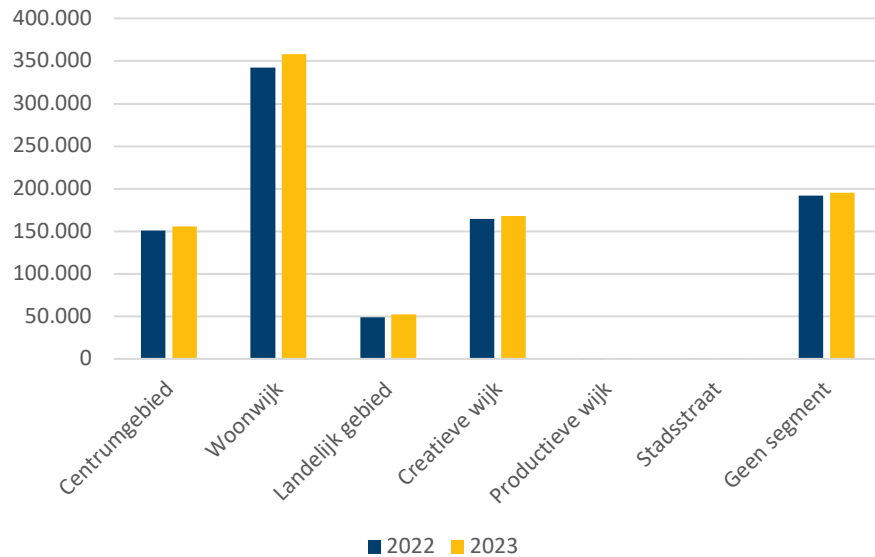
Figuur 5.2: Ontwikkeling werkgelegenheid, vestigingen en toegevoegde waarde op gemengde werklocaties (geïndexeerd 2014=100).



Bron: LISA

Woonwijken en creatieve wijken zijn in banen de twee grootste segmenten binnen de gemengde werklocaties in Noord-Holland. Verder blijkt dat de werkgelegenheid in alle segmenten het afgelopen jaar is toegenomen, met uitzondering van de productieve wijken, waar een daling van 3% is waargenomen. Hoewel dit minder duidelijk zichtbaar is in de figuur (door de zeer beperkte omvang van deze segmenten), laten de segmenten stadsstraat en creatieve wijken de sterkste relatieve groei zien, beide met een toename van 8%.

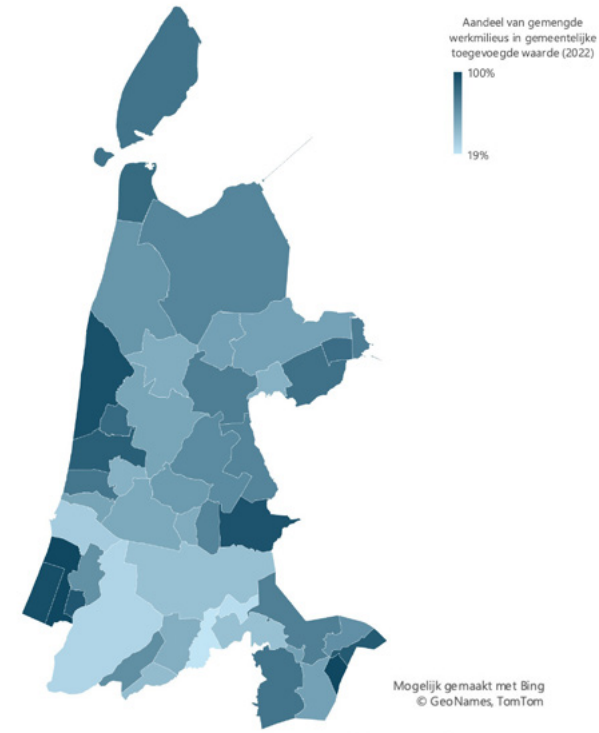
Figuur 5.3: Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2022-2023).



Bron: LISA

5.3 Toegevoegde waarde

Figuur 5.4: Aandeel van gemengde werkmilieus in gemeentelijke toegevoegde waarde (2022).



Bron: LISA, 2022, bewerking provincie Noord-Holland

Het belang van de gemengde werkmilieus in de economie verschilt sterk per gemeente (zie figuur 5.4). De algemene verklaring van hoog aandeel is dat er geen of weinig bedrijventerreinen en/of kantoorlocaties in betreffende gemeente te vinden zijn. Laren en Bloemendaal kennen bijvoorbeeld geen formele bedrijventerreinen waardoor de gemengde werkmilieus de volledige gemeentelijke toegevoegde waarde vertegenwoordigen. Ook in Bergen is een zeer groot deel van de economie (96%) te vinden op de gemengde werkmilieus. In de gemeente Haarlemmermeer, met een groot aantal kantorenlocaties en bedrijventerreinen vertegenwoordigen de gemengde werkmilieus slechts 27% van de economie. Ook in Amsterdam, Diemen en Velsen zijn de gemengde werkmilieus relatief klein in toegevoegde waarde.



6 Verduurzaming werklocaties

Er zijn grote opgaven en kansen om de bedrijventerreinen en kantoren in Noord-Holland te verduurzamen. In de provincie hebben 87% van de kantoorpanden met een kantoorbestemming en groter dan 100 m² inmiddels een energielabel C of beter, mede door de label C-verplichting sinds 2023 (van de panden met een label). Het gasverbruik op kantoren daalde in vijf jaar met 30%, terwijl het aantal elektriciteitsaansluitingen met 3,7% steeg en het verbruik per aansluiting afnam. Klimaatadaptieve maatregelen zoals groene daken winnen terrein; kantorenlocatie Wognum heeft met 22,43% het hoogste aandeel groene daken. Op bedrijventerreinen is elektrificatie de belangrijkste trend, met een sterke groei in elektriciteitsverbruik sinds 2019. Tegelijkertijd blijft netcongestie een knelpunt, vooral rond Amsterdam, Zaanstad en Alkmaar, terwijl Noord-Holland grotendeels nog voldoende capaciteit heeft voor teruglevering van duurzaam opgewekte energie, maar ook dat kan snel veranderen.

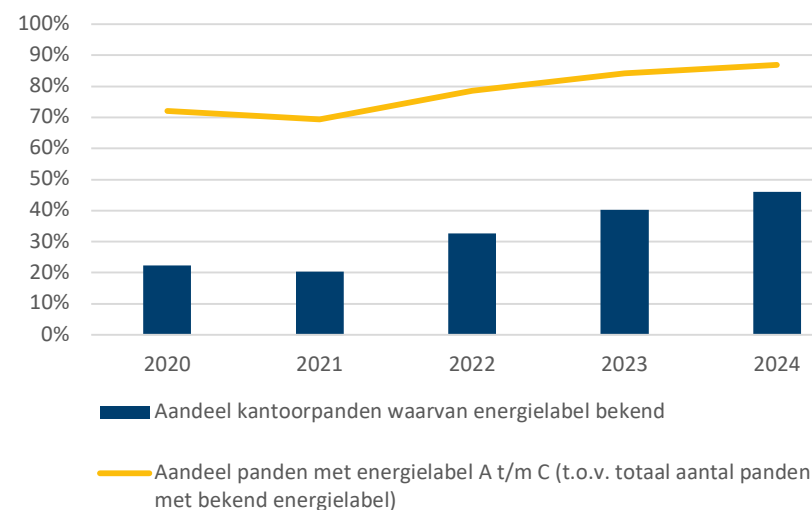
6.1 Inleiding

Werklocaties spelen een belangrijke rol in het behalen van landelijke en provinciale duurzaamheidsambities. In de eerste plaats omdat op werklocaties – in het bijzonder op bedrijventerreinen en haventerreinen – waar een aanzienlijk deel van de energie-intensieve bedrijvigheid is gehuisvest en er vaak ruimtelijke mogelijkheden zijn voor de productie van hernieuwbare energie, zoals dubbelgebruik met het benutten van ruimte op de daken voor energiewinning. Ook liggen er op haven- en bedrijventerreinen opgaven als verbetering van klimaatbestendigheid en terugdringing van emissies, niet alleen van CO₂ maar ook van geur en geluid. Dus ook voor bredere duurzaamheidsambities zijn bedrijventerreinen relevant. Een bedrijventerreinen-benadering kan een goede aanvulling zijn op verduurzamingsinitiatieven per bedrijf. Een voorwaarde voor een succesvolle aanpak is dan wel dat er sprake is van samenwerking, liefst in een formeel georganiseerd verband en met financiële middelen.

6.2 Kantoren – energietransitie

Een belangrijke indicator voor de verduurzaming van kantoren is het energielabel. In Noord-Holland staan ruim 28.000 kantoorpanden, waarvan 15.900 panden met de enkelbestemming kantoor en een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter. Voor deze panden geldt vanaf 2023 een label C verplichting om voor nieuwe verhuur in aanmerking te komen. Hierdoor heeft een steeds groter deel van de kantoren een label-C of beter. Dit deel is de afgelopen jaren gestegen van 84% naar 87% (van de panden waarvan het label bekend is). Ook steeg het aantal panden waarvan het energielabel bekend is van 40,2% in 2023 naar 46,0 in 2024 (figuur 6.1).

Figuur 6.1: Aandeel energie labels A++++ t/m C en aandeel panden waarvan energielabel bekend in periode 2020-2024.



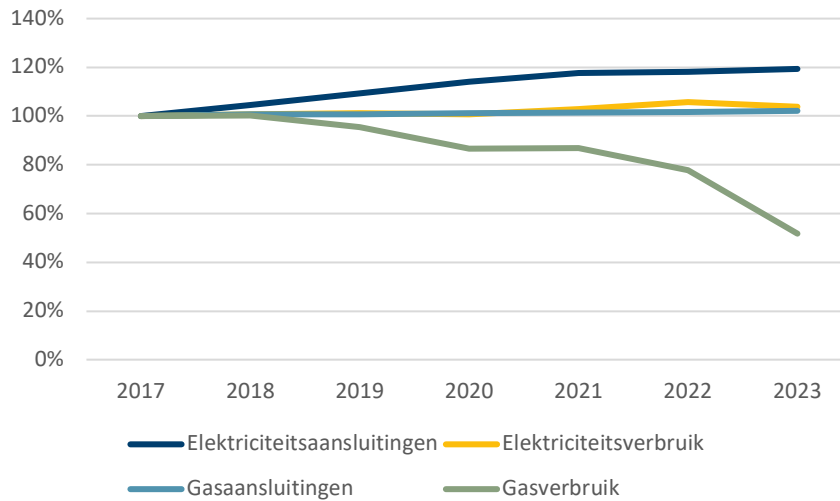
Bron: RVO



In de periode 2017-2023 is het aantal elektriciteitsaansluitingen sterk gestegen (+19%). Het elektriciteitsgebruik is in dezelfde periode ook gestegen maar in mindere mate (+4%). Het verbruik per aansluiting is dus gedaald (figuur 6.2).

De energietransitie, maar ook het effect van de oorlog in Oekraïne, is goed zichtbaar in de afname van het gasverbruik op kantorenlocaties. In vijf jaar tijd nam dit af met 48% terwijl het aantal gasaansluitingen ongeveer gelijk bleef. Dit betekent dat het gasverbruik per kantoor afneemt.

Figuur 6.2: Gas en elektriciteit op kantorenlocaties, index 2017 = 100.

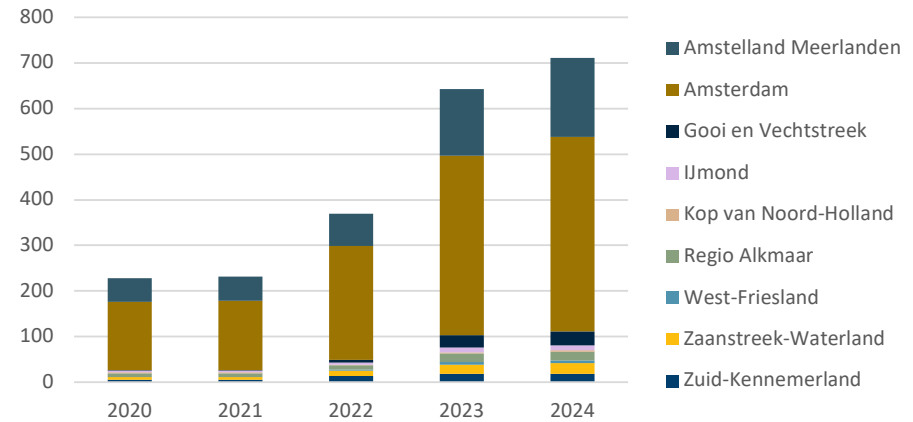


Bron: Liander

6.3 Kantoren – klimaatadaptatie en biodiversiteit

BREEAM staat voor Building Research Establishment's Environmental Assessment Method. Dit is een internationale certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Dit certificaat kan op pandniveau worden uitgegeven voor zowel nieuwbouw, gerenoveerde gebouwen als gebouwen die in gebruik zijn. Het aantal BREEAM-certificaten is in de afgelopen jaren, gestegen van 228 in 2020 tot 711 in 2024. Daarvan betreft 33% kantoren. Het merendeel van de panden met een BREEAM-certificaat is te vinden in de deelregio's Amsterdam en Amstelland Meerlanden.

Figuur 6.3: Aantal BREEAM gecertificeerde kantoren per jaar per deelregio (2020-2024).



Bron: Dutch Green Building Council (DGBC)

Tabel 6.4 toont de tien kantorenlocaties in Nederland met de hoogste Urban Heat Island (UHI)-waarden. Deze waarde geeft aan hoe sterk het temperatuurverschil is de bebouwde omgeving van het terrein en de onbebouwde omgeving. Dit fenomeen, waarbij stedelijke gebieden significant warmer zijn dan hun omliggende landelijke omgeving, wordt gemeten in graden Celsius. De locaties variëren in UHI-waarden van 1,7 tot 2,1, met het Appelaar/Rechtbankcomplex in Zuid-Kennemerland als koploper. De hoge UHI-waarden worden vooral waargenomen in stedelijke en dichtbebouwde gebieden zoals Schiphol Centrum en Sloterdijk, wat wijst op de invloed van verstedelijking en infrastructuur op lokale hittestress. Opgemerkt wordt dat de afbakening van de kantorenlocatie een grote invloed kan hebben op de gemiddelde Urban Heat Island. Een krappe afbakening waarbij omliggend groen niet is meegenomen leidt tot een hogere UHI dan een ruimere afbakening waarbij omliggend groen wel is meegenomen. Ook de aanwezigheid van nog braakliggende gronden kan het UHI vertekenen. De kantorenlocatie met de hoogste UHI in Noord-Holland-Noord is Heldersewegzone. De Maelsonstraat in Hoorn heeft een UHI van 1,0.

Tabel 6.4: Top 10 kantorenlocaties met hoogste Urban Heat Island (UHI).

Top 10	Naam terrein	Deelregio	UHI
1	Appelaar/rechtbankcomplex	Zuid-Kennemerland	2,1
2	Schiphol Centrum	Amstelland Meerlanden	2,1
3	Spoorzone station	Zuid-Kennemerland	2,0
4	Station Hilversum	Gooi en Vechtstreek	2,0
5	Kennemerplein	Zuid-Kennemerland	1,9
6	Sloterdijk	Amsterdam	1,9
7	Houtplein	Zuid-Kennemerland	1,8
8	Inverdan	Zaanstreek-Waterland	1,8
9	Oostenburg	Amsterdam	1,7
10	Helderseweg zone	Regio Alkmaar	1,7

Bron: RIVM, bewerking: Kurtosis

Tabel 6.5 toont de tien kantoorlocaties met het hoogste aandeel groene daken als percentage van het totale dakoppervlak in 2023. Groene daken dragen bij aan klimaatadaptatie door hitte te verminderen, regenwater vast te houden en biodiversiteit te bevorderen. Kantorenlocatie Wognum in West-Friesland heeft met 22,4% het grootste aandeel groene daken, gevolgd door het KPMG-gebouw en Beukenhorst Zuid in Amstelland Meerlanden, beide met ongeveer 14%. Amstelland Meerlanden is prominent vertegenwoordigd, met zes locaties in de top 10.

Tabel 6.5 Top 10 kantoorlocaties met groen op het dak in 2023 (% van het totale dakoppervlak).

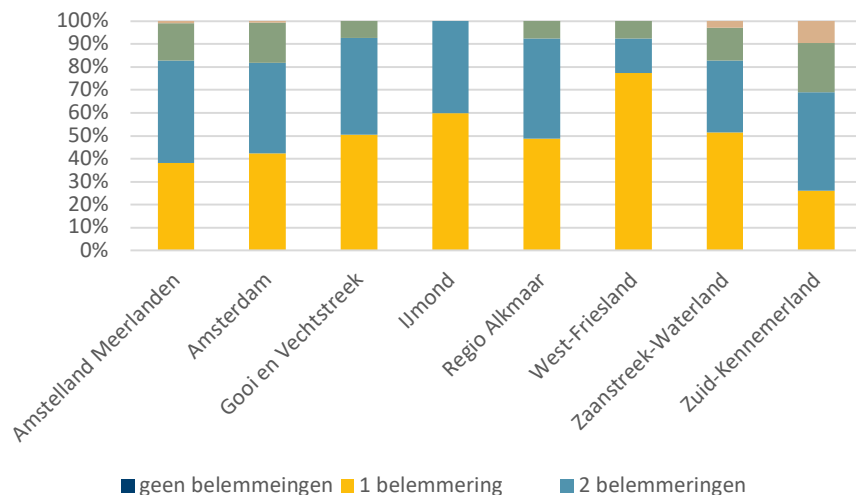
Naam terrein	Deelregio	% groene daken
Kantorenlocatie Wognum	West-Friesland	22,4%
KPMG-gebouw	Amstelland Meerlanden	14,3%
Beukenhorst Zuid	Amstelland Meerlanden	14,2%
Amsterdam Science Park	Amsterdam	11,9%
Poort Clam Dijke	Zaanstreek-Waterland	10,9%
Beukenhorst West	Amstelland Meerlanden	9,5%
Schiphol Rijk kantoor	Amstelland Meerlanden	8,4%
Houtplein	Zuid-Kennemerland	8,1%
Schiphol Oost kantoor	Amstelland Meerlanden	8,0%
Hoofdkantoor KLM	Amstelland Meerlanden	7,5%

Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosis

Figuur 6.6 toont voor het aantal kantoorpanden die nog geen zonnepanelen hebben hoeveel belemmering hier zijn. Belemmeringen zijn o.a. de aanwezigheid van asbest, een monumentaal pand, een onvoldoende sterke constructie etc. In de figuur is zichtbaar dat het aantal belemmeringen voor zonnepanelen sterk varieert tussen deelregio's. Amstelland Meerlanden en Amsterdam hebben de meeste locaties zonder of met weinig belemmeringen, terwijl Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland vaker meerdere belemmeringen hebben.



Figuur 6.6: % van hoeveelheid belemmeringen voor zonnepanelen op daken zonder zonnepanelen op kantoorlocaties in 2023.

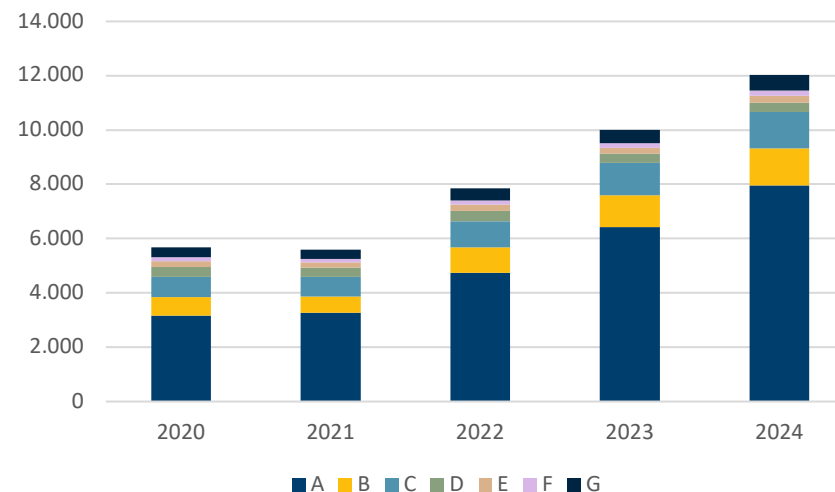


Bron: RvO

6.4 Bedrijventerreinen – energietransitie

Het aantal en aandeel panden op bedrijventerreinen met energielabel A groeit gestaag in Noord-Holland. Ruim 66% van de panden met een bekend energielabel heeft per 1-1-2024 energielabel A, in 2020 was dat aandeel nog 56%. Er is echter ook nog een aanzienlijke opgave: in de provincie staan bijna 1.400 panden op bedrijventerreinen met energielabel D of lager (11%). Omdat (nog) niet alle panden een bekend energielabel hebben ligt dit aantal in de praktijk nog hoger. Circa 80% van de panden hebben geen bekend energielabel. Overigens wordt opgemerkt dat een aanzienlijk deel van het energieverbruik op bedrijventerreinen niet pandgebonden is maar gerelateerd is aan bedrijfsprocessen. Ook op dat vlak is er een opgave/kans om energie te besparen.

Figuur 6.7: Verdeling van energie labels op bedrijventerreinen waarvan energielabel bekend is (2020-2024).



Bron: RVO

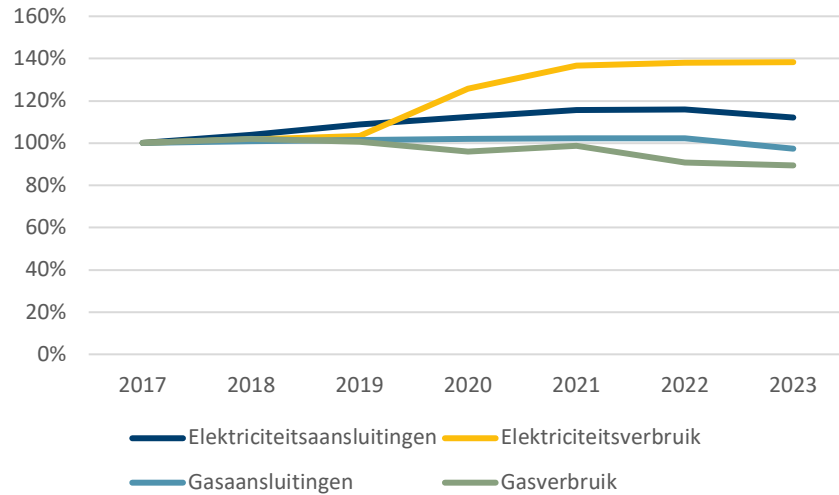
Het gasverbruik op bedrijventerreinen blijft fluctueren en vertoont vooral in de winter een piek. In figuur 6.8 is te zien dat het gasverbruik in 2023 verder is gedaald door voortgaande energietransitie (door o.a. elektrificatie), kostenbewustzijn en de oorlog in Oekraïne.

Tegelijkertijd is het elektriciteitsverbruik op bedrijventerreinen blijven stijgen in de periode van 2017 tot en met 2023. Het elektriciteitsverbruik heeft vanaf 2019 een sterke groei doorgemaakt, sneller dan het aantal aansluitingen. Dit wijst op een hoger verbruik per aansluiting, wat samenhangt met trends als elektrificatie van productieprocessen, vervoer en transport. Verdere groei wordt verwacht gezien de transitie naar een meer elektrisch gedreven economie.





Figuur 6.8: Gas en elektriciteit op bedrijventerreinen, index 2017=100.



Bron: Liander

Tabel 6.9 laat zien dat werklocaties zoals Zandhorst en Hoorn 8o de grootste reducties in gasverbruik hebben gerealiseerd, mogelijk door verduurzaming of vermindering van activiteiten of door aansluiting op een warmtenet. Ook in Amsterdam zijn meerdere locaties met aanzienlijke dalingen te zien, wat wijst op een voortschrijdende energietransitie in stedelijke gebieden of vertrek van grote gasgebruikers. Tegelijkertijd valt op dat locaties zoals Zuiderdel en de Boekelermeer een sterke toename in gasverbruik laten zien, mogelijk door groeiende bedrijvigheid of uitbreiding van gasintensieve processen. Deelregio's waaronder Zaanstad en Amsterdam staan zowel in de lijst met reducties als toenames, wat verschillen tussen bedrijven(terreinen) en uiteenlopende fasen in de energietransitie weerspiegelt.

Tabel 6.9: Tien werklocaties (vijf bedrijven of meer) met hoogste toename en reductie van gasverbruik (m3), 2022-2023.

Top 10	Plannaam	Gemeente	Reductie gasverbruik
1	Zandhorst	Dijk en Waard	-1.170.000
2	Hoorn 80	Hoorn	-1.162.000
3	Westerspoor (niet kadegebonden)	Zaanstad	-632.000
4	Haringhaven en Vissershaven e.o. (kadegebonden)	Velsen	-573.000
5	Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	-540.000
6	Sloterdijk III	Amsterdam	-489.000
7	Noord	Amsterdam	-456.000
8	Veemarkt	Amsterdam	-433.000
9	Beverkoog	Alkmaar	-368.000
10	Schiphol Rijk bedrijventerrein	Haarlemmermeer	-364.000

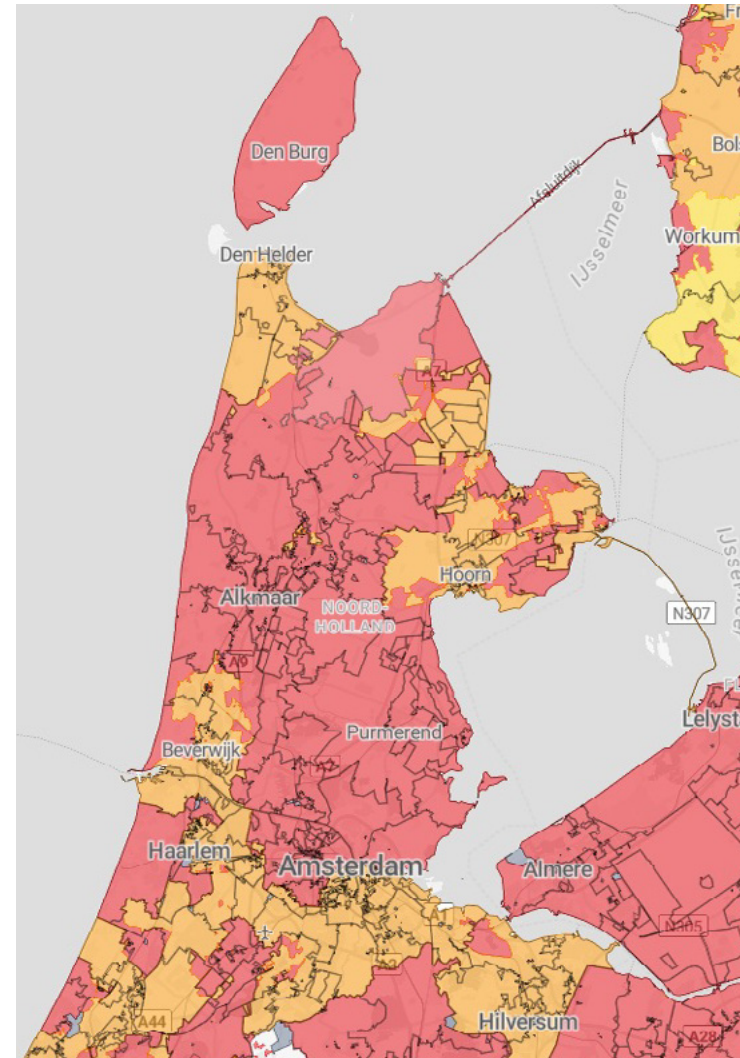
Top 10	Plannaam	Gemeente	Toename gasverbruik
1	Zuiderdel	Dijk en Waard	7.137.000
2	Boekelermeer	Alkmaar	5.353.000
3	Winkelerzand	Hollands Kroon	2.527.000
4	Industriewijk	Huizen	1.469.000
5	Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	704.000
6	Buiksloterham/Klaprozenbuurt	Amsterdam	596.000
7	Zuiderhout (niet kadegebonden)	Zaanstad	532.000
8	Waarderpolder	Haarlem	517.000
9	Overamstel/Weespertrekvaart	Amsterdam	331.000
10	Van Houten Industriepark	Amsterdam	314.000

Bron: Liander

De congestiekaart van Noord-Holland toont de situatie met betrekking tot de elektriciteitsafname per 1 november 2024 (Figuur 6.10). In deze kaart worden gebieden in Noord-Holland geïdentificeerd waar het elektriciteitsnet momenteel beperkingen ondervindt, aangeduid in verschillende kleuren, waarbij rood en geel zones met respectievelijk ernstige en lichte congestie aangeven. Met name de congestie rondom Amsterdam, Zaanstad en Alkmaar is problematisch voor de verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen, havens en grote kantoorlocaties met veel werkgelegenheid.

De situatie met betrekking tot het terugleveren van elektriciteit is gunstiger (zie Figuur 6.11). Momenteel geldt er alleen een terugleverstop in de deelregio Alkmaar en in Enkhuizen, terwijl er in de Kop van Noord-Holland enkele beperkingen van kracht zijn. Dit impliceert dat het merendeel van de provincie Noord-Holland over voldoende capaciteit beschikt om duurzaam opgewekte energie, zoals zonne- of windenergie, terug te leveren aan het elektriciteitsnet. Desondanks kunnen de beperkingen in specifieke gebieden de mogelijkheden tot verdere verduurzaming van bedrijven en andere energie-intensieve gebruikers belemmeren, zeker in deelregio's waar teruglevering essentieel is voor de energievoorziening en bedrijfsvoering.

Figuur 6.10: Congestiekaart Noord-Holland – elektriciteitsafname, uitsnede van 1 november 2024.

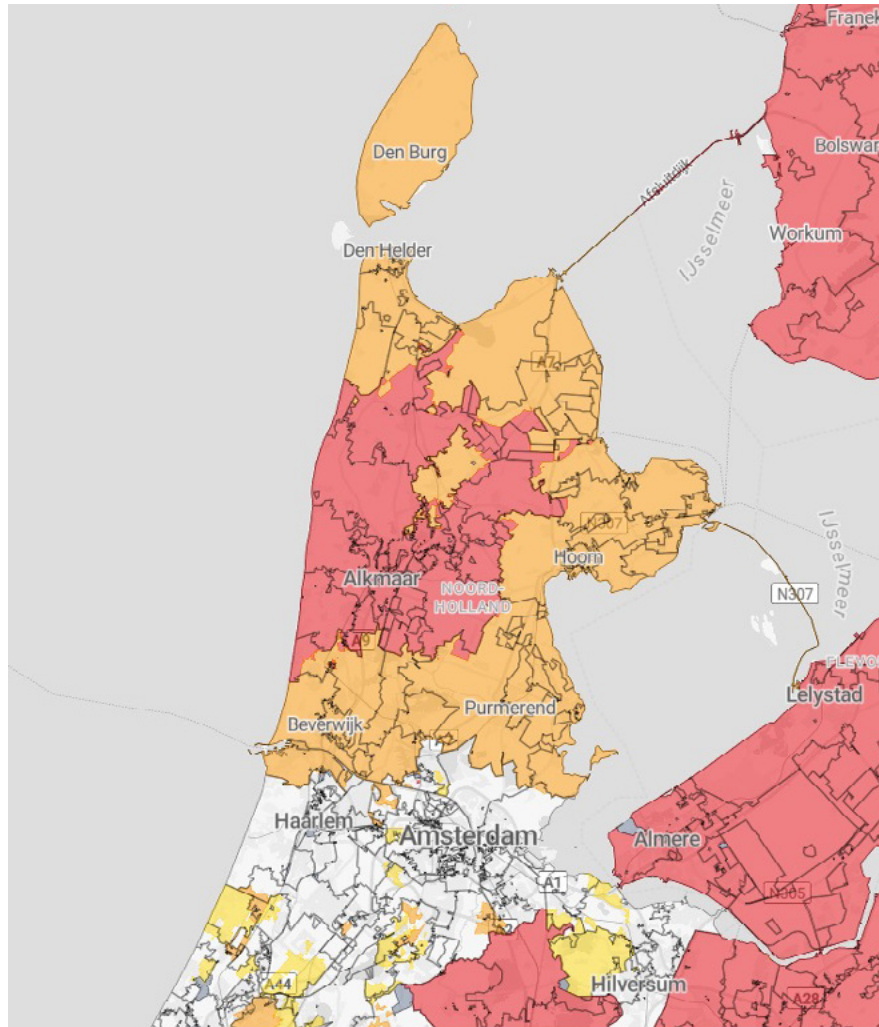


Rood = Tekort aan transportcapaciteit met wachtrij
 Oranje = Gebied in onderzoek met wachtrij

Bron: Netbeheer Nederland, 2024



Figuur 6.11: Congestiekaart Noord-Holland – teruglevering elektriciteit, uitsnede van 1 november 2024.



Rood = Tekort aan transportcapaciteit met wachtrij
 Oranje = Gebied in onderzoek met wachtrij

Bron: Netbeheer Nederland, 2024

6.5 Bedrijventerreinen – klimaatadaptatie en biodiversiteit

Figuur 6.12 toont de top 10 bedrijventerreinen in Noord-Holland met de hoogste Urban Heat Island (UHI)-waarden. Deze waarde geeft aan hoe sterk het temperatuurverschil is tussen het stedelijke gebied en de omliggende landelijke omgeving. In deze lijst vallen vooral de bedrijventerreinen in en rond Amsterdam en Zaanstreek-Waterland op, zoals het Vervoerscentrum in Amsterdam met een UHI-waarde van 2,1, en de Houthavenkade in Zaanstreek-Waterland met een waarde van 1,9. Bedrijventerreinen zoals het Foodcenter Amsterdam & Westerkwartier en Sloterdijk II hebben ook relatief hoge UHI-waarden, wat wijst op aanzienlijke thermische belasting in deze gebieden. In Noord-Holland Noord zijn de UHI-waarden relatief lager, met Overstad in Alkmaar als bedrijventerrein met de hoogste UHI-waarde (1,4).

Figuur 6.12: Top 10 bedrijventerreinen met hoogste Urban Heat Island (UHI).

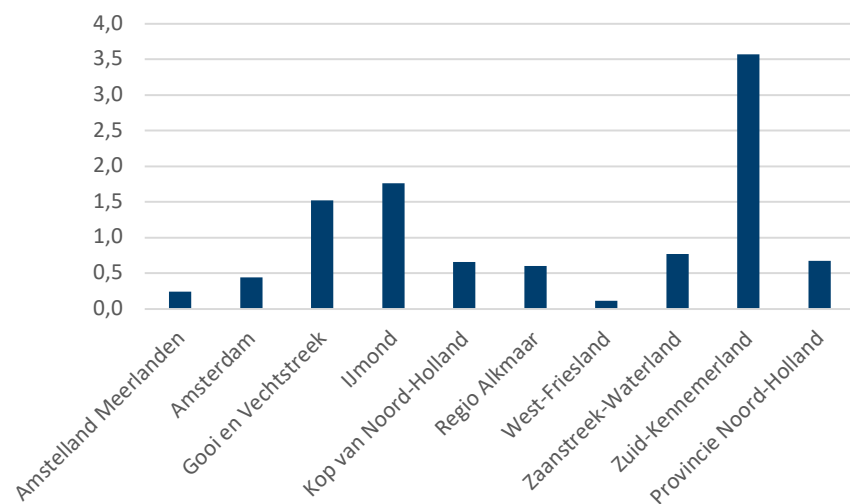
Naam terrein	Deelregio	UHI
Vervoerscentrum	Amsterdam	2,0
Korte Noorderweg	Gooi en Vechtstreek	2,0
Foodcenter	Amsterdam	1,9
Houthavenkade	Zaanstreek-	1,9
Havenstraat	Amsterdam	1,8
Alfa-Driehoek (niet)	Amsterdam	1,8
Verkade	Zaanstreek-	1,8
Westhaven	Amsterdam	1,8
Westerspoor	Zaanstreek-	1,8
Sloterdijk II	Amsterdam	1,8

Bron: RIVM, bewerking: Kurtosis



Figuur 6.13 toont het percentage groene daken op bedrijventerreinen in verschillende deelregio's van Noord-Holland in 2023, uitgedrukt als aandeel van het totale dakoppervlak. Zuid-Kennemerland heeft met ruim 3,5% het hoogste aandeel groene daken, gevolgd door IJmond met ongeveer 1,5%. De deelregio's West-Friesland en Amstelland Meerlanden hebben de laagste percentages, beide minder dan 0,5%. Inzoomend op de specifieke locaties heeft het bedrijventerrein Richard Holkade in Haarlem het hoogste percentage groen op daken, namelijk 15,6%. Daarop volgt het bedrijventerrein Craillo in Hilversum met 12,4% groen op daken.

Figuur 6.13 Percentage groen op daken op bedrijventerreinen in 2023 (% van het totale dakoppervlak).



Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosis

6.6 Bedrijventerreinen – circulaire economie

In de provincie Noord-Holland zijn bedrijventerreinen belangrijke locaties voor werkgelegenheid binnen de circulaire economie. De terreinen met de meeste circulaire banen zijn voornamelijk te vinden in de deelregio Amsterdam en Regio Alkmaar. Amstel III Bedrijvenzone is al een aantal jaren het bedrijventerrein met de meeste banen in de circulaire economie. Dit jaar is daar geen uitzondering op, met ruim 1.000 banen in de circulaire economie. Amstel III Bedrijvenzone combineert logistieke functies met duurzame initiatieven, waaronder bedrijven actief in recycling, hergebruik van materialen, en afvalverwerking en het is daarom ook geen verrassing dat het een hoge concentratie banen in de circulaire economie huisvest. Daaropvolgend kennen

Waarderpolder in Zuid-Kennemerland en Boekelermeer in Regio Alkmaar de hoogste concentratie, beide 853 banen. Andere prominente terreinen zijn de Afrika- en Amerikahaven en Westhaven in Amsterdam, evenals Beverkoog en Zandhorst in Regio Alkmaar. De spreiding laat zien dat de bedrijvigheid binnen de circulaire economie niet alleen geconcentreerd is in Amsterdam, maar ook in de omliggende deelregio's.

Figuur 6.14: Top 10 bedrijventerreinen met meeste banen in circulaire economie 2023.

Top 10	Naam terrein	Deelregio	Aantal banen
1	Amstel III	Amsterdam	1.035
2	Waarderpolder	Zuid-Kennemerland	853
3	Boekelermeer	Regio Alkmaar	853
4	Afrika- en	Amsterdam	708
5	Westhaven (niet	Amsterdam	677
6	Beverkoog	Regio Alkmaar	634
7	Zandhorst	Regio Alkmaar	605
8	Sloterdijk III	Amsterdam	565
9	Graan voor Visch Zuid	Amstelland-	542
10	Werkstad Zuid	Amstelland-	488

Bron: LISA, 2023

Circulaire banen zijn fulltimebanen bij vestigingen die voor hun hoofdactiviteiten gebruik maken van circulariteitsstrategieën (Rladder strategieën) om grondstoffen minder en efficiënter te gebruiken. Alle vestigingen hebben een SBI-code op basis van de standaard bedrijfsindeling (SBI). Deze standaard bedrijfsindeling wordt bepaald aan de hand van de hoofdactiviteit. Op basis van in hoeverre deze hoofdactiviteiten passen binnen de circulariteitsstrategieën (R-ladder strategieën) zijn relevante SBI-codes geselecteerd. Fulltimebanen bij vestigingen met deze SBI-codes tellen mee als een circulaire baan





Bijlage 1

Definities bij herstructureringsplannen

	Facelift	Revitalisering	Zware revitalisering	Herprofilering	Transformatie
Ingrep in openbare ruimte / gebouwen	X	X	X	X	X
Ingrep in infrastructuur		X	X	X	X
Ingrep in private ruimte		X	X	X	X
Bodemsanering, sloop van opstallen etc.			X	X	X
Functieverandering (echt andere functies)				X	
(deel bedrijven onttrokken aan voorraad					X

Colofon

Uitgave

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

Opsteller

Bureau BUITEN

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie BEL | Sector
Sector Duurzame Economie

Fotografie

Abeling, Jansen, Smeets, Topview, van Dijk, Wijnbergh,
Op Dreef in Beeldbank Provincie Noord-Holland

Grafische verzorging

Canon, The Creative Hub

