



Monitor Plabeka 2022-2023

Hoofdrapport

Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond	Zaanstreek- Waterland		Zuid-Kennemerland	

Monitor Plabeka

2022-2023

Hoofdrapport

Auteur(s):

Joost Hagens
Miles Copping
Mick Visser

Projectnummer 1882

Aangeboden aan:

Werkgroep Monitor Plabeka
6 september 2023

Foto omslag: Sloterdijk I, bron gemeente Amsterdam



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond		Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland

Inhoudsopgave

Voorwoord	6	4.1	<i>Inleiding en definities</i>	34
Samenvatting	7	4.2	<i>Werkgelegenheid</i>	35
Inleiding	9	4.3	<i>Uitgifte</i>	35
Aanpassingen	9	4.4	<i>Transformatie</i>	37
Leeswijzer en navigatie	10	4.5	<i>Aanbod</i>	38
1 Voortgangsdashboard MRA	11	4.6	<i>Transformatieplannen</i>	42
2 Economie	12	4.7	<i>Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik</i>	44
2.1 <i>Inleiding en definities</i>	12	4.8	<i>Funcziemenging</i>	45
2.2 <i>Toegevoegde waarde</i>	12	4.9	<i>Herstructurering</i>	46
2.3 <i>Werkgelegenheid</i>	14	4.10	<i>Organisatiegraad</i>	47
2.4 <i>Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers</i>	18	5 Haventerreinen		49
3 Kantoren	21	5.1	<i>Inleiding en definities</i>	49
3.1 <i>Inleiding en definities</i>	21	5.2	<i>Werkgelegenheid</i>	49
3.2 <i>Werkgelegenheid op kantoorlocaties</i>	23	5.3	<i>Uitgifte</i>	51
3.3 <i>Kantoorgebruik en -opname</i>	24	5.4	<i>Transformatie</i>	53
3.4 <i>Voorraadontwikkeling</i>	26	5.5	<i>Aanbod</i>	53
3.5 <i>Leegstand</i>	29	5.6	<i>Transformatieplannen</i>	57
3.6 <i>Planaanbod</i>	31	5.7	<i>Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik</i>	57
3.7 <i>Transformatieplannen</i>	32	5.8	<i>Funcziemenging</i>	58
4 Bedrijventerreinen	34	5.9	<i>Herstructurering</i>	59
		5.10	<i>Organisatiegraad</i>	59
		6 Gemengde werkmilieus		61
		6.1	<i>Inleiding en definities</i>	61
		6.2	<i>Werkgelegenheid</i>	62
		6.3	<i>Kantoren</i>	63
		6.4	<i>Overige werkfuncties</i>	63



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland
7	Verdieping grote ruimtegebruikers en datacenters			65	2.4	Kantoren			104
7.1	Inleiding			65	2.5	Bedrijventerreinen			109
7.2	Grote uitgifte			65					
7.3	Datacenters			67	3	Amsterdam			112
8	Verdieping duurzaamheid			72	3.1	Voortgangsdashboard			112
8.1	Inleiding			72	3.2	Werkgelegenheid			113
8.2	Kantoren			72	3.3	Gemengde werklocaties			114
8.3	Bedrijventerreinen en haventerreinen			77	3.4	Kantoren			115
8.4	Circulaire economie			85	3.5	Bedrijventerreinen			119
					3.6	Haventerreinen			122
9	Beleidsaanbevelingen			87	4	Gooi en Vechtstreek			124
9.1	Werkgelegenheid			87	4.1	Voortgangsdashboard			124
9.2	Kantoren			87	4.2	Werkgelegenheid			125
9.3	Bedrijventerreinen en haventerreinen			88	4.3	Gemengde werkmilieus			126
9.4	Gemengde werkmilieus			89	4.4	Kantoren			126
					4.5	Bedrijventerreinen			130
1	Almere-Lelystad			92	5	IJmond			132
1.1	Voortgangsdashboard			92	5.1	Voortgangsdashboard			132
1.2	Werkgelegenheid			93	5.2	Werkgelegenheid			133
1.3	Gemengde werkmilieus			94	5.3	Gemengde werkmilieus			134
1.4	Kantoren			95	5.4	Kantoren			135
1.5	Bedrijventerreinen			98	5.5	Bedrijventerreinen			137
1.6	Haventerreinen			100	5.6	Haventerreinen			139
2	Amstelland Meerlanden			102	6	Zaanstreek-Waterland			141
2.1	Voortgangsdashboard			102	6.1	Voortgangsdashboard			141
2.2	Werkgelegenheid			102	6.2	Werkgelegenheid			142
2.3	Gemengde werkmilieus			103	6.3	Gemengde werkmilieus			143



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland
6.4	<i>Kantoren</i>			144	7.2	<i>Werkgelegenheid</i>			152
6.5	<i>Bedrijventerreinen</i>			147	7.3	<i>Gemengde werkmilieus</i>			154
6.6	<i>Haventerreinen</i>			149	7.4	<i>Kantoren</i>			154
7	<i>Zuid-Kennemerland</i>			152	7.5	<i>Bedrijventerreinen</i>			157
7.1	<i>Voortgangsdashboard</i>			152	Bijlage 1				159



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	

Voorwoord

Voor u ligt de zestiende Monitor Plabeka. Deze monitor 2022-2023 baseert zich op de stand van zaken op de werklocaties van de Metropoolregio Amsterdam met ijkmoment 1 januari 2023. Dit is een nieuwe monitor die mede op basis van de nieuwe vastgestelde vraagraming 2022-2040 de meest recente ontwikkelingen in beeld brengt. Dit wordt vertaald in nieuwe regionale afspraken in de MRA. Op basis van jaarlijkse monitoring kunnen wij - indien nodig - het beleid tijdig bijstellen.

De rapportage en digitale tools via de online dashboards en Atlas Plabeka bevatten actuele gegevens en historische reeksen voor inzichten op lange termijn, in sommige gevallen meer dan 10 jaar. Dit levert waardevolle inzichten op, die u op verschillende manieren kunt benutten bij planning en programmering van werklocaties.

Jaarlijks wordt de monitor ook uitgebreid en verbeterd. Dit jaar heeft een verbeterslag plaatsgevonden in het inzicht planvoorraad waarbij opties en reserveringen ook in beeld zijn gebracht. Dit jaar zijn nieuwe hoofdstukken toegevoegd over de verduurzaming van werklocaties en de stand van datacenters en andere grote ruimtegebruikers in de MRA. Online zijn in de atlas veel gegevens hierover verzameld en energiegebruik en verduurzaming is van iedere locatie inzichtelijk. Dit is belangrijk voor de werklocaties – zijn zij toekomstbestendig genoeg om de (energie)transitie en verduurzamingsopgaven aan te gaan?

Het beeld van Plabeka is in 2023 dubbel. Enerzijds lijkt de kantorenmarkt (de 'ka' van Plabeka) in balans met ruim voldoende aanbod, afname van kantoorgebruik en gezonde leegstandcijfers. Anderzijds kent de 'be' van Plabeka een 'strijd om de ruimte' die alleen maar urgenter en heviger is geworden door de transformatie(plannen) naar onder meer wonen en gemengd stedelijk. De leegstand op bedrijventerreinen blijft erg laag, er

wordt volop uitgegeven en de planvoorraad raakt snel op. De MRA leunt hier zwaar op de regio Almere-Lelystad, nu ook Amstelland-Meerlanden en het Amsterdamse havengebied steeds minder aanbod heeft.

Samenwerken is en blijft onverkort van belang, onder meer om voldoende ruimte voor economie te behouden, voor een gezonde werkfunctie in de MRA.



Esther Rommel

Bestuurlijk trekker Plabeka in MRA en gedeputeerde economie provincie Noord-Holland

Dennis Grimbergen

Bestuurlijk trekker Plabeka in MRA en wethouder economie gemeente Lelystad



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	

Samenvatting

Historisch sterke werkgelegenheids groei met name door groot aantal eenmanszaken

Het aantal banen in de MRA historisch sterk toegenomen. De werkgelegenheid groeide met 3,1%. De groei is opvallend gezien de lage werkloosheid en de beperkte groei van de beroepsbevolking. De banengroei wordt grotendeels mogelijk gemaakt door een toename van de bruto arbeidsparticipatie: meer mensen willen werken of mensen willen meer werken. Bijna de helft (44%) van de banengroei komt door de toename van het aantal eenmanszaken.

Kantoorgebruik neemt af ondanks groei werkgelegenheid

Ondanks een groei van de werkgelegenheid in sterk kantoorhoudende sectoren (en op kantoorlocaties) neemt het kantoorgebruik in de MRA af. Dit valt enerzijds te verklaren doordat het kantoorquotiënt afneemt; mede door de groei van hybride werken is per kantoorbaan minder kantoorruimte nodig. Deze ontwikkeling deed zich voor de coronapandemie al voor en lijkt zich, blijkens uit de cijfers in deze monitor, voort te zetten. Een tweede verklaring ligt in de toename van het aantal dienstverlenende eenmanszaken. Deze eenmanszaken zijn veel gevestigd in woningen en hebben beperkt behoefte aan kantoorruimte in solitaire kantoren.

Courante kantorenleegstand onder frictieniveau maar (te) veel harde plannen

Hoewel de regio nog een aanzienlijke kantorenleegstand kent is het leegstandsvolume dat voor de kantorenmarkt nog courant is (en daarmee relevant) beperkt en in sommige deelregio's zelf. De courante leegstand ligt zelfs onder de frictieleegstand (8%), de leegstand die nodig is voor een

goed functioneren van de kantorenmarkt. Daar staat tegenover dat de regio nog een harde planvoorraad kent van ruim 3 miljoen m², circa 30% van het huidige kantoorgebruik. De harde plannen zijn ruim meer dan transformatieplannen van kantoren. Het harde planaanbod voor kantoren is het afgelopen jaar ook nog eens toegenomen. Hiermee is er een risico op toekomstig overaanbod, maar dit is ook afhankelijk van de ontwikkeling van de feitelijke transformatievolumes. Zie ook volgende punt.

Feitelijke kantorentransformatie hoger dan gepland

Ten opzichte van de transformatieplannen per 1-1-2022 zijn er het afgelopen jaar veel kantoren meters getransformeerd. De opgegeven transformatieambitie lijkt daarmee een onderschatting te zijn van de feitelijke transformatie. Het geplande transformatievolume is het afgelopen jaar wel toegenomen maar ten opzichte van de jaarlijkse historische kantorentransformatie lijkt dit volume nog steeds een onderschatting. De bij gemeenten opgehaalde transformatieplannen geven waarschijnlijk niet het volledige beeld van alle plannen die er op dit moment zijn, ook omdat er minder zicht is op particuliere plannen. Een hoger dan opgegeven transformatievolume leidt naar verwachting overigens waarschijnlijk niet tot tekorten gezien het afnemende kantoorgebruik en de aanzienlijke omvang aan harde plannen in de MRA. Desalniettemin zal er extra aandacht aan moeten worden besteed om dit preciezer te monitoren, mede omdat dit per deelregio kan verschillen.

Aanbod bedrijventerreinen flink afgenomen door uitgifte; kwart resterend hard planaanbod in optie of reservering

Het harde planaanbod aan bedrijventerreinen is het afgelopen jaar door een forse uitgifte (75 ha) sterk afgenomen. Het gros van de uitgifte plaats in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden. Per 1-1-2023 resteert nog een hard planaanbod van 515 ha. Daarvan lijkt overigens een ongeveer



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond		Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	

een kwart (in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden) feitelijk niet meer beschikbaar omdat de gronden in optie zijn of reeds zijn gereserveerd.

Transformatie bedrijventerreinen blijft achter bij plannen terwijl ambitie groeit

Ondanks een groot volume aan transformatieplannen voor bedrijventerreinen is in 2022 maar een klein volume daadwerkelijk getransformeerd. Tegelijkertijd zijn in het afgelopen jaar diverse nieuwe transformatieplannen toegevoegd. Ten opzichte van een jaar geleden zijn de transformatieplannen t/m 2030 zelfs met bijna 50 ha toegenomen¹. Hierbij moet wel worden vermeld dat transformaties matig geregistreerd worden. Hoewel niet specifiek uitgevraagd voor deze monitor is het aannemelijk dat een groot deel van de voorziene vervangingsvraag in de MRA-raming nog steeds boven de markt hangt en de vervangingsvraag zelfs is toegenomen door de toename van transformatieplannen. Het beschikbare aanbod is echter afgenomen.

Veel gronduitgifte op haventerrein Flevokust

De ontwikkeling op de haventerreinen in de MRA werd in 2022 gedomineerd door een forse uitgifte op Flevokust (havengerelateerd terrein). Grote grondvolumes (50 ha in totaal) zijn hier verkocht aan de groothandel. De uitgifte is tekenend voor de grote ruimtevrage voor distributie in de MRA. Op de haventerreinen in het Noordzeekanaalgebied is het afgelopen jaar weinig uitgegeven.

Werkgelegenheid gemengde werkmilieus groeit sterk door toename eenmanszaken

De economische ontwikkeling van gemengde werkmilieus kenmerkt zich door een sterke toename van het aantal eenmanszaken. Zij zijn vaak gevestigd aan huis. Deze ondernemers werken van achter hun bureau op een werkkamer of gebruiken hun garage bijvoorbeeld als opslag- of werkruimte voor hun eigen bouwbedrijf. Voor een ander deel betreft het enkel een administratieve vestiging aan huis en werkt de persoon op locatie van opdrachtgevers.

¹ Voor de volledigheid melden we ook dat de transformatieplannen voor Achtersluispolder juist zijn teruggedraaid



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	

Inleiding

Dit is jaargang 2022-2023 van de rapportage van de Monitor Plabeka (hierna ook 'Monitor'), het instrument waarmee Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) de trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in beeld brengt. Daarnaast houdt de Monitor de ontwikkelingen bij over de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Hierdoor houden we zicht op een gezonde kantoren- en bedrijventerreinenmarkt.

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

- Deze rapportage, met cijfers, analyses, duidingen, discussiepunten en conclusies
- [Dashboards](#), met alle basisdata voor eigen interactieve analyses
- [Atlas Plabeka](#), met diverse kaartlagen met verschillende geografische informatie

Deze monitor beschouwt de ontwikkelingen op werklocaties over 2022, gevoed met gemeentelijke enquêtes in januari met peildatum 1 januari 2023. In termen van werkgelegenheidsontwikkeling is de peildatum 1 april 2022 (LISA 2023). Belangrijk om te vermelden is dat de werkgelegenheidscijfers gelden voor banen van meer dan 12 uur per week. Hierdoor worden bijvoorbeeld nul-urencontracten buiten beschouwing gelaten.

Aanpassingen

Op basis van een evaluatie wordt de monitor elk jaar doorontwikkeld. Naar aanleiding van deze evaluatie is de monitor van dit jaar op onderstaande punten aangepast/uitbreid ten opzichte van het jaargang van vorig jaar:

- De kantorenmarktdata richt zich op de totale kantorenmarkt en niet enkele op de kantorenmarkt op de formele kantorenlocaties (tenzij anders is vermeld). Voor deze wijziging is gekozen omdat een aanzienlijk deel van de kantoren buiten formele kantorenlocaties zijn gesitueerd die met een focus op enkel kantorenlocaties buiten beeld blijven. Deze wijziging sluit ook aan op de [Vraagaming Plabeka 2022-2040](#) (hierna vraagaming).
- Er is meer aandacht voor de ontwikkeling van het planaanbod en de transformatieplannen (zowel voor kantoren als voor bedrijventerreinen en haventerreinen). Hiervoor is gekozen omdat uit de vraagaming blijkt dat er in bepaalde segmenten tekorten kunnen ontstaan en het daarom belangrijk is om ook de ontwikkeling van het aanbod en de transformatieplannen te monitoren.
- Om onnodige herhaling te voorkomen wordt er in de monitor gewerkt met interne verwijzingen naar algemene ontwikkelingen/duidingen. Deze algemene ontwikkelingen/duidingen zijn enkel geplaatst in het MRA deel van deze rapportage.
- De thema's datacenters en duurzaamheid zijn als verdiepende hoofdstukken toegevoegd aan de monitor. In de komende jaargangen worden deze nieuwe onderdelen doorontwikkeld.



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland

Leeswijzer en navigatie

Evenals vorig jaar kent de rapportage van dit jaargang twee delen. In het eerste deel staan de ontwikkelingen in de gehele MRA centraal. Dit deel kent de volgende hoofdstukopbouw:

1. [Voortgangsdashboards](#)
2. [Economie](#)
3. [Kantoren](#)
4. [Bedrijventerreinen](#)
5. [Haventerreinen](#)
6. [Gemengde Werkmilieus](#)
7. [Datacenters](#)
8. [Duurzaamheid](#)
9. [Beleidsconclusies en aanbevelingen](#)

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

Achtereenvolgens:

1. [Almere-Lelystad](#)
2. [Amstelland Meerlanden](#)
3. [Amsterdam](#)
4. [Gooi en Vechtstreek](#)
5. [IJmond](#)
6. [Zaanstreek-Waterland](#)
7. [Zuid-Kennemerland](#)

In het menu boven elke pagina kunt u makkelijk door het bestand navigeren.



1 Voortgangsdashboard MRA

Tabel 1. Ontwikkeling kantorenmarkt 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Licht gedaald
Courante leegstand	Zeer lichte stijging
Transformatievolume	Iets toegenomen t.o.v. 2021, maar in lijn met gemiddelde van 2018-2022. Transformatieplannen lijken onderschatting.
Hard planaanbod	Toegenomen, maar alleen in Amsterdam
Transformatieplannen	Sterk toegenomen, maar waarschijnlijk nog onderschatting van feitelijke transformatie
Conclusie	De kantorenmarkt kenmerkt zich als een vervangingsmarkt.

Tabel 2. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Op één na hoogste uitgiftevolume sinds 2009
Transformatievolume	Gestegen t.o.v. 2021, maar laag i.v.t. de omvang van de transformatieplannen
Hard planaanbod	Afgenomen, in lijn met uitgifte
Transformatieplannen	Toegenomen

Conclusie De markt voor bedrijventerreinen is krappere geworden.

Tabel 3. Ontwikkeling markt kadegebonden terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Minimale uitgifte
Transformatievolume	Zeer kleine volumes getransformeerd maar deze transformatie was eerder niet voorzien
Hard planaanbod	Licht toegenomen
Transformatieplannen	Geen transformatieplannen en daarmee onveranderd t.o.v. vorig jaar
Conclusie	Weinig dynamiek op markt

Tabel 4. Ontwikkeling markt havengerelateerde terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Zeer grote uitgifte op Flevokust, verder lage uitgifte
Transformatievolume	Zeer kleine volumes getransformeerd maar deze transformatie was eerder niet voorzien
Hard planaanbod	Toegenomen, met name in Almere-Lelystad
Transformatieplannen	Geen transformatieplannen en daarmee onveranderd t.o.v. vorig jaar
Conclusie	Grote uitgifte op Flevokust belangrijkste ontwikkeling



2 Economie

2.1 Inleiding en definities

De kantoren- en bedrijventerreinenmarkt worden beïnvloed door de economische conjunctuur van de regio. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de ontwikkeling van de economie in brede zin. Daarvoor putten we onder meer uit de uitkomsten van de Economische Verkenningen MRA (hierna EVMRA). Paragraaf 2 gaat in op de toegevoegde waarde van de MRA. De werkgelegenheidsontwikkeling staat centraal in paragraaf 3. Paragraaf 4 gaat afsluitend in op de interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers.

- [Meer informatie over de economische ontwikkeling van de MRA vindt u in de Economische Verkenningen MRA 2023](#)

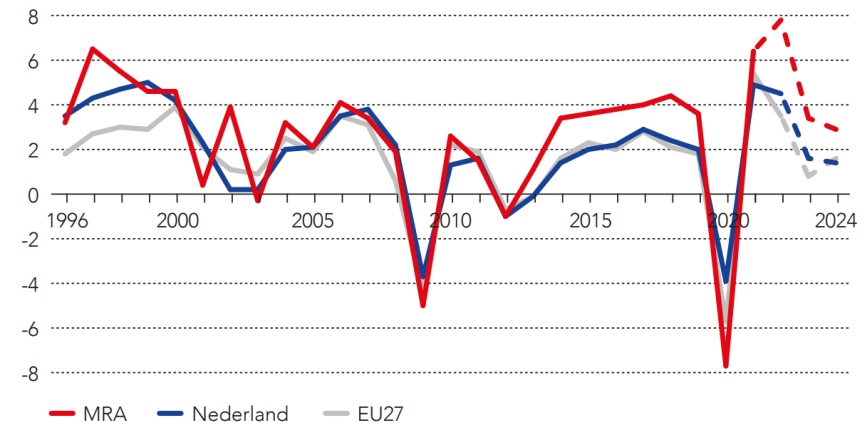
Tabel 5. Definitie indicatoren van toepassing op hoofdstuk economie

Begrip	Definitie
Werkgelegenheid/banen ²	Banen van minimaal 12 uur/week
Eenmanszaak	Vestiging met 1 baan
Microbedrijf	Vestiging met 2 t/m 9 banen
Kleinbedrijf	Vestiging met 10 t/m 49 banen
Middelgrootbedrijf	Vestiging met 50 t/m 249 banen
Grootbedrijf	Vestiging met 250 banen of meer

² Tenzij anders vermeld

2.2 Toegevoegde waarde

Figuur 1. Ontwikkeling reële bbp-groei in % (CBS, CPB)



* Prognose 2023-2024 op basis van CPB raming

Bron: CBS, CPB, Eurostat, Europese Commissie (bewerking TNO/Vrije Universiteit Amsterdam), uit Economische Verkenningen MRA 2023

Economie herstelt verder van coronapandemie, invloed oorlog beperkt

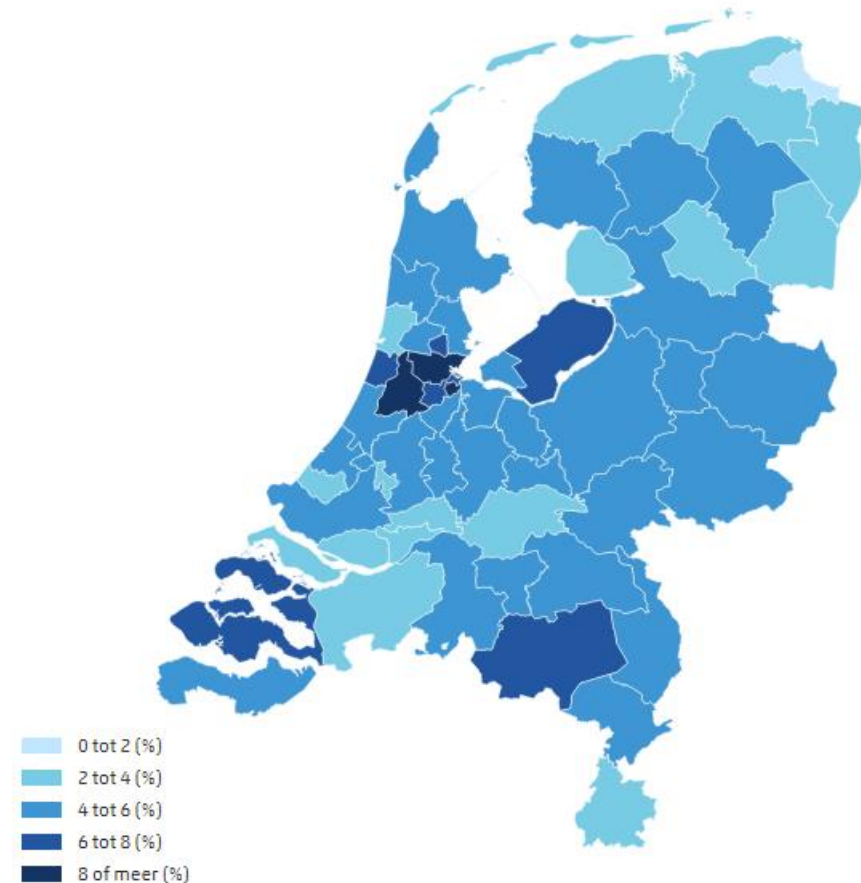
Na de sterke economische neergang in 2020 ten gevolge van de coronauitbraak groeit de economie van de MRA in 2022 voor het tweede jaar op rij sterk (zie figuur 1). Het bruto regionaal product groeide in 2022 met 7,8%. Met name de deelregio Amstelland Meerlanden groeide sterk maar deze deelregio is eerder economisch ook relatief hard geraakt door de coronapandemie.

Terwijl de economie nog herstelt van de coronapandemie werd de wereld begin 2022 geconfronteerd met een nieuwe schok: een oorlog op het Europese continent met als gevolg zeer fors stijgende energieprijzen, een hoge inflatie en geopolitieke instabiliteit. Het vertrouwen van producenten en consumenten en het internationale handelsverkeer is daardoor afgenomen. De economische gevolgen hiervan waren voor Nederland en de MRA relatief beperkt, mede door corona-herstel en maatregelen m.b.t. energieprijzen, zoals het prijsplafond. Wanneer de consumentenprijzen blijven stijgen en de verschillende vormen van financiële compensatie door de overheid worden afgebouwd, zou er in de komende periode wel sprake kunnen zijn van toenemende (energie)armoede.

MRA sterkst groeiende regio van Nederland

Figuur 2 toont de economische groei in 2022 per regio. Uit de figuur blijkt dat Haarlemmermeer en Amsterdam tot de sterkst gegroeide regio's van Nederland behoren. Haarlemmermeer groeide het sterkst, met 14%. Het herstel van het vliegverkeer zorgde voor een sterke groei ten opzichte van 2021. De Amsterdamse economie groeide in 2022 met 8%. In Amsterdam vormt de reisbemiddeling een relatief groot deel van de economie, ook die bedrijfstak groeide sterk na het wegvallen van de coronamaatregelen. Daarnaast droegen horeca, cultuur en recreatie ook in Amsterdam sterk bij aan de economische groei. Ook Zuid-Kennemerland (6%) en Overig Amstelland Meerlanden (6%) groeide sterk. De economische groei van IJmond bleef enigszins achter met een groei van 3%.

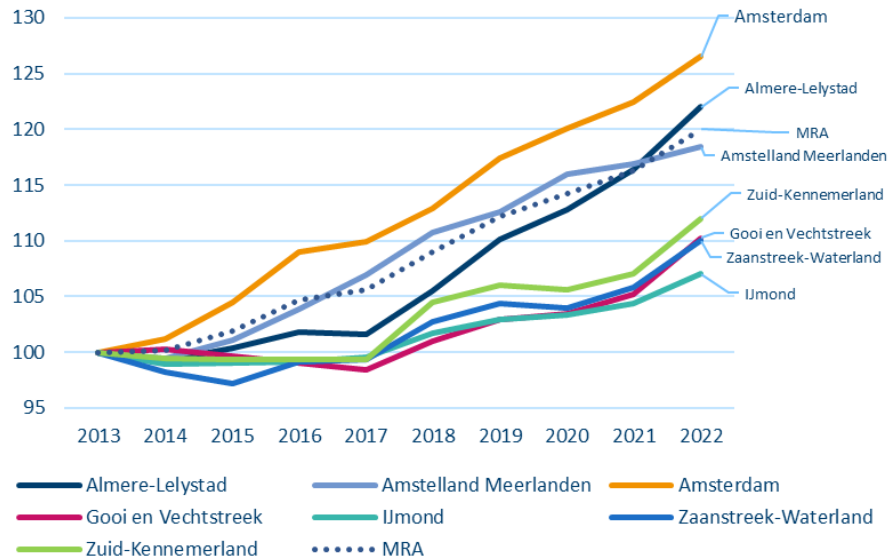
Figuur 2. Economische groei per regio in % BBP-verandering, 2022



Bron: CBS, februari 2023

2.3 Werkgelegenheid

Figuur 3. Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfer 2013 = 100, 2013-2022)



Bron: LISA 2022

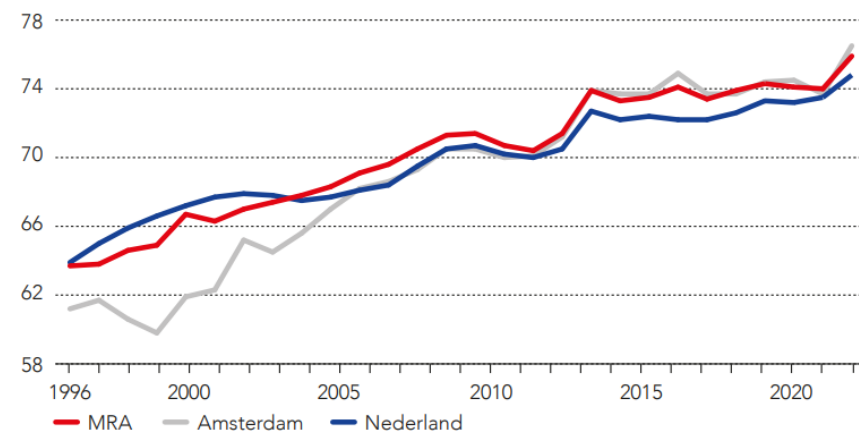
Sterkste banengroei in afgelopen 10 jaar, mogelijk gemaakt door sterke toename bruto arbeidsparticipatie

Het aantal banen in de MRA groeide in de MRA in het afgelopen jaar met 3,2%. Dit is de sterkste banengroei in de afgelopen 10 jaar. In absolute zin kwamen er in 2022 41.600 banen bij.

³ Hier gedefinieerd als 15 tot 75 jarigen, in aansluiting op de definitie in de EVMRA.

De sterke banengroei is opvallend in het licht van de lage werkloosheid. Ook is de potentiële beroepsbevolking, het deel van de bevolking dat gezien de leeftijd³ in aanmerking komt voor participatie op de arbeidsmarkt, maar beperkt toegenomen (12,1% sinds 2013, ofwel gemiddeld 1,3% per jaar). Dat het aantal banen toch sterk toeneemt komt onder meer omdat de bruto arbeidsparticipatie⁴ in 2022 relatief sterk is toegenomen (zie figuur 4). In hoofdstuk 2.2 van de [Economische Verkenningen MRA 2023](#) is een uitgebreidere analyse van (de ontwikkeling van) de verhouding tussen het aantal banen en de beroepsbevolking opgenomen.

Figuur 4. Bruto arbeidsparticipatie in MRA, Amsterdam en Nederland (2016-2022)



Bron: CBS (bewerking SEO Economisch Onderzoek) uit Economische Verkenningen MRA 2023

⁴ De mate waarin mensen deelnemen aan het arbeidsproces of daar actief naar streven, ongeacht het aantal uren, ofwel de mate waarin de potentiële beroepsbevolking zich al dan niet aanbiedt op de arbeidsmarkt.

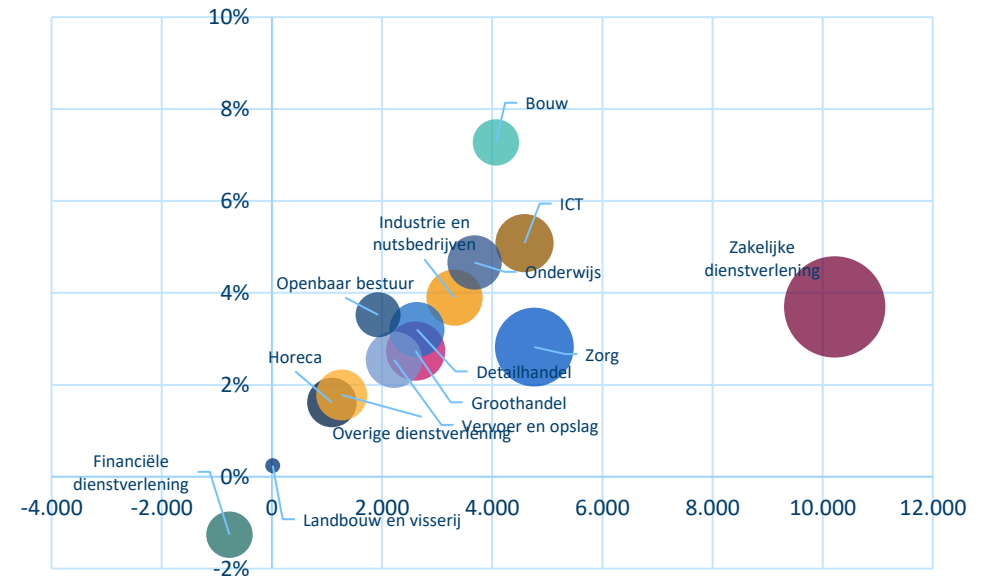
Opvallende sterke groei in Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland

In Almere-Lelystad (+4,9%), Gooi en Vechtstreek (+4,8%) en Zuid-Kennemerland (+4,7%) nam de werkgelegenheid het sterkst toe. De sterke groei van [Amsterdam](#) ligt in lijn met de historische ontwikkeling maar de sterke groei van [Gooi en Vechtstreek](#) en [Zuid-Kennemerland](#) is opvallend, deze deelregio's kenden over de afgelopen 10 jaar t.o.v. andere deelregio's een relatief lage werkgelegenheids groei. [Amstelland-Meerlanden](#), na Amsterdam de deelregio met de meeste banen, groeide met een voor de deelregio bescheiden 1,3%. Dat deze regio wel een sterke groei zag in het [bruto regionaal product](#) wijst op een sterke groei van de arbeidsproductiviteit. Veel bedrijven zaten tijdens de coronapandemie ruim in hun jas (zeker in bijvoorbeeld de sterk door corona geraakte luchtvaart) waardoor een groei van de economie mogelijk is zonder dat de werkgelegenheid met gelijke trend meegroeit.

Meeste banen bij in zakelijke dienstverlening

De werkgelegenheid groeide in de zakelijke dienstverlening het meest (+10.000), gevolgd door zorg (+5.000), ICT (+4.500) en bouw (+4.000). Bouw is tevens de sector met de grootste relatieve banengroei. Alleen in de financiële dienstverlening nam het aantal banen in 2022 af. Deze trend is al langer zichtbaar en is gerelateerd aan de sterke digitalisering van de sector waardoor de sector per saldo minder banen oplevert.

Figuur 5. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022 MRA



Horizontale as: absoute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

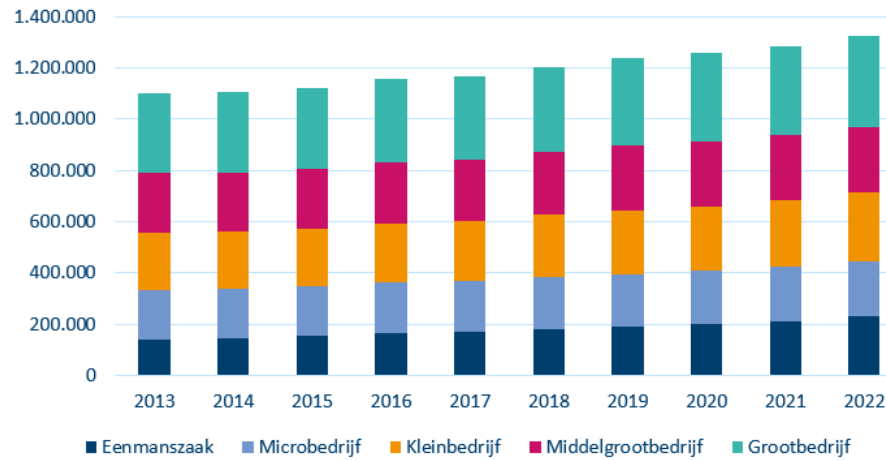
Bron: LISA 2022

Eenmanszaken belangrijk voor banengroei

Een groot deel van de werkgelegenheids groei komt door de groei van het aantal eenmanszaken (+18.000 in 2022). Zonder deze eenmanszaken groeide de werkgelegenheid het afgelopen jaar met 1,8% in plaats van 3,2%. Met name in Amstelland Meerlanden maakt de groei van het aantal eenmanszaken een belangrijk deel uit van de totale banengroei (zie figuur 6). In Amsterdam zijn de eenmanszaken relatief minder belangrijk voor de banengroei in het afgelopen jaar.

De toename van het aantal eenmanszaken is een ontwikkeling die al langer gaande is en versterkt is tijdens de coronapandemie. Tussen 2013 en 2022 groeide het aantal eenmanszaken met gemiddeld 5,8%/jaar, de overige werkgelegenheid nam in deze periode toe met 1,4%/jaar. De groei van het aantal eenmanszaken komt met name door groei van het aantal eenmanszaken in de sectoren zakelijke dienstverlening, zorg en bouw.

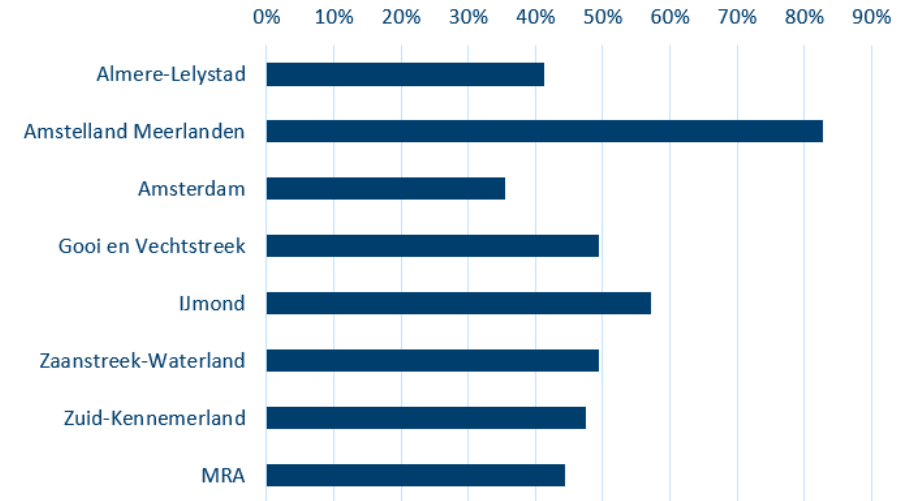
Figuur 6. *Werkgelegenheid naar bedrijfsgrootte⁵ (2013-2022)*



Bron: LISA 2022

⁵ Zie tabel 5 voor definities

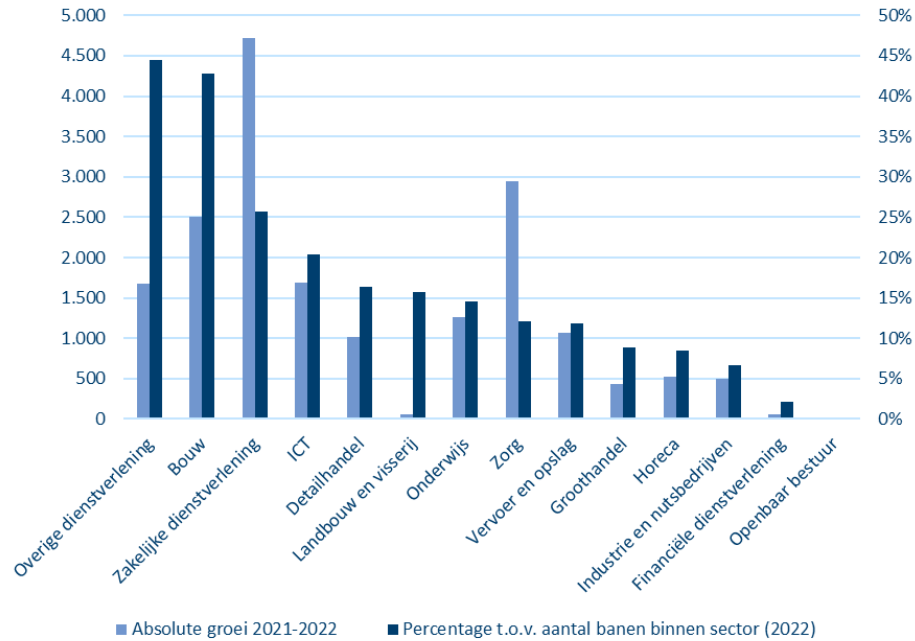
Figuur 7. *Aandeel eenmanszaken in deelregionale werkgelegenheids groei (2021-2022)*



Bron: LISA 2022

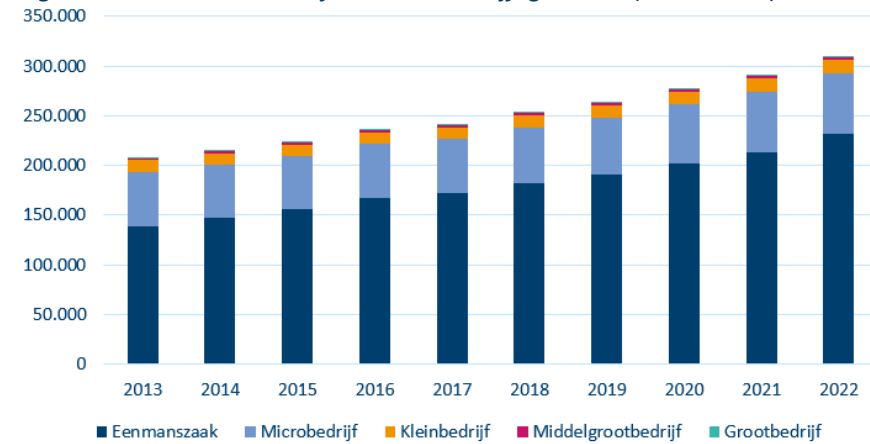


Figuur 8. Banengroei eenmanszaken en percentage banen in eenmanszaken naar sector (2021-2022)



Linker as: absolute banengroei tussen 2021 en 2022
 Rechter as: percentage banen van eenmanszaken op het totaal aantal banen
 Bron: LISA 2022

Figuur 9. Aantal bedrijven naar bedrijfsgrootte⁴ (2013-2022)



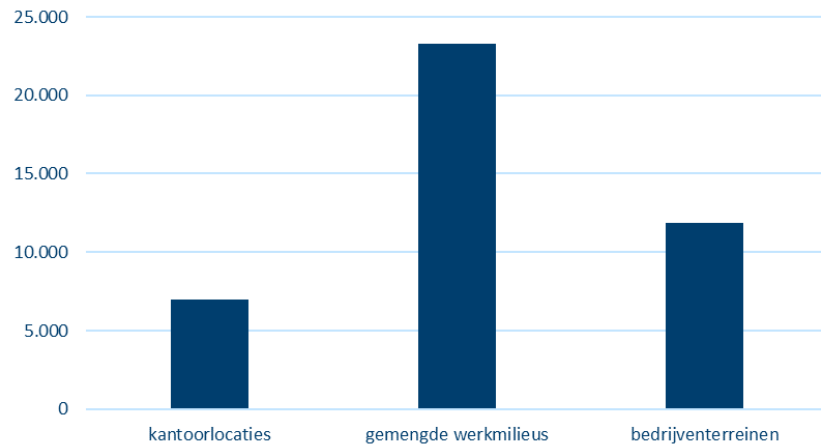
Bron: LISA 2022

Gemengde werkmilieus groeit sterkst in werkgelegenheid

Gemengde werkmilieus zagen in het afgelopen jaar de sterkste banengroei. De banengroei in dit locatietype valt te verklaren door de groei van het aantal eenmanszaken, dat vaak aan huis is gevestigd. Ook de groei van zorg heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de banengroei in gemengde werkmilieus. De werkgelegenheid op kantoorlocaties is lager dan verwacht op basis van de groei van de relatief sterk kantoorhoudende zakelijke dienstverlening. De groei van de zakelijke dienstverlening landt voor een groot deel in gemengde werkmilieus: in woningen (voornamelijk eenmanszaken) of in verspreiden kantoren op gemengde werklocaties (o.a. in stadcentra).



Figuur 10. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid naar type werkmilieu⁶ (2021-2022)



Bron: LISA 2022

2.4 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers

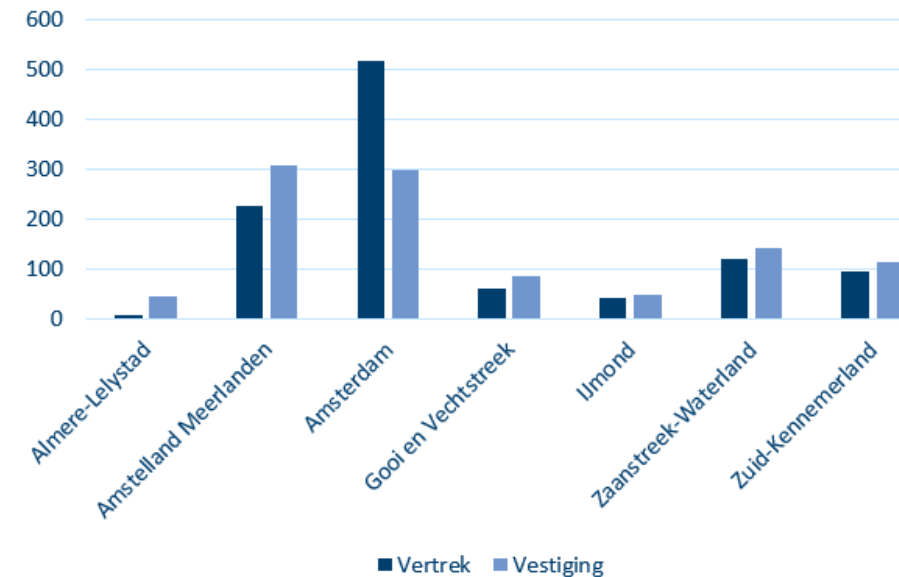
2.4.1 Interregionale verhuizingen

Amsterdam enige deelregio met vertrekoverschot bedrijven

Figuur 11 toont het aantal bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon dat tussen 1 april 2021 en 1 april 2022 tussen deelregio's is verhuisd. Uit de figuur blijkt dat in deze periode Amstelland Meerlanden en Amsterdam de deelregio's zijn met het grootste aantal vertrekkende bedrijven. Dezelfde twee deelregio's zagen ook het grootste aantal vestigende

bedrijven. Amstelland Meerlanden kent daarbij meer vestigende bedrijven dan vertrekkende bedrijven. Amsterdam kent per saldo juist een vertrekoverschot. Daarmee is Amsterdam overigens ook de enige regio waaruit meer bedrijven vertrokken dan zich er vestigde. In alle overige deelregio's is er per saldo sprake van een instroom.

Figuur 11. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2021 en 1 april 2022

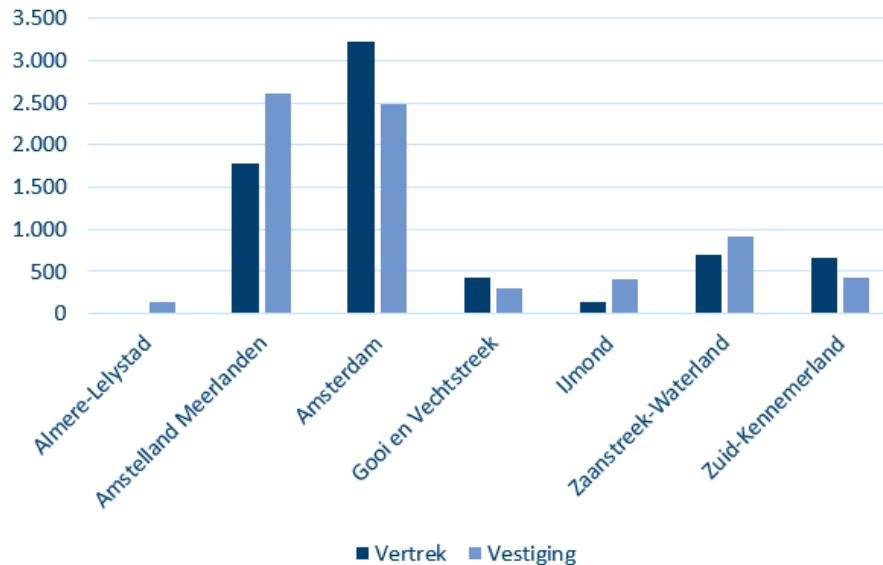


Bron: LISA 2022

⁶ Vanwege overlappende locaties telt de groei per locatietype telt niet op tot 41.600. Banengroei op een locatie die zowel is aangemerkt als kantorenlocaties als bedrijventerrein wordt bij beide locatietypen opgeteld.

Het beeld verandert niet wezenlijk als er naar het aantal banen wordt gekeken. Gooi en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland en met name Amsterdam verliezen per saldo banen terwijl met name Amstelland Meerlanden een banentoeename kent door interregionale verhuizingen. Ten opzichte van de totale werkgelegenheidsgroei (+ 3.100) van de deelregio is deze groei (+800) echter beperkt.

Tabel 6. *Werkzame personen die bij de verhuizing van vestigingen betrokken zijn*

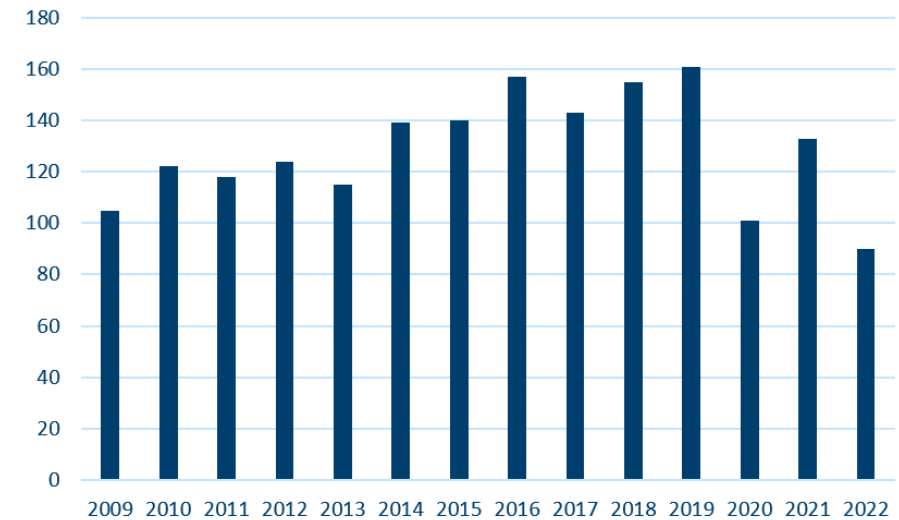


Bron: LISA 2022

⁷ Deze bron is oorspronkelijk bedoeld als marketinginstrument en sommige inzichten, bijvoorbeeld in het aantal buitenlandse bedrijven dat weer vertrekt, kunnen hier niet uitgehaald worden.

2.4.2 Buitenlandse vestigers

Figuur 12. *Ontwikkeling aantal buitenlandse vestigers in de MRA (2009-2022)*



Bron: Amsterdam in Business, 2022

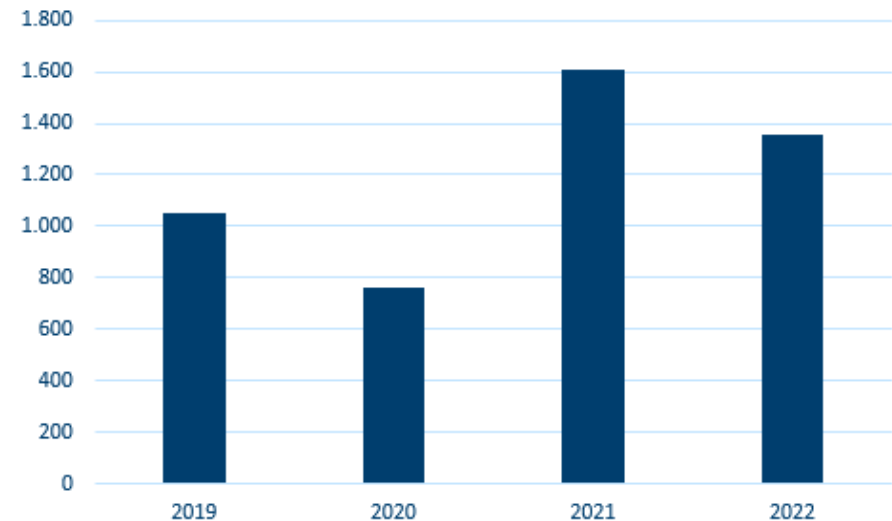
Laagste aantal buitenlandse vestigers sinds 2009

Het afgelopen jaar hebben zich volgens Amsterdam in Business⁷ 90 buitenlandse bedrijven gevestigd in de MRA. Dit is het laagste aantal sinds 2009. De vestigers kwamen voornamelijk uit het Verenigde Staten (30). Ook uit het verenigd Koninkrijk (8), Japan (6) kwamen relatief veel bedrijven.

De nieuwe gevestigde bedrijven leverden direct 1.355 banen. Dat is meer dan het gemiddelde aantal direct gecreëerde banen door nieuwe gevestigde bedrijven in de MRA over de afgelopen 4 jaar. Ten opzichte van de totale banengroei in de MRA is en blijft de banengroei door nieuwe gevestigde bedrijven echter klein en het is daarnaast sterk afhankelijk van individuele bedrijfsbeslissingen; één groot bedrijf kan grote impact hebben op de cijfers. In 2022 zorgde één bedrijf uit Tsjechië bijvoorbeeld voor ruim 300 nieuwe banen. De 30 bedrijven uit de VS leverden in datzelfde jaar samen 519 nieuwe banen. De 90 nieuwe bedrijven verwachten over drie jaar 2.800 nieuwe banen te hebben gecreëerd.

Belangrijke notitie bij de cijfers is dat er niet wordt gemonitord hoeveel buitenlandse bedrijven er vertrekken uit de MRA.

Figuur 13. Ontwikkeling aantal banen bij buitenlandse vestigers in de MRA (2019-2022)



Bron: Amsterdam in Business, 2022

3 Kantoren

3.1 Inleiding en definities

Dit hoofdstuk richt zich (tenzij anders vermeld) op de totale kantorenmarkt van de MRA, ongeacht of deze zich bevinden op één van de 75 formele kantoorlocaties in de regio of daarbuiten op een bedrijventerrein of in een gemengd werkmilieu (zie [3.3](#) voor de verhoudingen van de kantooropname en het kantoorgebruik tussen deze gebiedstypen).

De formele kantoorlocaties in de regio zijn ingedeeld in 6 segmenten⁸:

1. Een **functionele kantoorlocatie** is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie en is niet multimodaal ontsloten.
2. Een **innovatie kantoorlocaties** is een woon-werkgebied waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
3. Een **internationaal vestigingsmilieu** is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie. Geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving.
4. Een **multimodaal knooppunt** is een locatie die door verschillende vormen van verkeersinfrastructuur (voor auto en OV) uitstekend

⁸ De indeling naar de zes segmenten binnen de kantoorlocaties is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door Bureau BUITEN/Kurtosis overgenomen.

is verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie

5. **Transformatielocatie** is een locatie die (op termijn) zal transformeren, de kantoorfunctie zal geheel of gedeeltelijk komen te vervallen voor andere functies, zoals wonen.
 6. Een **woon-werk locatie** is een multifunctionele locatie waar wonen en werken naast elkaar bestaan. De werkfunctie bestaat hier meestal overwegend uit kantoren en voorzieningen (waaronder winkels).
- Raadpleeg de [Atlas Plabeka](#) voor een overzicht van alle formele kantorenlocaties in de MRA.
 - Raadpleeg het [dashboard kantoren](#) voor een eigen verdieping op de in dit hoofdstuk opgenomen onderwerpen (alleen formele kantorenlocaties).

Databron Kantorenmonitor BV

De gegevens over de ontwikkeling op de kantorenmarkt zijn afkomstig van Kantorenmonitor BV. Voor deze bron is gekozen omdat Kantorenmonitor BV de kantorenmarkt voor de gehele MRA op basis van dezelfde definities en methodiek in beeld brengt. De data zijn via veldwerk (eigen waarneming) verkregen, en tot op adres-/pandniveau (zonder ondergrens aan grootte van transactie of mutatie) opgebouwd. Alle panden die voor minimaal de helft een kantoorfunctie hebben worden meegenomen, waarbij er geen ondergrens is qua vloeroppervlak. Bedrijfspanden met een ondersteunende kantoorruimte zijn dus uitgesloten. De eenheden zijn in bruto vloeroppervlakte. Ruimten die fysiek leegstaan maar niet worden aangeboden en/of in renovatie zijn worden door kantorenmonitor wel als leegstand gezien. Ruimten niet in aanbod worden ook geteld als leegstand als er feitelijk leegstand is. Doordat data zelden 100% correct is, wat ook geldt voor de Kantorenmonitor, kan het voorkomen dat bepaalde gegevens niet volledig overeenkomen met de feitelijke situatie.

Tabel 7. Definitie indicatoren van toepassing op de kantorenmarkt

Begrip	Definitie
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 1-1-20xx

BVO

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

Frictieleegstand

De leegstand (8%) die nodig is voor een goed functionerende kantorenmarkt.

Formele kantoorlocatie

Een perceel of een groepering van aaneengesloten percelen, normaliter met een oppervlakte van groter dan 10.000 m², 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

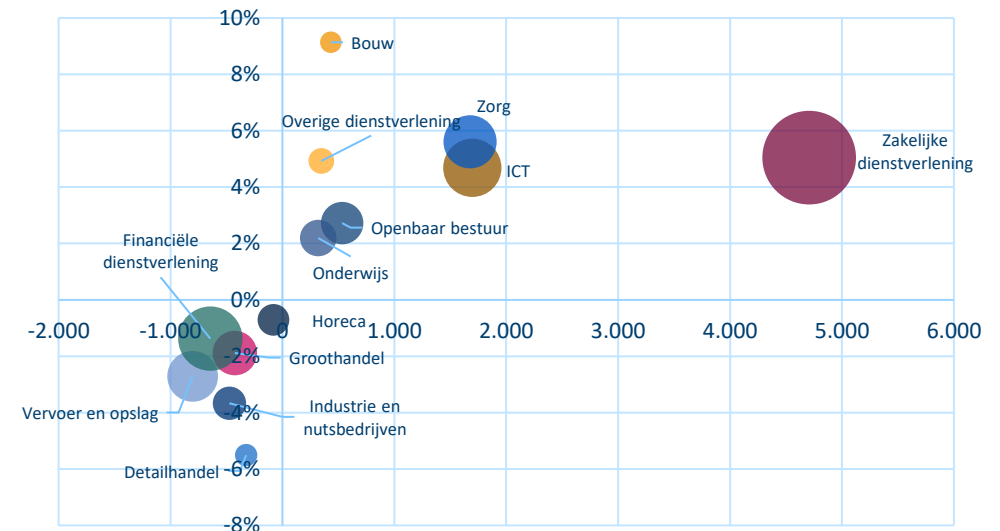
3.2 Werkgelegenheid op kantoorlocaties

Stijging werkgelegenheid met name in de zakelijke dienstverlening

De werkgelegenheid op kantoorlocaties⁹ is van 2021 op 2022 met circa 7.000 banen gestegen, wat neerkomt op een stijging van +2,1%. Het grootste deel van de toename zit in de sector zakelijke dienstverlening, waar bijna 5.000 banen zijn bijgekomen. Ook in de ICT en de zorg, beide relatief grote sectoren op kantoorlocaties, is het aantal banen sterk gestegen. De bouwsector is beperkt vertegenwoordigd op kantoorlocaties, maar vertoont wel een zeer sterke groei van 9% in één jaar. Dit is te verklaren door een verandering van segmentering op Stationsgebied (Purmerend), waar veel banen in de bouwsector zitten.

Op de kantoorlocaties is ook een aantal sectoren die afname in werkgelegenheid vertonen. Zo is de [financiële dienstverlening](#) met -1,4% (ruim -600 banen) afgenomen op kantoorlocaties. De sector neemt MRA-breed ook af, terwijl het met circa 46.000 banen de één na grootste sector is. Procentueel is de detailhandel het hardst gedaald met -5,5%, al komt dit voornamelijk door een sterke afname van banen in deze sector op Schiphol Centrum (-400 banen).

Figuur 14. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022 kantoorlocaties



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2022

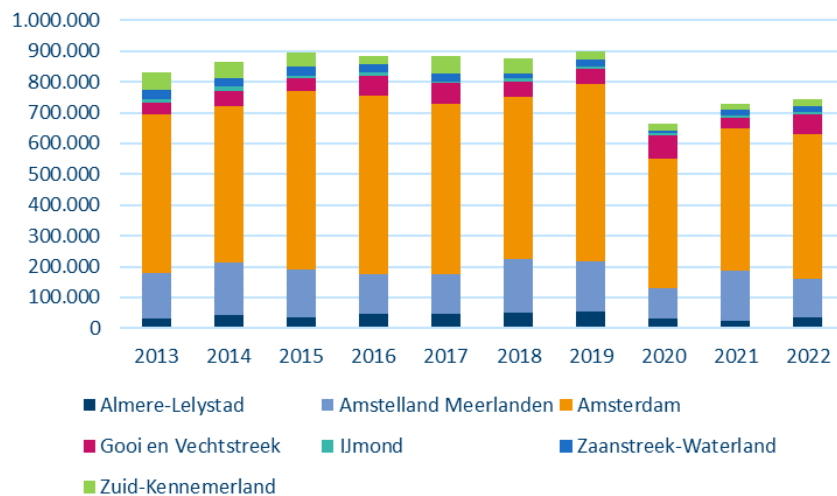
⁹ Enkel formele kantoorlocaties, dit geldt voor heel paragraaf 3.2

3.3 Kantoorgebruik en -opname

Kantooropname weer licht in de lift

De totale kantooropname binnen de MRA is in 2022 voor het 2^e jaar op rij iets gestegen na de grote afname in 2020 (t.o.v. 2019) door de coronapandemie. De opname zit voor de MRA als geheel echter nog niet op het niveau van voor 2020. De verhoudingen tussen de verschillende deelregio's zijn weinig veranderd; [Amstelland Meerlanden](#) en met name [Amsterdam](#) vertonen nog steeds de grootste volumes aan kantooropname.

Figuur 15. Ontwikkeling in opname per deelregio 2013-2022

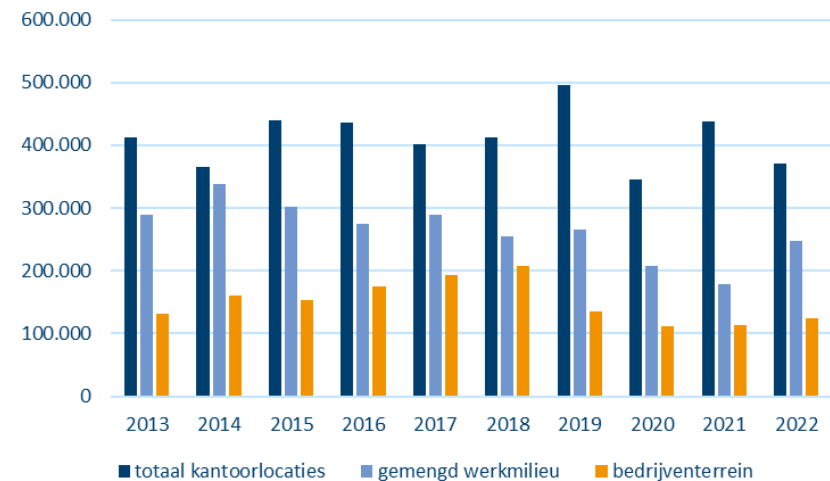


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Stijging kantooropname voornamelijk in gemengde werkmilieus

De gestegen kantooropname van het afgelopen jaar kwam voornamelijk door een toename in gemengde werkmilieus en in mindere mate op bedrijventerreinen. De kantooropname op formele kantoorlocaties is juist gedaald.

Figuur 16. Ontwikkeling in opname per segment 2013-2022



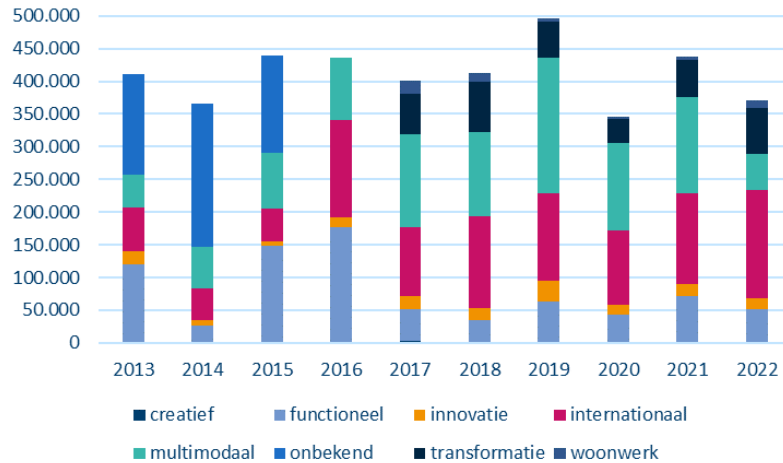
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Groeiend aandeel van kantooropname op internationale kantoorlocaties

De kantooropname op formele kantoorlocaties vindt al jaren plaats binnen verschillende segmenten. Sinds 2017 heeft er weinig verandering plaatsgevonden in de verhoudingen tussen deze segmenten, al is er in 2022 wel relatief meer kantooroppervlak opgenomen op internationale kantoorlocaties. Op multimodale kantoorlocaties is de opname juist iets afgenomen.



Figuur 17. Ontwikkeling in opname per segment 2013-2022, naar type kantoorlocaties



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Daling kantoorgebruik zet voort, ondanks banengroei in (kantoorhoudende) sectoren

Het kantoorgebruik in de MRA is afgelopen jaar afgenomen met bijna 30.000 m². De sterkste afname van het kantoorgebruik was in [Gooi en Vechtstreek](#) (-15.000 m²) en [Amsterdam](#) (-8.000 m²). [Amstelland Meerlanden](#) is de enige regio waar het kantoorgebruik het afgelopen jaar significant toenam (+11.000 m²). Over de periode vanaf 2013 gezien is alleen in de deelregio Amsterdam sprake van een groei van het kantoorgebruik maar ook in deze deelregio is de groei beperkt ten opzichte van de ontwikkeling van de groei van de (kantoren)werkgelegenheid (zie ook kader). Op MRA niveau daalde het kantoorgebruik tussen 2013 en 2022 met 193.000 m², oftewel met -1,7%.

Kantoorgebruik neemt af terwijl (kantoren)werkgelegenheid groeit, hoe kan dat?

Ondanks een [groei van de werkgelegenheid in sterk kantoorhoudende sectoren](#) (en op kantoorlocaties) neemt het kantoorgebruik in de MRA. Dit lijkt contra intuïtief maar is te verklaren met onderstaande twee ontwikkelingen.

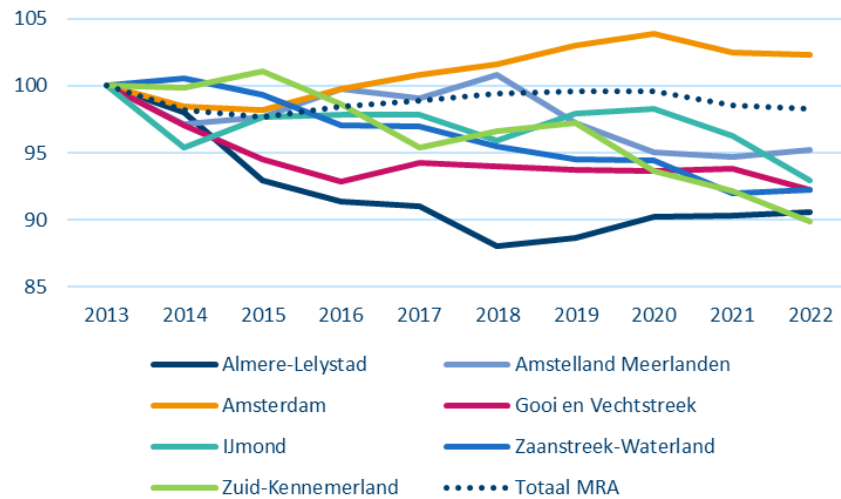
2. Afname kantoorquotiënt

De benodigde kantoorruimte per kantoorbaan neemt af. Deze ontwikkeling is al langer gaande doordat werknemers vaker thuis werken en kantoren daardoor, zeker bij grotere kantoorgebruikers, efficiënter kunnen worden gebruikt. De verwachtingen zijn verdeeld over de invloed van corona op deze ontwikkeling. Enerzijds lijkt hybride werken structureel zijn intrede te hebben gedaan waardoor het aantal werkplekken per baan verder kan worden gereduceerd. Voorwaarde daarvoor is wel dat het kantoorgebruik enigszins gelijk is verdeeld over de week. Anderzijds is er een groeiende behoefte aan ruimte voor ontmoeten en vergaderen. Vanwege de onzekerheid in de ontwikkeling van het kantoorquotiënt zijn in het onderzoek Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt drie scenario uitgewerkt waarbij de jaarlijkse ontwikkeling van het kantoor quotiënt varieert tussen 0% en -1,5%. In de MRA-vraagaming 2022-2040 is daarbij aangesloten.

2. Afnemende locatievoorkeur voor kantoren(locaties)

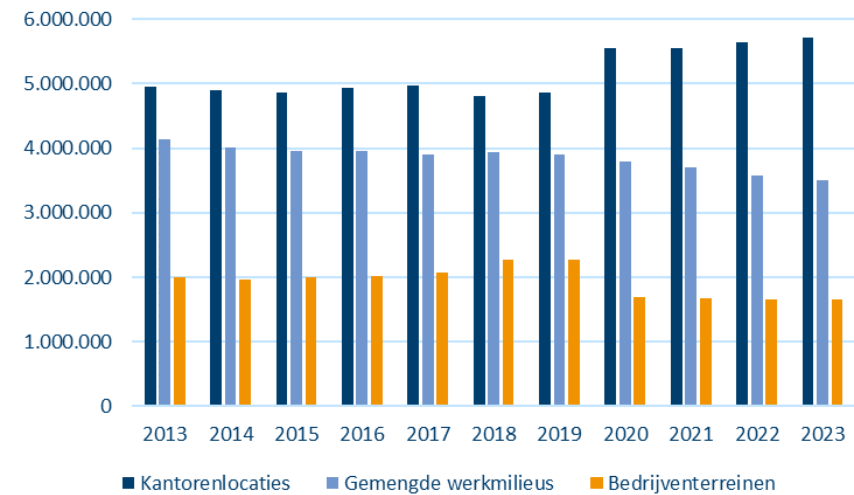
Een toenemend aandeel van de werkgelegenheid in van oudsher sterk kantoorhoudende (dienstverlenende) sectoren is niet gevestigd in een kantoor maar aan huis. Deze ontwikkeling strookt met de sterke banengroei bij [eenmanszaken](#) die vaak thuis zijn gevestigd. We zien dit ook terug in de sterke banengroei in gemengde werkmilieus.

Figuur 18. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023 per deelregio (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 19. Kantoorgebruik per locatietype¹⁰ 2013-2023 (m², totaal MRA)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

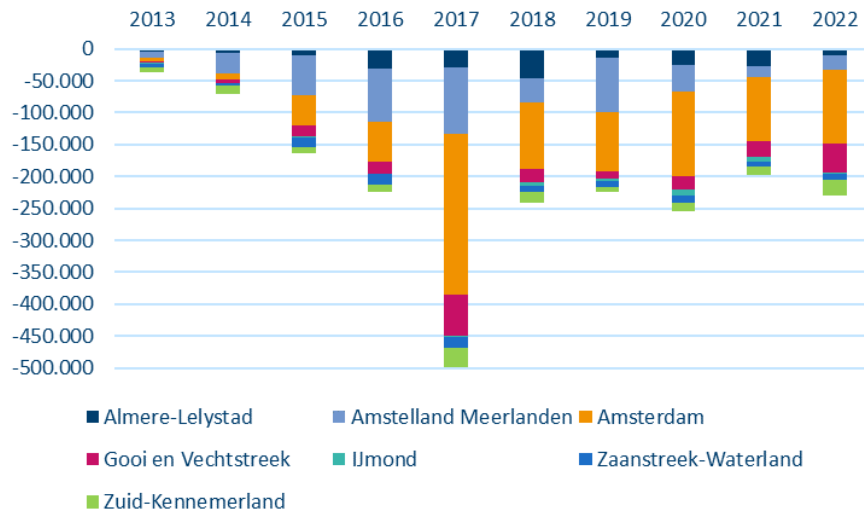
3.4 Voorraadontwikkeling

Transformatievolumes sinds 2018 redelijk stabiel

In 2022 is 230.000 m² kantoorruimte getransformeerd naar een andere functie. Daarmee ligt het transformatievolume ongeveer op het gemiddelde jaarlijkse transformatievolume van de afgelopen 10 jaar. In [Amsterdam](#) is het afgelopen jaar weer het grootste kantorenvolume onttrokken aan de voorraad. In historische perspectief was het transformatievolume in [Gooi en Vechtstreek](#) het afgelopen jaar erg hoog (44.000 m²). Het is de verwachting dat de kantorentransformatie de komende jaren doorzet (zie [transformatieplannen](#)).

¹⁰ Door veranderingen in segmentering kunnen van het een op het andere jaar grote verschuivingen ontstaan, zoals in 2019-2020.

Figuur 20. Kantorentransformatie* per deelregio in de periode 2013-2022 (m²)



*Waarden zijn negatief weergegeven omdat het oppervlak van de markt onttrokken is.

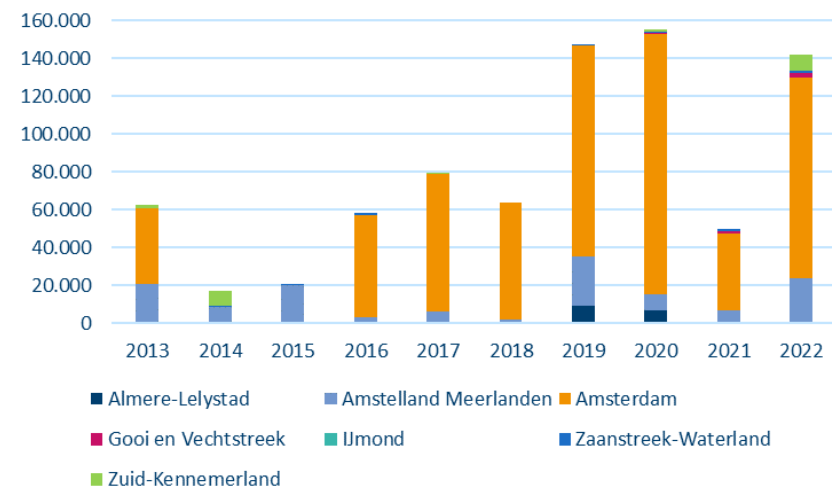
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Veel nieuwbouw en verkantoring in 2022

De nieuwbouw van kantoren is in 2022 bijna verdriedubbeld t.o.v. 2021. Net als in de periode 2016-2021 zijn de meeste nieuwbouwkantoren in [Amsterdam](#) opgeleverd. In [Gooi en Vechtstreek](#), [Zaanstreek-Waterland](#) en [Zuid-Kennemerland](#) is er in 2022 meer nieuw kantooroppervlak opgeleverd dan in elk ander jaar in de periode vanaf 2013. Voor de regio Gooi en Vechtstreek komt dit voornamelijk doordat er jarenlang vrijwel geen nieuwbouw is opgeleverd.

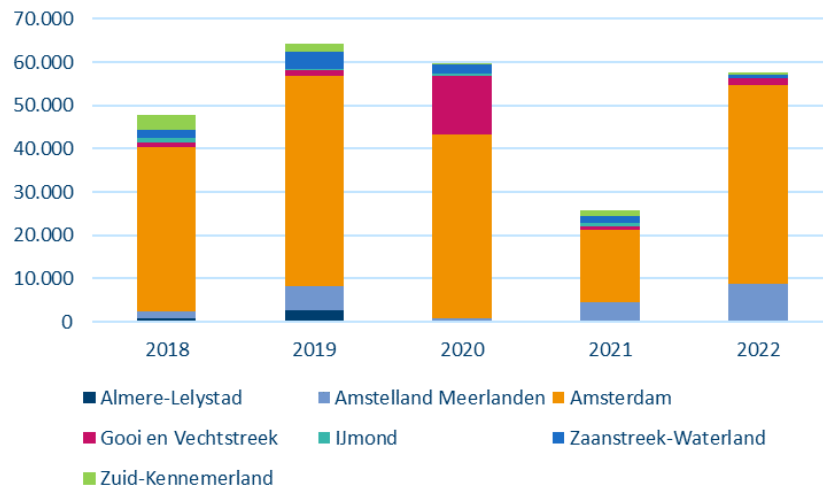
Tegelijk is er ook nieuw kantooroppervlak bijgekomen door verkantoring. In 2022 was de verkantoring goed voor 58.000 m² aan toegevoegd kantooroppervlak, meer dan een verdubbeling t.o.v. 2021 (+26.000 m²). De hoeveelheid verkantoring is wel in lijn met de volumes van de jaren daarvoor, 2021 was een uitschieter naar beneden.

Figuur 21. Nieuwbouw kantoren per deelregio in periode 2013-2022 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 22. Verkantoring per deelregio in periode 2018-2022¹¹ (m²)



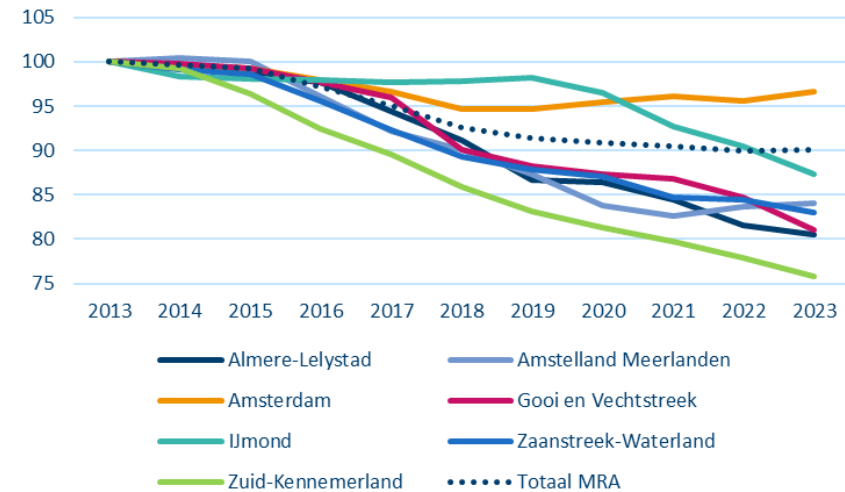
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Totale kantorenvorraad zeer licht gestegen t.o.v. 2021

De kantorenvorraad is in 2022 zeer licht gestegen t.o.v. het voorgaande jaar, met een groei van 0,1%. Dit is een trendbreuk met voorgaande jaren waarin de totale voorraad binnen de MRA sinds 2013 dalende was. Voor de meeste deelregio's is er wel nog steeds sprake van een dalende trend, met name in [IJmond](#) en [Gooi en Vechtstreek](#) waar de voorraad het afgelopen jaar relatief het hardst is gedaald door de aanzienlijke transformatievolumes. [Amsterdam](#) en [Amstelland Meerlanden](#) zijn de enige deelregio's waar de voorraad weer gestegen is (door nieuwbouw en verkantoring), maar door de grote omvang van de kantorenmarkt in deze deelregio's is dan ook het totaal van de MRA gestegen.

¹¹ Geen data beschikbaar van vóór 2018

Figuur 23. Ontwikkeling voorraad per deelregio in periode 2013-2022, index 2013=100



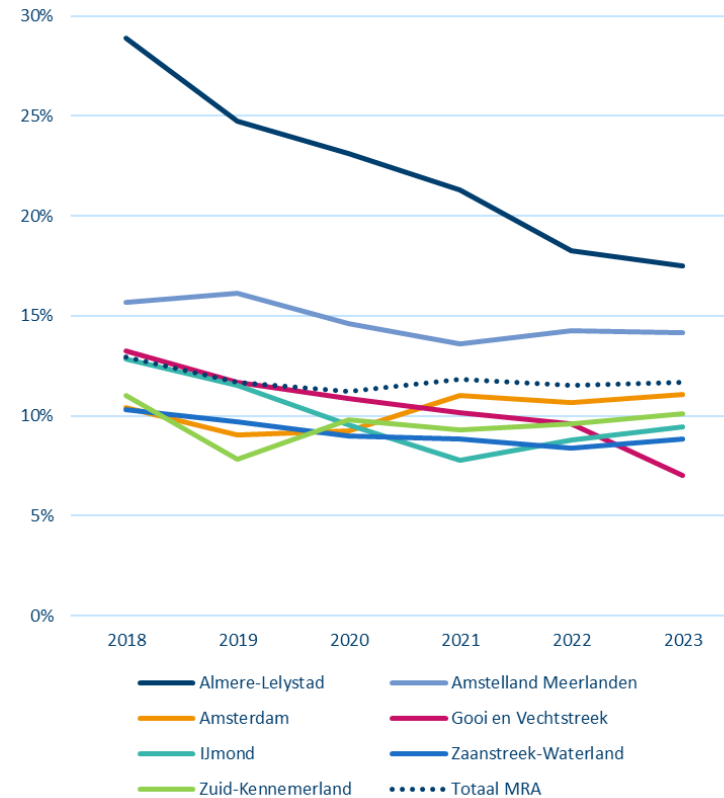
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

3.5 Leegstand

Totale leegstand (zeer) licht gestegen

De leegstand is op 1-1-2023 met een kleine 1% gestegen t.o.v. het voorgaande jaar. Gezien de veranderingen vrij klein zijn sinds 2019 is de totale leegstand stabiel te noemen. Per deelregio zijn er wel enige verschillen te zien. In [Almere-Lelystad](#) zijn de grote leegstandspercentages van enkele jaren geleden gedaald van een kleine 30% in 2018 naar 17,5% in 2023. In deelregio [Gooi en Vechtstreek](#) is de leegstand het afgelopen jaar het hardst gedaald: van 9,6% in 2022 naar 7,0% in 2023¹². In [Amsterdam](#) is de leegstand gestegen van 10,7% in 2022 naar 11,1% in 2023; procentueel een kleine verandering maar wel een verschil van 53.000 m².¹³

Figuur 24. Ontwikkelingen leegstand kantoren (%) per deelregio in periode 2018-2023



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

¹² We merken op dat deze leegstandsafname deels een administratieve afname is. Het leegstandsvolume op formele werklocaties per 1-1-2023 is op basis van gebiedskennis naar beneden bijgesteld in de data. Deze verbetering is niet met terugwerkende kracht doorgevoerd in de historische data. Hierdoor kunnen

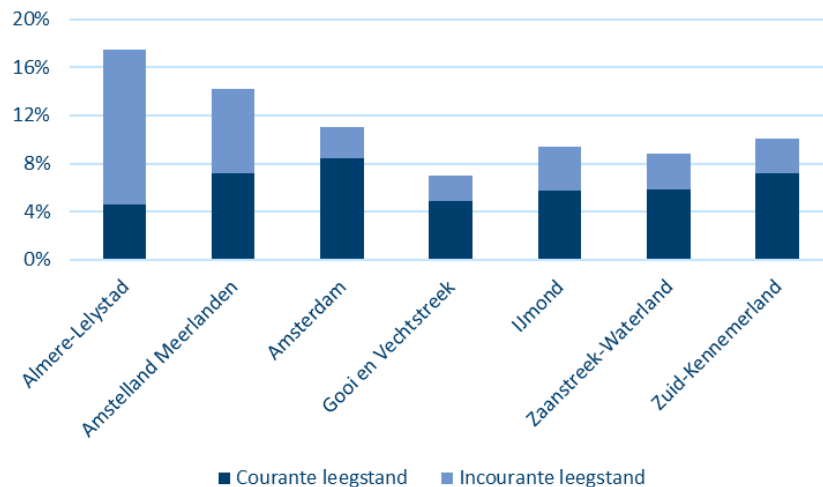
panden die nu als courant zijn aangemerkt in de praktijk pas korter dan 3 jaar leeg staan. Het omgekeerde is ook mogelijk.

¹³ De cijfers wijken af van de cijfers in Amsterdams eigen Monitor Kantoren door een verschil in definitie van leegstand. In [hoofdstuk 3.1](#) staat meer uitgelegd over de gebruikte definities.

Meer courante leegstand dan incurante leegstand

Voor de meeste deelregio's geldt dat het grootste deel van de leegstand courante leegstand betreft. [Almere-Lelystad](#) is de enige deelregio waar de incurante leegstand groter is dan de courante leegstand. De incurante leegstand is hier wel al jaren dalende, m.u.v. het jaar 2020. Ook in [Amstelland Meerlanden](#) is een aanzienlijk deel van de leegstand incurant. Deze kantorenleegstand is in deze deelregio vaak niet te transformeren naar wonen omdat de leegstaande panden binnen de contouren het Luchthaven Indelingen Besluit vallen waarbinnen wonen niet is toegestaan. Schiphol Rijk is daarvan een voorbeeld.

Figuur 25. Percentage (in)courante leegstand per deelregio op 1-1-2023

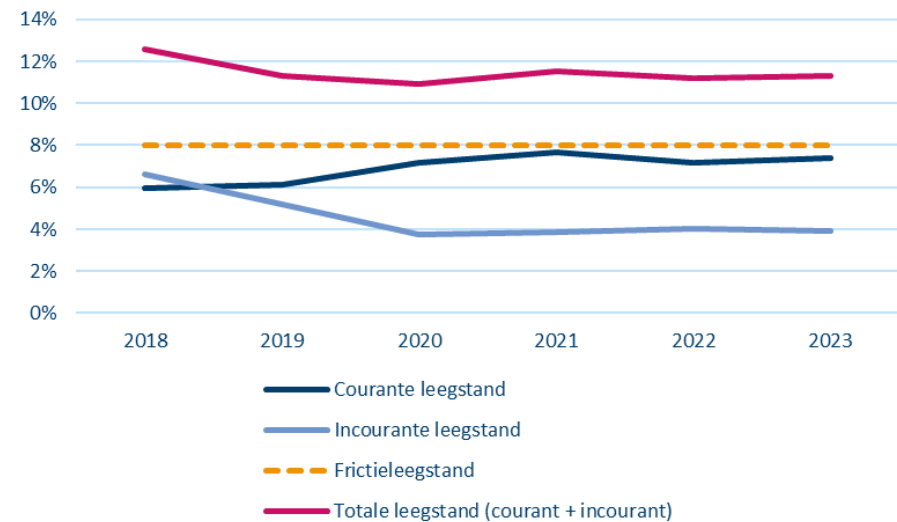


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Weinig veranderingen in leegstandspercentages

De courante leegstandspercentage is in het afgelopen jaar licht toegenomen, maar van grote veranderingen is sinds 2020 geen sprake; het blijft tussen de 7% en 8%. De incurante leegstand is relatief met een marginale hoeveelheid afgenomen en schommelt sinds 2020 rond de 4%. Het totale leegstandspercentage ligt ruim boven de frictieleegstand.

Figuur 26. Ontwikkeling percentage courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2023



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

3.6 Planaanbod

Voor ruim 3,2 miljoen m² aan kantoorplannen

De totale planvoorraad voor kantoren in de hele MRA is per 1-1-2023 3.223.000 m² (peildatum 1-1-2023). Dit is ongeveer 30% van het huidige kantooroppervlak in gebruik. Van deze totale planvoorraad is een kleine helft harde planvoorraad (periode t/m 2030). Daarnaast is er ook nog meer dan een miljoen m² aan zachte planvoorraad in dezelfde periode. Gezien het [kantoorgebruik](#) al een aantal jaren op rij (licht) daalt lijkt er sprake van een fors overaanbod binnen de MRA als geheel, al zitten er wel verschillen tussen de deelregio's. Veruit de meeste planvoorraad bevindt zich in Amsterdam en Amstelland Meerlanden, terwijl hier ook grote volumes aan courante leegstand zijn. Kanttekening hierbij is dat niet alle planvoorraden ook daadwerkelijk in dezelfde volumes aanbod worden, kantoren worden pas ontwikkeld als investeerders dat economisch haalbaar achten. Ook moet opgemerkt worden dat de kantoorplannen vaak een dubbelfunctie hebben dus de volumes ook ingezet kunnen worden voor een andere functie.

Tabel 8. Planvoorraad kantoren (m²) per 1-1-2023

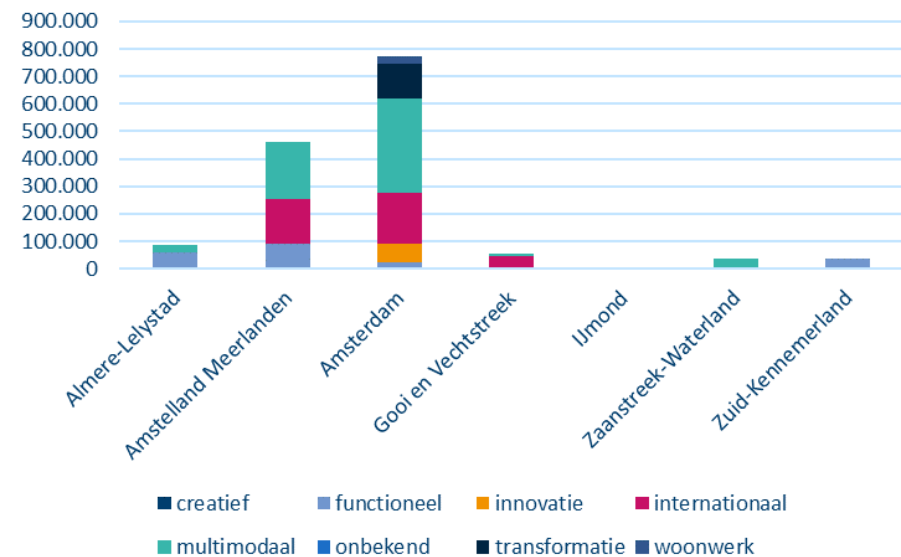
	m ²
Harde planvoorraad t/m 2030	1.450.000
Zachte planvoorraad t/m 2030	1.161.000
Planvoorraad na 2030	611.000
Totale planvoorraad	3.223.000

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Meeste planvoorraad op multimodale en internationale kantoorlocaties

De harde planvolumes zijn geconcentreerd in [Amsterdam](#) en [Amstelland Meerlanden](#), met kleinere volumes in [Almere-Lelystad](#), [Gooi en Vechtstreek](#), [Zaanstreek-Waterland](#) en [Zuid-Kennemerland](#). Het ruimtegebruik in kantoren is afgezien van in Amsterdam de laatste jaren afgenomen.

Figuur 27. Harde planvoorraad kantoren per segment en deelregio t/m 2030 (x1.000 m²)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Alleen in Amsterdam toename van harde planvoorraad

De harde planvoorraad is t.o.v. 2022 in [Amsterdam](#) gestegen. Dit betreft wel een significante stijging van +188.000 m². De planvoorraad in [Amstelland Meerlanden](#) is iets naar beneden bijgesteld maar deze verandering is beperkt ten opzichte van de totale harde planvoorraad in de deelregio. De harde planvoorraad in Amstelland Meerlanden is (vrijwel) onverminderd groot.

Tabel 9. Ontwikkeling harde planvoorraad per deelregio 2022-2023 in m²

	2022	2023
Almere-Lelystad	85.000	85.000
Amstelland Meerlanden	463.000	462.000
Amsterdam	585.000	773.000
Gooi en Vechtstreek	55.000	55.000
IJmond	0	0
Zaanstreek-Waterland	38.000	38.000
Zuid-Kennemerland	37.000	37.000

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

3.7 Transformatieplannen

Grootste transformatievolumes in Amsterdam en Amstelland Meerlanden

Voor de hele MRA is per 1-1-2023 een transformatievolume van 364.700 m² voorzien voor de periode t/m 2030. Hiervan valt iets minder dan de helft in deelregio [Amsterdam](#) en ongeveer 30% in deelregio [Amstelland](#)

[Meerlanden](#). Deelregio [Zuid-Kennemerland](#) heeft met 32.000 m² ook een opvallend hoog transformatievolume; dit is namelijk 6% van de huidige kantorenvoorraad in de deelregio. Voor de periode na 2030 zijn er voorlopig alleen in Zaanstreek-Waterland transformatieplannen.

Er moet hierbij wel worden vermeld dat transformaties van kantoren in de verdere toekomst nauwelijks geregistreerd staan, het zijn vooral de korte termijn transformaties die in beeld zijn. Het transformatievolume t/m 2030 is dus waarschijnlijk een onderschatting van de uiteindelijke daadwerkelijke transformatie in de komende jaren.

Tabel 10. Transformatieplannen per deelregio (m²)

Deelregio	Transformatievolume t/m 2030	Transformatievolume in periode na 2030
Almere-Lelystad	20.000	0
Amstelland Meerlanden	112.300	0
Amsterdam	170.000	0
Gooi en Vechtstreek	5.800	0
IJmond	500	0
Zaanstreek-Waterland	17.100	7.000
Zuid-Kennemerland	32.000	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland



Omvang transformatieplannen gestegen t.o.v. 2022

De omvang van alle transformatieplannen is op peildatum 1-1-2023 groter dan bij de peiling van 1-1-2022. Voor deelregio's [Amsterdam](#) en [Zaanstreek-Waterland](#) zijn de verwachte transformatievolumes het sterkst gestegen. Ook in Gooi en Vechtstreek en IJmond is sprake van een toename t.o.v. voorgaand jaar. Een meer uitgebreide analyse van iedere deelregio is te vinden in de hoofdstukken van de betreffende deelregio's.

Tabel 11. *Ontwikkeling transformatieplannen t/m 2030 per deelregio 2022-2023 (m²)*

	2022	2023
Almere-Lelystad	20.000	20.000
Amstelland Meerlanden	112.300	112.300
Amsterdam	115.000	170.000
Gooi en Vechtstreek	0	5.800
IJmond	0	500
Zaanstreek-Waterland	0	17.100
Zuid-Kennemerland	32.000	32.000

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

4 Bedrijventerreinen

4.1 Inleiding en definities

De MRA kent 253 bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen in de regio zijn ingedeeld in 6 segmenten¹⁴:

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

6. **Transformatie bedrijventerrein** kenmerken zich door een functieverandering die ingezet is en op termijn moet leiden tot een gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk

➤ Raadpleeg de [Atlas Plabeka](#) voor een overzicht van alle formele 253 bedrijventerreinen in de MRA.

➤ Raadpleeg het [dashboard bedrijventerreinen](#) voor een eigen verdieping op de in dit hoofdstuk opgenomen onderwerpen.

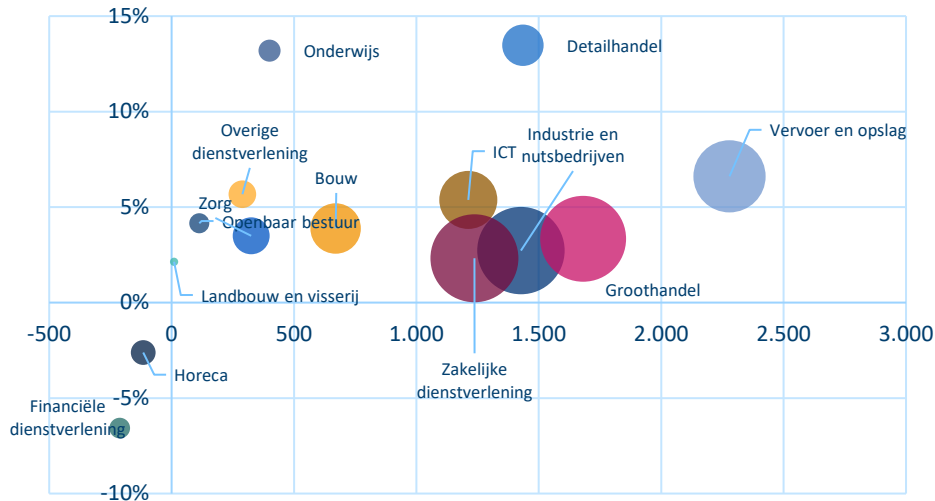
Tabel 12. Definities van toepassing op bedrijventerreinen

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

¹⁴ De indeling naar de zes segmenten binnen de kantoorlocaties is door de werkgroep Plabeka vastgesteld en de bijbehorende contouren zijn door Bureau BUITEN/Kurtosis overgenomen. Haventerreinen zijn in dit hoofdstuk niet meegenomen.

4.2 Werkgelegenheid

Figuur 28. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022 bedrijventerreinen



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2022

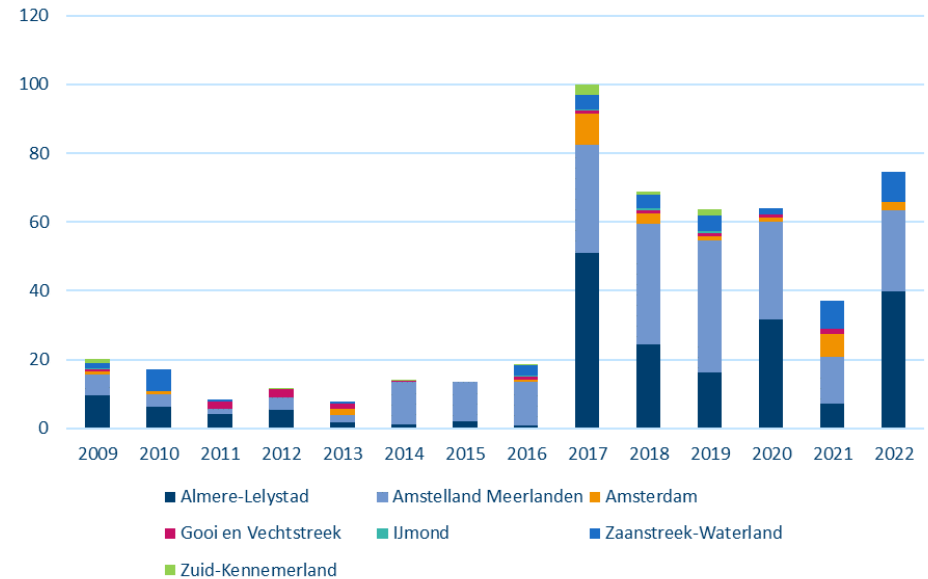
Banengroei in nagenoeg alle sectoren op bedrijventerreinen

In de periode 2021-2022 is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in MRA toegenomen met ruim 10.000 banen. In bijna alle sectoren groeide de werkgelegenheid. De enige sectoren die krimp vertonen zijn de horeca en financiële dienstverlening, sectoren die ook weinig vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen. Met name vervoer en opslag, een relatief grote sector op bedrijventerreinen, is sterk gegroeid met ruim 6% in één

jaar (circa +2.300 banen). Deze sterke groei van deze sector komt door de toename van e-commerce en de opkomst van stadsdistributie. Om diezelfde reden groeide ook de werkgelegenheid in de groothandel. In onderstaand figuur is ook te zien dat de overige grote sectoren gegroeid zijn.

4.3 Uitgifte

Figuur 29. Uitgifte bedrijventerreinen per deelregio (2009-2022)



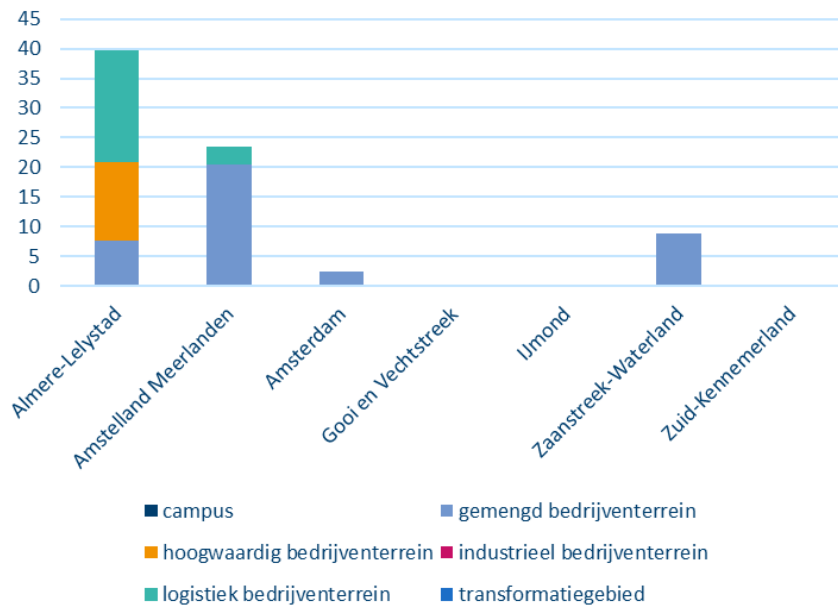
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Uitgifte terug op niveau van voor coronapandemie

De uitgifte van bedrijventerreinen in 2022 was met 75 ha vergelijkbaar met de jaarlijkse uitgifte in de periode van 2017 t/m 2020. In 2021 is

aanmerkelijk minder uitgegeven. Net als in voorgaande jaren vond het gros van de uitgifte plaats in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden. De hoeveelheid uitgifte laat zien dat er in de afgelopen jaren grote vraag is geweest naar ruimte op bedrijventerreinen, naast de latente vraag die niet in de uitgifte terug is te zien, er is soms überhaupt weinig ruimte meer om uit te geven.

Figuur 30. Uitgifte per segment, per deelregio (2022)



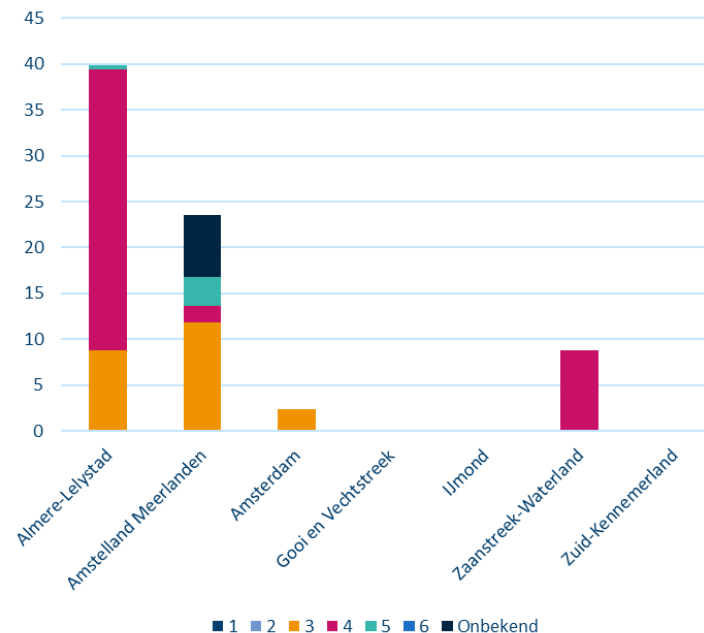
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Meeste uitgifte op gemengde bedrijventerreinen

De uitgifte in 2022 vond voornamelijk plaats op gemengde bedrijventerreinen. Alleen in [Almere-Lelystad](#) en [Amstelland Meerlanden](#)

was er sprake van uitgifte binnen andere segmenten. In Almere-Lelystad vond het grootste deel (19 ha) van de uitgifte plaats op logistieke bedrijventerreinen. Daarnaast was er ook veel uitgifte op hoogwaardige bedrijventerreinen (13 ha) binnen deze deelregio. In Amstelland Meerlanden was naast de grotere hoeveelheid uitgifte op gemengde bedrijventerreinen nog sprake van 3 uitgegeven hectaren op logistieke bedrijventerreinen. Amstelland Meerlanden en Almere-Lelystad zijn ook de twee enige regio's met [planaanbod voor op logistieke bedrijventerreinen](#). Voor meer informatie over grote kavels en uitgiften, zie hoofdstuk 7.

Figuur 31. Uitgifte per milieuhindercategorie, per deelregio



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland



Weinig uitgifte in hogere milieucategorieën

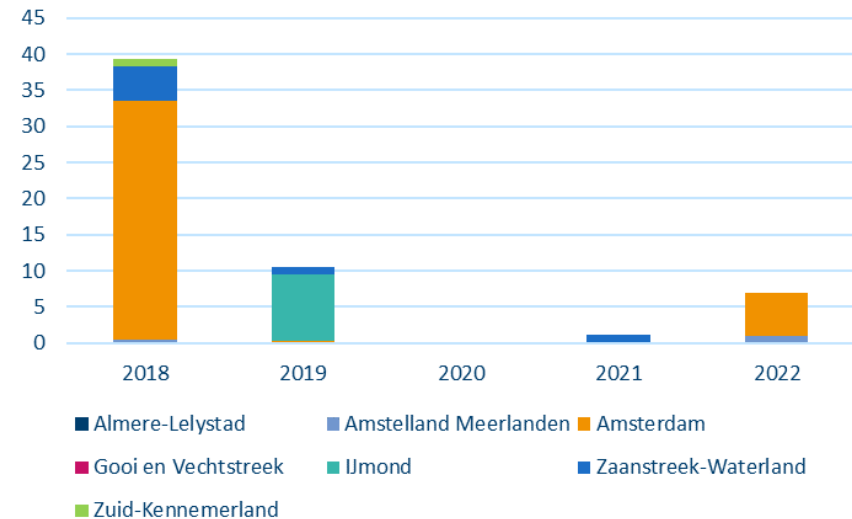
In 2022 vond de meeste uitgifte plaats op bedrijventerreinen van milieucategorie 3 of 4. Amstelland Meerlanden en Almere-Lelystad zijn de enige deelregio's waar uitgifte plaatsvond in milieucategorie 5, respectievelijk 3,2 en 0,4 ha. Voor een deel van de uitgifte (6,7 ha) in Amstelland Meerlanden is geen milieucategorie bekend.

4.4 Transformatie

Transformatievolumes bedrijventerreinen laag i.r.t. transformatieplannen

Het afgelopen jaar is 7 ha bedrijventerrein getransformeerd. Het betreft bedrijventerreinen in [Amstelland Meerlanden](#) en [Amsterdam](#). Hoewel dit volume hoger is dan in 2020 en 2021 blijft de transformatie laag wanneer gekeken wordt naar de transformatieplannen. Tot 2030 is de ambitie om nog ruim 440 ha¹⁵ bedrijventerrein te transformeren (zie ook [transformatieplannen](#)). In de afgelopen 5 jaar zijn alleen bedrijventerreinen getransformeerd in de segmenten gemengd en transformatiegebied.

Figuur 32. Transformatie bedrijventerreinen per deelregio (2018-2022¹⁶)

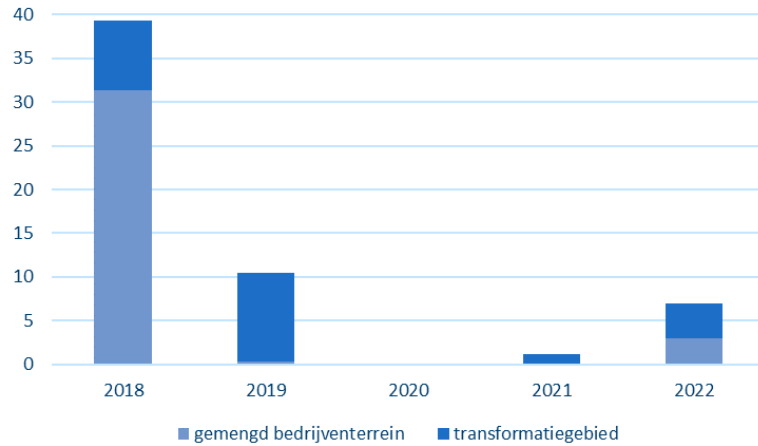


Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

¹⁵ De teruggedraaide transformatieplannen van Achtersluispolder zijn hierin niet meer meegerekend.

¹⁶ Gegevens van voor 2018 zijn niet beschikbaar.

Figuur 33. *Transformatie bedrijventerreinen per segment (totaal 2018-2022)*



Bron: Provincies Noord-Holland en Flevoland

4.5 Aanbod

4.5.1 Planaanbod

Tabel 13. *Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) per deelregio (ha) per 1 januari 2023¹⁷*

Deelregio	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Almere-Lelystad	209,1	126,3	195,0
Amstelland Meerlanden	202,3	12,5	66,0
Amsterdam	53,7	0	0
Gooi en Vechtstreek	5,0	0	0
IJmond	3,4	0	0
Zaanstreek- Waterland	27,8	30,0	0
Zuid-Kennemerland	0	0	0
Totaal	501,4	168,8	261,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

¹⁷ Zie deelregionale hoofdstukken voor meer informatie

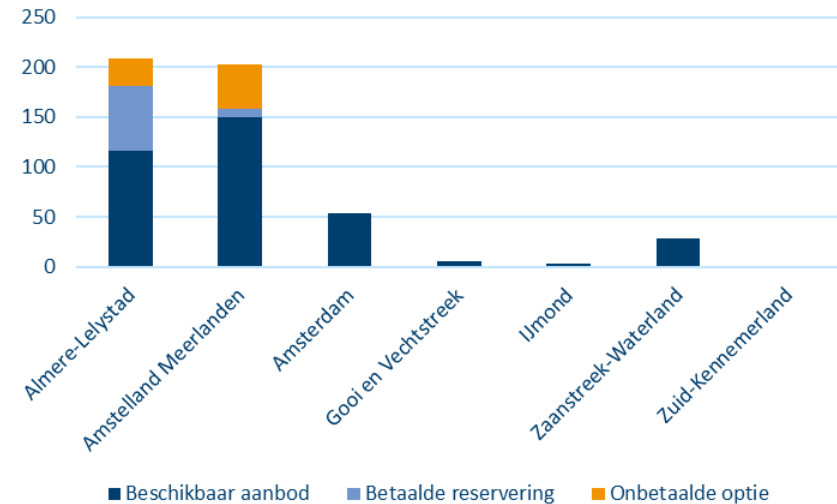
Planaanbod geconcentreerd in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden

In de regio is per 1-1-2023 nog 501,6 ha hard planaanbod bedrijventerrein met de grootste volumes in [Almere-Lelystad](#) en [Amstelland-Meerlanden](#). Door de uitgifte op bedrijventerreinen is het harde planaanbod afgelopen jaar in bijna alle deelregio's afgenomen. Alleen in [Gooi en Vechtstreek](#) en [Zuid-Kennemerland](#) is het harde planaanbod gelijk gebleven, zie figuur 35. Het zachte planaanbod (tot 2030) in Almere-Lelystad geeft echter een vertekenend beeld; het planaanbod op Oosterwold (126 ha) is in de praktijk geen regulier bedrijventerrein en het kent specifieke uitgiftevoorwaarden. Voor elke ha bedrijventerreinen dient bijvoorbeeld ook 8 ha stadslandbouw te worden gerealiseerd. Ook moet vermeld worden dat Oosterwold deels in de gemeente Zeewolde ligt.

Grote volumes in optie of gereserveerd in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden

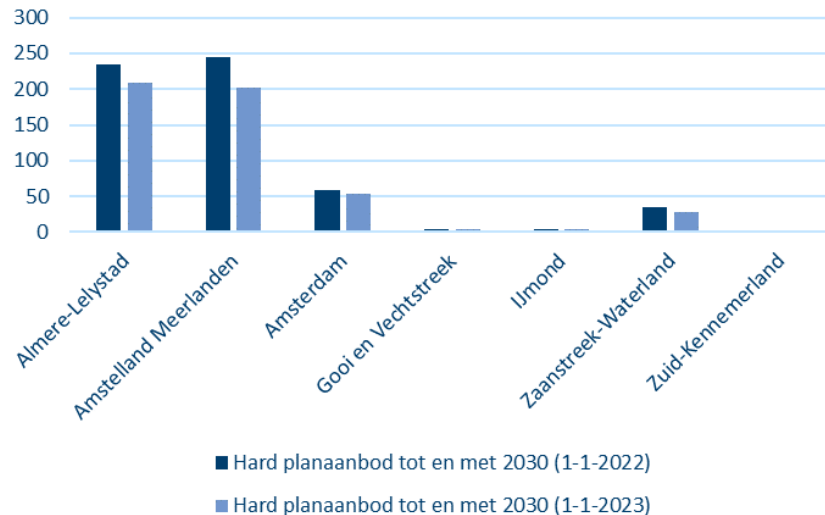
Op basis van een uitvraag onder gemeenten blijkt dat in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden een aanzienlijk deel van de harde planvoorraad reeds is gereserveerd of in optie is. In eerstgenoemde regio gaat het om bijna de helft van het de harde planvoorraad; feitelijk is slechts 116 ha direct beschikbaar. In Amstelland Meerlanden is exclusief de gereserveerde gronden en gronden in optie 150 ha nog beschikbaar. We merken op dat het aannemelijk is dat niet alle opties daadwerkelijk leiden tot gronduitgifte. Partijen nemen soms namelijk opties op meerdere gronden waardoor de marktvrage op basis van het volume opties wordt overschat.

Figuur 34. Opties, reserveringen en beschikbare harde planvoorraad per deelregio per 1 januari 2023



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 35. Ontwikkeling hard planaanbod bedrijventerrein 2022-2023 per deelregio



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Milieucategorie

Voor bedrijventerreinen in milieuhindercategorie 4 of hoger is er nog circa 300 ha hard planaanbod per 1-1-2030, waarvan het grootste gedeelte een maximale milieucategorie van 4 heeft. Er is slechts 16 ha planaanbod voor bedrijven met milieucategorie 6 (De Liede West, Haarlemmermeer). Voor een deel van het zachte planaanbod is het (nog) niet bekend om welke milieucategorie dit gaat. Het is dus mogelijk dat er een deel van deze ruimte ook binnen hogere milieucategorieën kan vallen.

Tabel 14. Aanbod (hard en zacht) op terreinen met een hoge milieuhindercategorie per 1 januari 2023

Milieu-categorie	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
4	163,2	0	179,0
5	121,1	0	0
6	16,0	0	0
Totaal	300,3	0	179,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Grote kavels

In tabel 15 staat het planaanbod op terreinen met mogelijk grote kavels. De selectie van terreinen is gemaakt op basis van het grootste aaneengesloten deel dat nog uitgeefbaar is, omdat er geen data over kavelgrootte beschikbaar is. De ondergrens van dit grootste aaneengesloten deel is hierbij 3 ha. Het onderstaande is dus zeer waarschijnlijk een overschatting van de ruimte op grote kavels, maar het geeft wel een inschatting. Zo is te zien dat waarschijnlijk het meeste aanbod in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden ligt.

Tabel 15. Aanbod (hard en zacht) op terreinen met grote aaneengesloten gebieden per 1 januari 2023

Deelregio	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Almere-Lelystad	94,3	0	146,0
Amstelland Meerlanden	71,4	0	42,0
Amsterdam	28,3	0	0
Gooi en Vechtstreek	0	0	0
IJmond	0	0	0
Zaanstreek-Waterland	24,5	0	0
Zuid-Kennemerland	0	0	0
Totaal	218,5	0	186,0

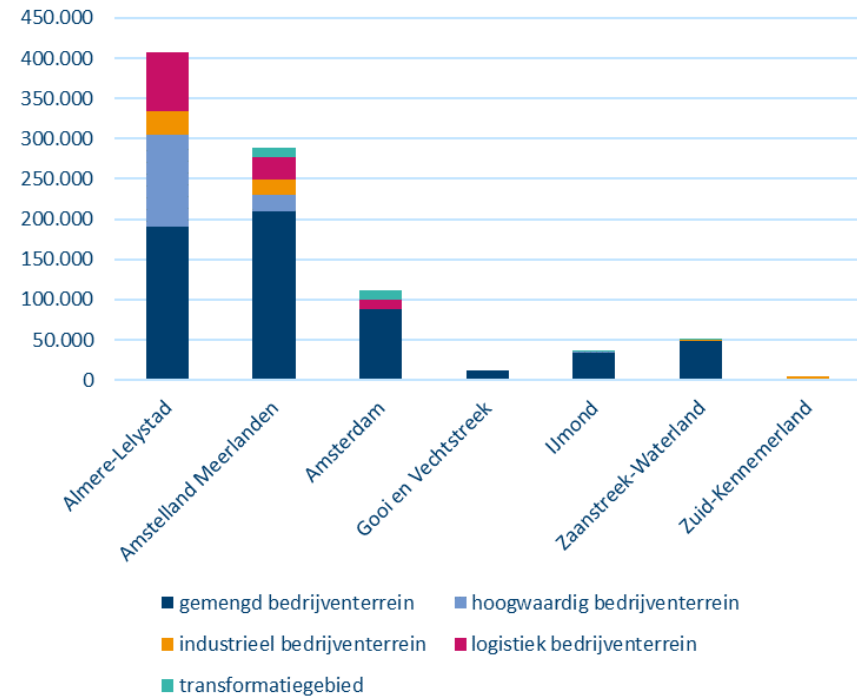
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

4.5.2 Leegstand

Meeste bedrijfsruimte aangeboden in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden

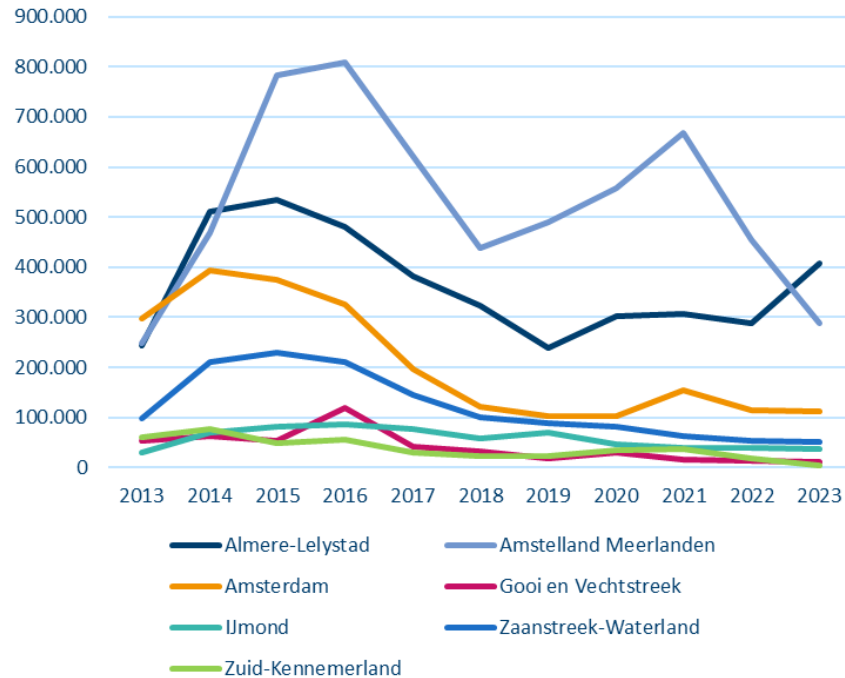
Door de jaren heen is het totale aanbod aan bedrijfsruimte binnen de MRA gedaald en in de afgelopen 2 jaar is er in iedere deelregio sprake geweest van afname, met uitzondering van Almere-Lelystad. Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden zijn al 10 jaar lang de deelregio's waar de meeste bedrijfsruimte wordt aangeboden.

Figuur 36. Aangeboden bedrijfsruimte per deelregio per locatietype op 1 januari 2023 in m²



Bron: Fundainbusiness

Figuur 37. Ontwikkeling aangeboden bedrijfsruimte per deelregio 2013-2023, in m²



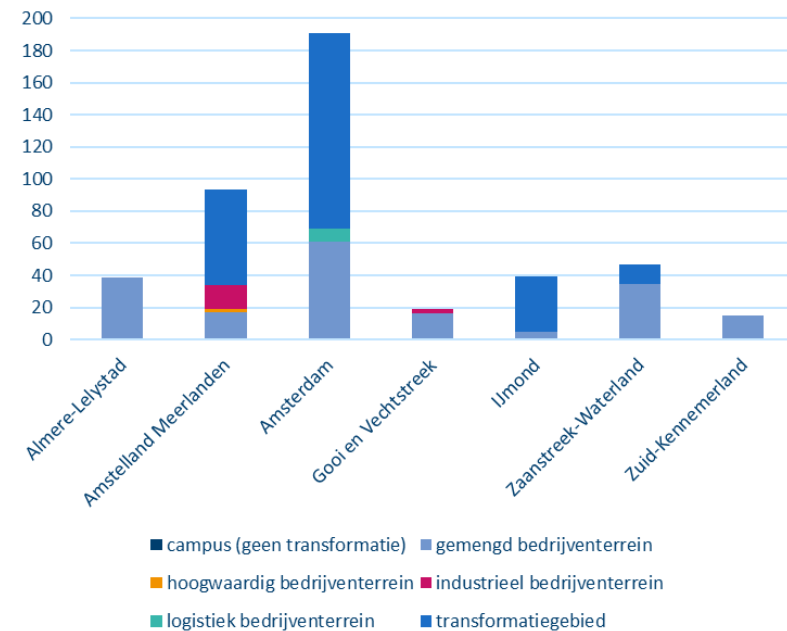
Bronnen: Funda, Realnext en Vastgoedmarkt

4.6 Transformatieplannen

443 ha aan transformatieplannen t/m 2030 in de MRA

Tot en met 2030 zijn er in de MRA transformatieplannen voor 443 ha. De deelregio Amsterdam kent het grootste volume transformatieplannen gevolgd door Amstelland Meerlanden. De transformatie van bedrijventerreinen kan leiden tot een vervangingsvraag doordat bedrijven gevestigd op het terrein elders gehuisvest moeten worden. De verhouding tussen het transformatievolume en de vervangingsvraag verschilt per terrein en is mede afhankelijk van het huidige gebruik van de terreinen.

Figuur 38. Geschat transformatievolume t/m 2030 (in netto ha.) per segment per deelregio



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland



Acht bedrijventerreinen met nieuwe of uitgebreide transformatieplannen

Mede door de sterke ruimtedruk vanuit wonen is het volume aan transformatieplannen het afgelopen jaar toegenomen. Er zijn voor 47 ha aan nieuwe plannen toegevoegd. Onder meer de transformatieplannen van De Koog en Graan Voor Visch Zuid zijn nieuw (zie verder tabel 16). Het geplande transformatievolume op Achtersluispolder daarentegen juist afgenomen.

Tabel 16. Nieuwe of naar boven bijgestelde transformatieplannen in m² per 1-1-2023 t.o.v. 1-1-2022

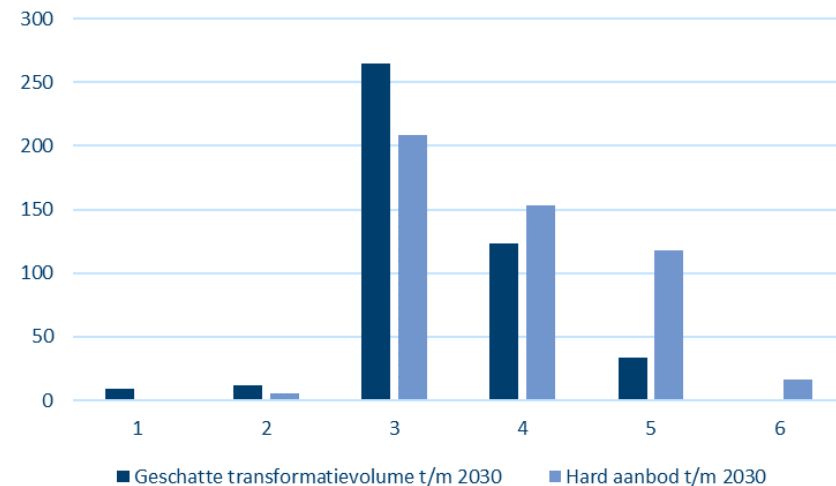
Deelregio	Plannaam	Enquête 2023	Enquête 2022
Amstelland Meerlanden	Anthoniushoeve	1,0	0
Amstelland Meerlanden	Graan Voor Visch Zuid	3,0	0
Amstelland Meerlanden	Pionier	2,0	1,0
Gooi en Vechtstreek	Liebergerweg	3,0	1,0
IJmond	De Pijp Noord	34,0	9,2
Zaanstreek-Waterland	Bruijnvis	3,0	0
Zaanstreek-Waterland	De Koog	10,0	0
Zuid-Kennemerland	Cruquiusweg-Nijverheidsweg	2,5	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Grootste transformatievolumes in milieuhindercategorieën 3 en 4

Figuur 39 toont het volume transformatieplannen per milieuhindercategorie. Bedrijven op terreinen met een lage milieuhindercategorie (1 of 2) kunnen doorgaans (met eventueel overlastbeperkende aanpassingen) goed worden geïntegreerd in een woon-werkmilieu. Bij milieuhindercategorie 3 is dit al lastiger. Vanaf milieuhindercategorie 4 laten bedrijven zich over het algemeen niet goed inpassen in een woonomgeving. Bij transformatie van terreinen met een hogere milieucategorie zal er dus meer ruimte (op bedrijventerreinen) nodig zijn om de uitgeplaatste bedrijven te huisvesten. In de MRA zijn er met name grote volumes transformatieplannen voor terreinen met een milieuhindercategorie van maximaal 3, wat ook hoger ligt dan het totale harde aanbod t/m 2030.

Figuur 39. Geschat transformatievolume t/m 2030 (in netto ha.) per milieuhindercategorie



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

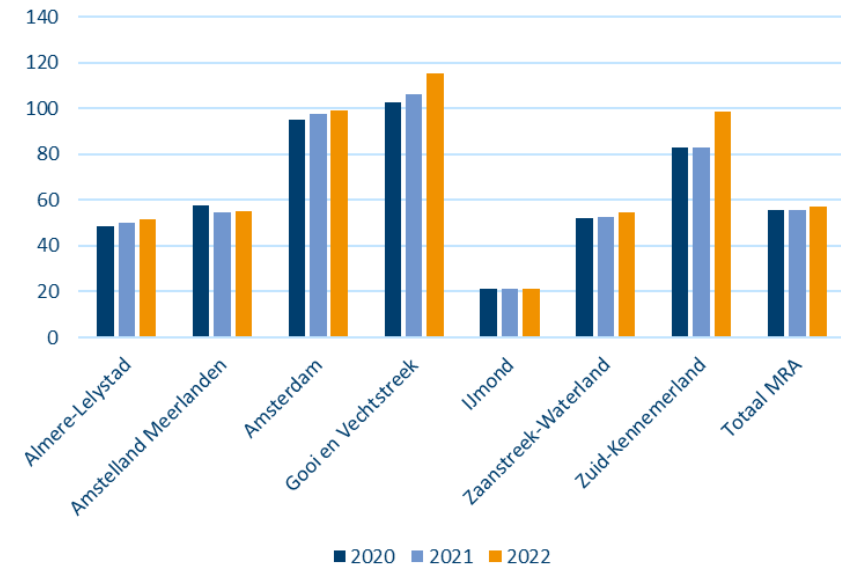
4.7 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik

Hoogste banendichtheid in Gooi en Vechtstreek

Figuur 40 toont de banendichtheid, uitgedrukt in het aantal banen per uitgegeven ha, voor bedrijventerreinen (excl. haventerreinen) waarvan per 1-1-2023 minimaal 95% is uitgegeven. Gooi en Vechtstreek kent de hoogste banendichtheid op bedrijventerreinen in 2023. Op de terreinen in de deelregio zijn veel kantoren wat een stuwend effect heeft op de banendichtheid. Hetzelfde geldt voor Zuid-Kennemerland. IJmond daarentegen met veel kapitaalintensieve industrie kent een relatief lage banendichtheid.

Hoewel de reeks weergegeven in figuur 40 te kort is om betrouwbare uitspraken te doen zien we in de weergegeven periode in diverse deelregio's een toename van de banendichtheid.

Figuur 40. Aantal banen per uitgegeven ha op bedrijventerreinen per deelregio 2019-2022¹⁸



Bron: LISA en provincies Noord-Holland en Flevoland

Mate van stapeling verschilt per segment maar blijft over tijd redelijk constant

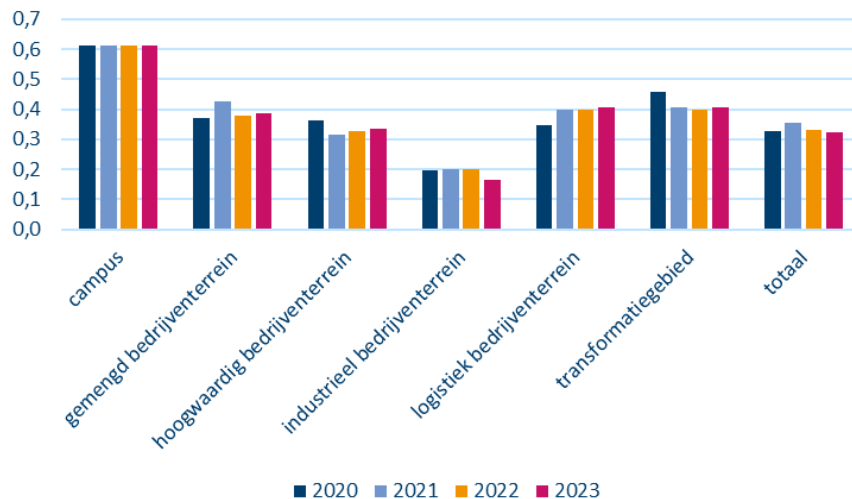
Figuur 41 toont per segment de ontwikkeling van de Floor Space Index (FSI) op bedrijventerrein. De FSI is een maat die de mate van stapeling in een gebied aangeeft. Een hoge FSI geeft aan dat een bedrijventerrein relatief een groot vloeroppervlakte bedrijfsruimte kent en de grond dus intensief gebruikt wordt. Bedrijventerreinen binnen het segment campus

¹⁸ Alleen bedrijventerreinen waar 95% of meer is uitgegeven zijn in de berekening meegenomen.

kennen de hoogste FSI. Dit is te verklaren doordat er in dit segment ook relatief veel (meerlaags) kantoren staan. Het segment industrieel kent de laagste FSI, onder meer omdat dit segment ook relatief veel buitenopslag kent.

Bekeken over de periode vanaf 2020 zien we nog geen duidelijk richtingen in de ontwikkeling van de FSI. Van ruimtebesparende intensivering van terreinen is dus (nog) geen sprake.

Figuur 41. FSI bedrijventerreinen per segment 2020-2023¹⁹



Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

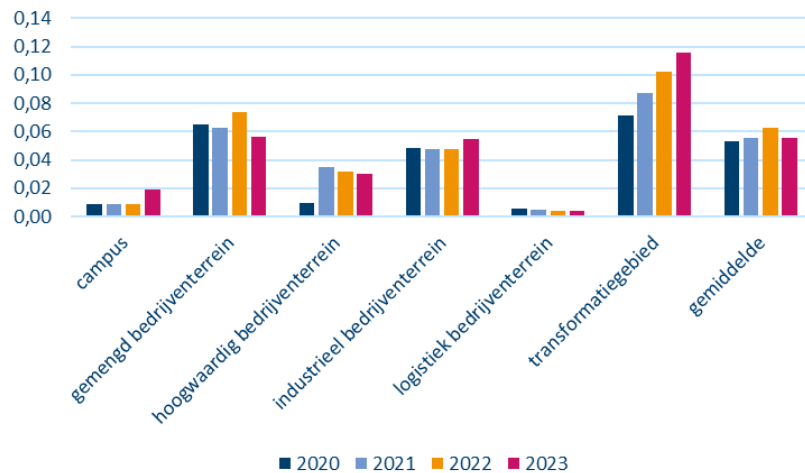
¹⁹ Alleen bedrijventerreinen waar 95% of meer is uitgegeven zijn in de berekening meegenomen.

4.8 Functiemenging

Mate van functiemenging verschillend per segment

Figuur 42 toont de Mixed-use Index (MXI) van bedrijventerreinen, ingedeeld per segment bedrijventerrein. De MXI is een maat voor functiemenging en in dit geval berekend door het aandeel woonoppervlak op het totale vloeroppervlak (alle type panden) te nemen. De transformatiegebieden kennen, logischerwijs, de grootste mate van functiemenging die ook over de jaren toeneemt. Logistieke bedrijventerreinen hebben veruit de laagste mate van functiemenging. De MXI lijkt gemiddeld genomen over alle bedrijventerreinen redelijk hetzelfde gebleven, met alleen een kleine afwijking naar boven in 2022. Door veranderingen in segmentering kunnen er wel kleine afwijkingen komen in de gegevens. Dit heeft voor segmenten als gemengde bedrijventerreinen, waar veel terreinen binnenvallen, weinig effect. Voor een segment als campus, waar Schiphol Trade Park/ Mixity en Schiphol Trade Park/ Valley sinds 2023 bij zijn gekomen, heeft dit grotere invloed en dit is dan ook de reden voor de sterke verandering in 2023. Voor hoogwaardige bedrijventerreinen is het verschil tussen 2020 en de jaren daarna te verklaren doordat er een groot pand is bijgekomen op Larserpoort 123 in Lelystad met onder andere de functie wonen. Het is echter niet duidelijk welk aandeel van het oppervlak daadwerkelijk een woonfunctie heeft waardoor dit waarschijnlijk een overschatting is.

Figuur 42. MXI^{20} bedrijventerreinen per segment (2019-2022)



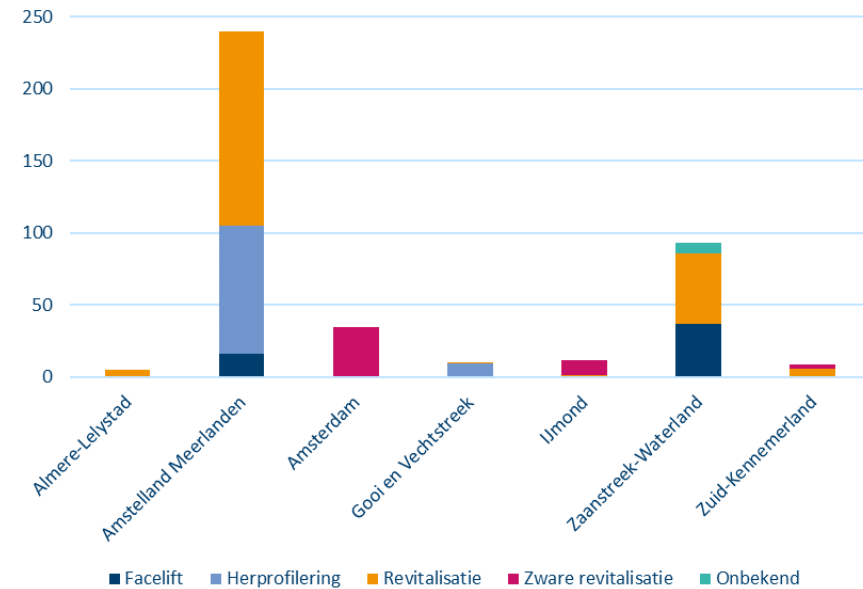
Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

4.9 Herstructurering

Grote herstructureringsopgave in Amstelland Meerlanden

Meer dan helft van volume herstructureringsopgave bevindt zich in de deelregio Amstelland Meerlanden. De deelregio kent met name grote volumes voor revitalisering en herprofilering. Ook Zaanstreek-Waterland kent een aanzienlijke herstructureringsopgave. De nadruk ligt hier op revitalisering en facelift.

Figuur 43. Herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering



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

²⁰ Verhouding woonoppervlak t.o.v. totaal vloeroppervlak. Per segment is een gewogen gemiddelde genomen gebaseerd op grootte van de terreinen.

Tabel 17. Aanvragen HIRB-subsidies en OTW in 2022²¹, Provincie Noord-Holland (MRA)

Plannaam	Deelregio	Aantal	Type subsidie
Achtersluispolder	Zaanstreek-Waterland	1	HIRB: duurzaamheidsfonds
Noorderveld-Molletjesveer	Zaanstreek-Waterland	1	HIRB: duurzaamheidsfonds
Westerspoor	Zaanstreek-Waterland	1	HIRB: duurzaamheidsfonds

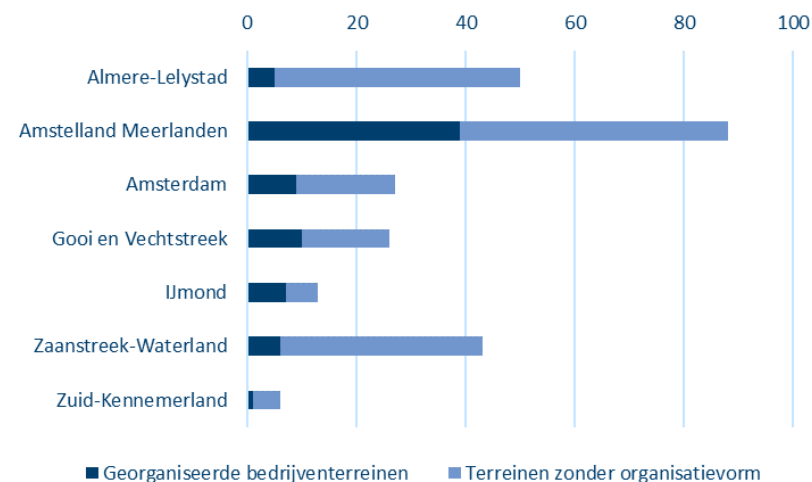
Bron: Provincie Noord-Holland

4.10 Organisatiegraad

Merendeel bedrijventerreinen zonder vorm van organisatie

In totaal zijn in de MRA 77 van de 253 bedrijventerreinen georganiseerd, waarvan de meesten zich in Amstelland Meerlanden bevinden. Voorlopig is deelregio IJmond nog de enige deelregio waar meer bedrijventerreinen georganiseerd zijn dan er bedrijventerreinen zonder organisatievorm zijn.

Figuur 44. Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio



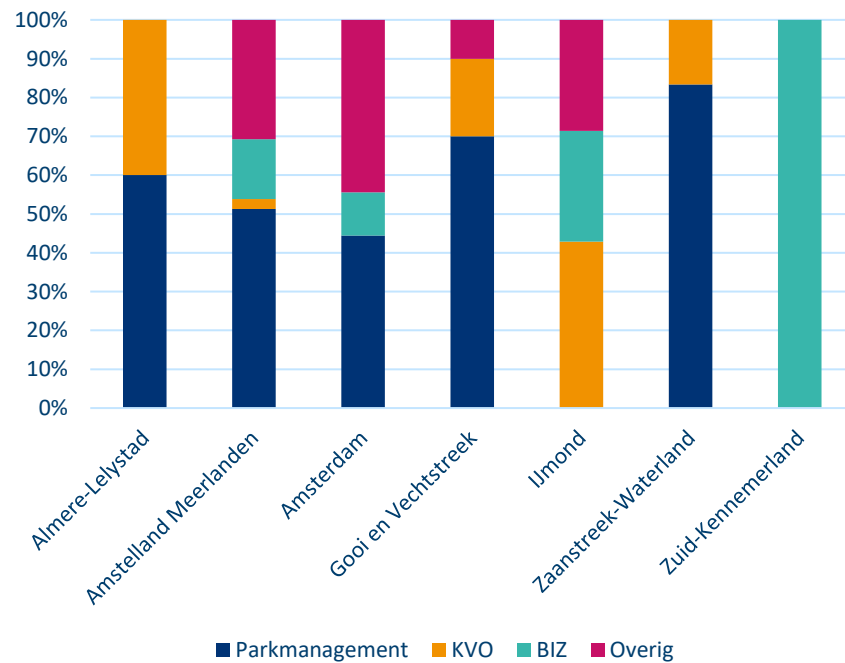
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

²¹ Aanvragen voor 2023 moeten nog worden gehonoreerd.

Half van organisatievormen betreft parkmanagement

In totaal heeft de helft (39 van de 77 terreinen) van de georganiseerde terreinen parkmanagement als organisatievorm. Daarna komen BIZ-en en KVO's het vaakst voor.

Figuur 45. Verdeling van organisatievormen op terreinen met organisatie



5 Haventerreinen

5.1 Inleiding en definities

De MRA telt 30 haventerreinen. Bij deze haventerreinen wordt onderscheid wordt gemaakt tussen

1. **kadegebonden terreinen** (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en
2. **havengerelateerde terreinen** (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).

- Raadpleeg de [Atlas Plabeka](#) voor een overzicht van alle formele 30 haventerreinen in de MRA.
- Raadpleeg het [dashboard bedrijventerreinen](#) voor een eigen verdieping op de in dit hoofdstuk opgenomen onderwerpen.

Tabel 18. Definities van toepassing op haventerreinen

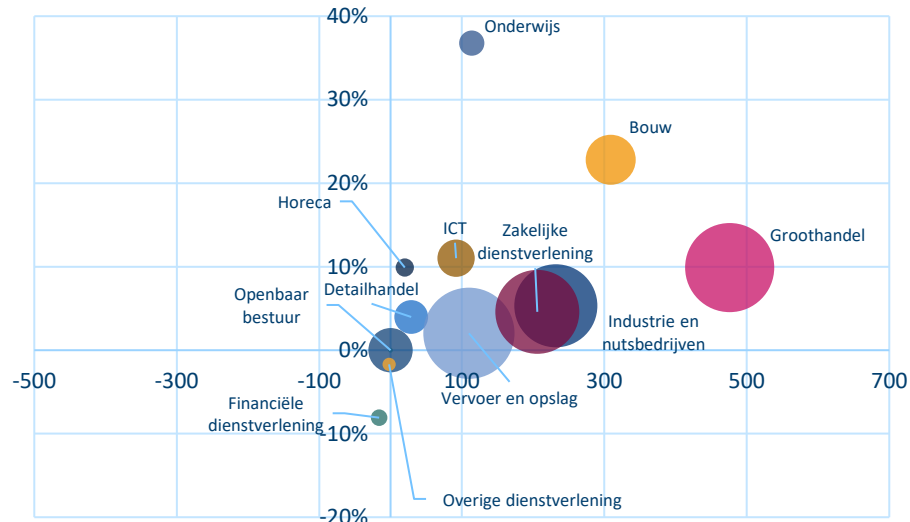
Begrip	Definitie
Zacht planaanbod	Plannen zijn alleen opgenomen in provinciale structuurvisie
Hard planaanbod	Plannen bevinden zich verder in een bestuurlijk proces
Uitgifte	Oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) eigenaar van het terrein

5.2 Werkgelegenheid

Ruim 1.100 banen erbij op haventerreinen

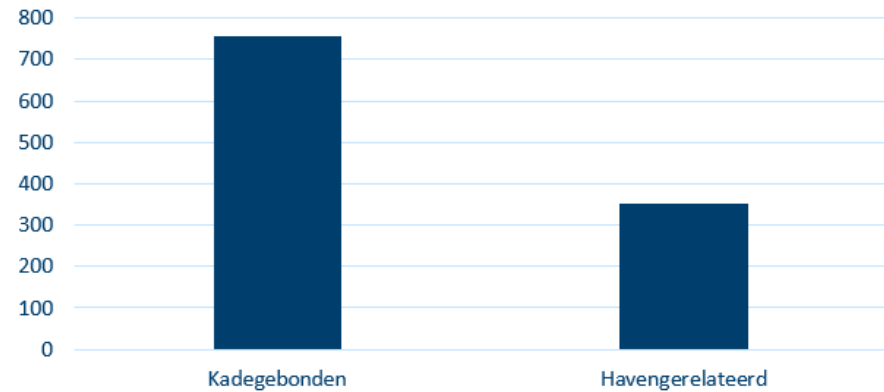
De werkgelegenheid nam in 2022 op haventerreinen met ruim 1.100 banen toe. Met een banengroei van +4,5% is de werkgelegenheid op haventerreinen bovengemiddeld hard gestegen tussen 2021 en 2022 (totale economie van de MRA: +3,2% banengroei). De sector groothandel valt op door 10% banengroei tussen 2021 en 2022 terwijl het ook de één na grootste sector is op haventerreinen. De bouwsector, weliswaar een iets kleinere sector op haventerreinen, is ook zeer sterk gegroeid met +22,8% in één jaar. Het onderwijs, wel een relatief kleine sector, springt er ook uit met een groei van 37% (114 banen). Dit is te verklaren door de groei van deze sector op haventerrein Alfa-Driehoek (niet kadegebonden), waar 95% van het aantal onderwijsbanen van alle haventerreinen gevestigd is en het aantal banen met 107 is gegroeid. De enige sectoren met krimp zijn verder de financiële dienstverlening en overige dienstverlening, maar deze sectoren hebben tezamen een afname van 18 banen en deze ontwikkeling is dus ook te verwaarlozen.

Figuur 46. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022 haventerreinen²²



Horizontale as: absolute groei 2021-2022
 Verticale as: groei 2021-2022 in %
 Grootte bol: absolute omvang
 Bron: LISA 2022

Figuur 47. Ontwikkeling werkgelegenheid per haventerrein segment 2021-2022



Bron: LISA

Banengroei grotendeels op kadegebonden terreinen

De werkgelegenheidstoename heeft zich met name voorgedaan op de kadegebonden terreinen. Hier kwamen ruim 700 banen bij in het afgelopen jaar. Op de havengerelateerde terreinen bedroeg de groei ongeveer 350 banen. In relatieve zin ontloopt de groei elkaar minimaal met een toename van 4,5% op de kadegebonden terreinen en een groei van 4,4% op de havengerelateerde terreinen.

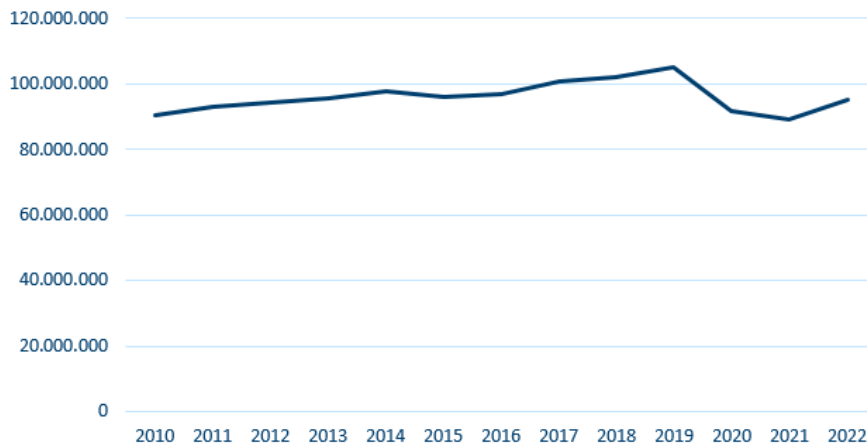
²² De sector zorg valt buiten de schaal van het figuur. Binnen deze sector was sprake van een afname van -64% van de banen, maar de sector is in 2022 goed voor slechts 1% van het aantal banen op haventerreinen. De landbouw- en visserijsector is dusdanig klein dat deze ook niet is meegenomen in het figuur.



Overslag krabbelt op na korte dip

De overslag van de zeescheepvaart in het NZKG is na de kleine dip tijdens de coronapandemie weer gestegen, met een groei die in 2022 hoger was dan in elk ander jaar sinds 2010 (+6,8%). De meeste stijging van het afgelopen jaar is te verklaren door de energiepandemie en daarmee stijgende import van steenkolen. Het is daarom niet per definitie een gevolg van de aantrekkende economie na de coronapandemie.

Figuur 48. Ontwikkeling overslag NZKG 2010-2022 (in tonnen)



Bron: Port of Amsterdam

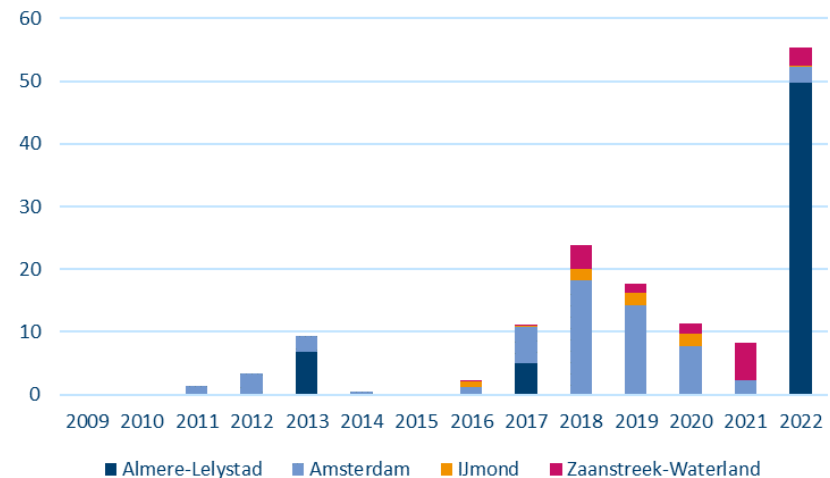
5.3 Uitgifte

Veel uitgifte op Flevokust

Op de havengerelateerde terreinen is in 2022 een recordvolume van 55 ha uitgegeven. Daarbij merken we op dat de uitgifte bijna volledig heeft plaatsgevonden op Flevokust in Lelystad (50 ha). Hiermee is nu ongeveer de helft van dit terrein uitgegeven (totaal netto oppervlak: 155,6 ha). De deelregio's Amsterdam, IJmond en Zaanstreek-Waterland kenden in 2022 zeer kleine uitgiftevolumes.

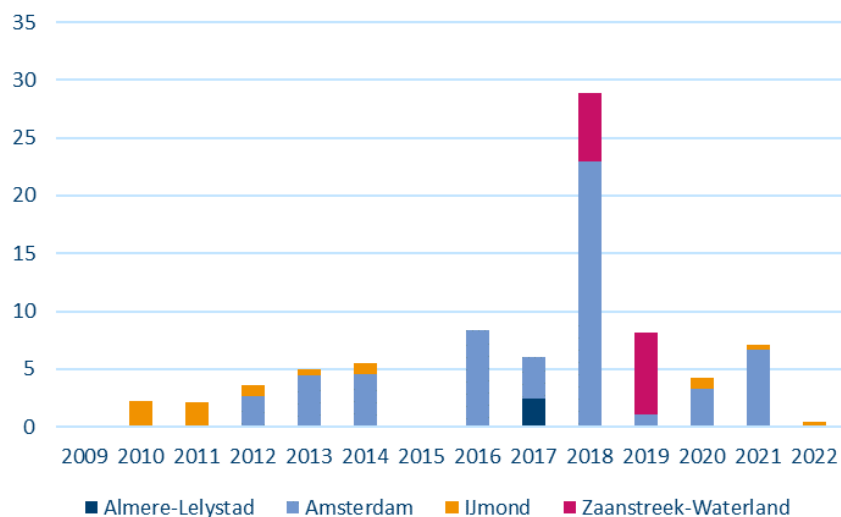
Op de kadegebonden terreinen van de MRA is het afgelopen jaar slechts 0,4 ha uitgegeven (in Amsterdam en IJmond). De jaarlijkse uitgifte aan kadegebonden terreinen ligt historisch gezien lager dan de uitgifte aan havengerelateerde terreinen maar de uitgifte in 2022 is ook in historisch perspectief erg laag.

Figuur 49. Uitgifte havengerelateerde terreinen 2009-2022



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 50. Uitgifte kadegebonden terreinen 2009-2022



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

5.3.1 Grote ruimtegebruikers

Meeste grootste uitgaven op haventerreinen naar industrie

Voor de haventerreinen is aangegeven wat de sector van het bedrijf was waarnaar de grootste uitgifte ging. In de meeste gevallen gaat dit om industriebedrijven, maar handel/logistiek komt ook voor (3x sector vervoer en opslag, 1x sector groot- en detailhandel). Het is echter niet bekend om hoeveel hectare het precies gaat bij de grootste uitgifte.

Tabel 19. Uitgifte aan grote ruimtegebruikers in 2022

Plaannaam	Deelregio	Sector bedrijf van grootste uitgifte
Flevokust	Almere-Lelystad	Groot- en detailhandel
Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Alfa-Driehoek (niet kadegebonden)	Amsterdam	Vervoer en opslag
Atlaspark	Amsterdam	Vervoer en opslag
Coen- en Vlothaven (kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Coen- en Vlothaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Hemhavens (kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Hemhavens (niet kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Minervahaven Hempoint (kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Westhaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	Industrie
Hoogtij (kadegebonden)	Zaanstreek-Waterland	Industrie
Hoogtij (niet kadegebonden)	Zaanstreek-Waterland	Vervoer en opslag

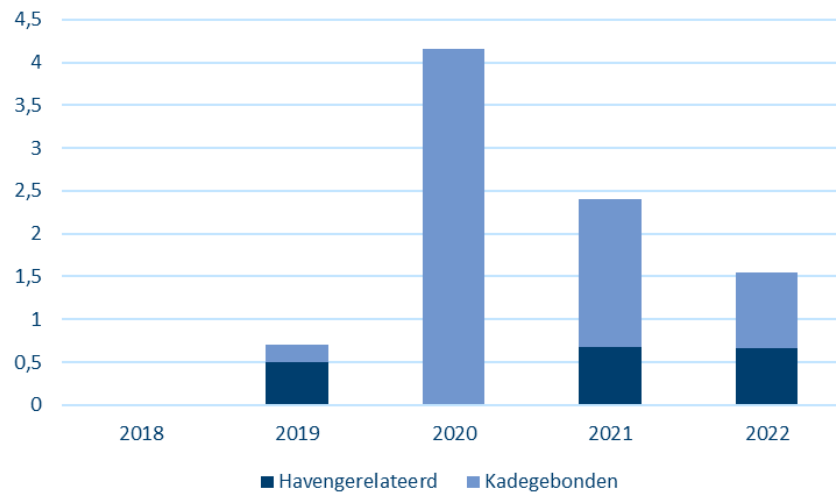
Bron: provincie Noord-Holland en provincie Flevoland

5.4 Transformatie

Afgelopen 5 jaar alleen transformatie plaatsgevonden in Amsterdam

In 2022 is er 1,5 ha aan haventerreinen getransformeerd. Dit volume is ongeveer gelijk verdeeld over havengerelateerde terreinen en kadegebonden terreinen. Alle transformatie vond, evenals in de voorbijaande jaren, plaats in [Amsterdam](#). Het is opvallend dat er wel haventerreinen zijn getransformeerd ondanks dat er hiervoor geen plannen waren opgenomen in de monitor van vorig jaar.

Figuur 51. Transformatie haventerreinen per deelregio 2009-2022 per segment



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

5.5 Aanbod

5.5.1 Planaanbod

Hard planaanbod voor zowel havengerelateerde als kadegebonden terreinen

Havengerelateerde terreinen hebben per 1-1-2023 een planaanbod van 216,6 ha, verdeeld over de 4 deelregio's, met het meeste aanbod in [Amsterdam](#) en [Almere-Lelystad](#). Kadegebonden terreinen hebben een planaanbod van 165,9 ha waarbij het ook verdeeld is over de 4 deelregio's. Hierbij is het merendeel van het planaanbod in Amsterdam gesitueerd.

Zacht planaanbod voor de haventerreinen is zeer beperkt met alleen 4,8 ha op Flevokust (kadegebonden) in Lelystad. Voor de periode na 2030 is er geen planaanbod.

Tabel 20. Aanbod haventerreinen (hard en zacht planaanbod) per deelregio en segment (ha) per 1 januari 2023

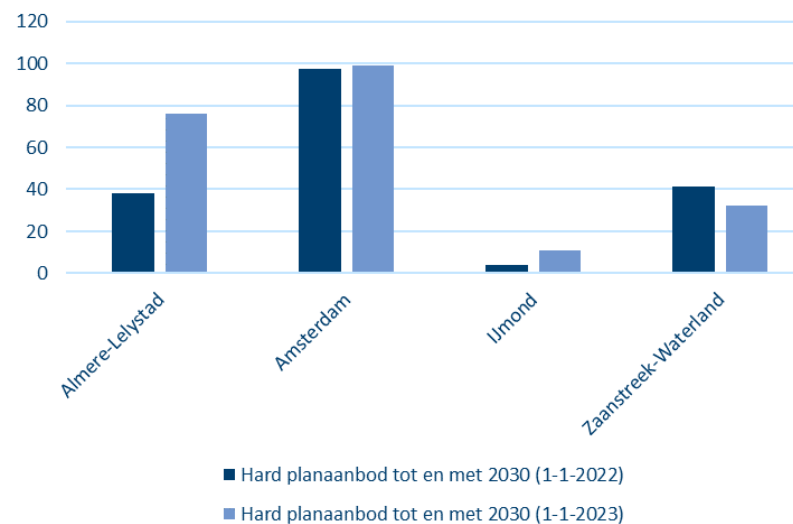
Deelregio	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Havengerelateerd			
Almere-Lelystad	75,8	0	0
Amsterdam	98,9	0	0
IJmond	9,8	0	0
Zaanstreek-Waterland	32,1	0	0
Totaal	216,6	0,0	0,0
Kadegebonden			
Almere-Lelystad	2,4	4,8	0
Amsterdam	137,9	0	0
IJmond	12,9	0	0
Zaanstreek-Waterland	12,7	0	0
Totaal	165,9	4,8	0,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Planaanbod haventerreinen toegenomen

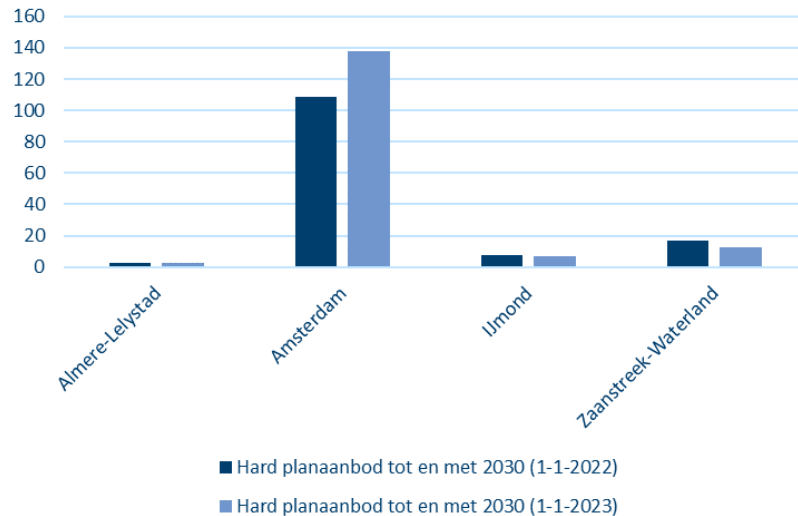
Het harde planaanbod voor haventerreinen per 1-1-2023 ligt hoger dan een jaar daarvoor. Dit komt door de uitbreidingen van het planaanbod voor havengerelateerde terreinen in [Almere-Lelystad](#) (Flevokust) en [IJmond](#) (IJmondhaven, niet kadegebonden) en voor kadegebonden terrein in [Amsterdam](#) (Westhaven). Meer gedetailleerde informatie over de verschillen in planaanbod t.o.v. vorig jaar zijn te vinden in de deelregionale hoofdstukken.

Figuur 52. Ontwikkeling hard planaanbod havengerelateerde terreinen 2022-2023 per deelregio



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 53. Ontwikkeling hard planaanbod kadegebonden terreinen 2022-2023 per deelregio



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Veel planaanbod voor milieucategorie 5

Het planaanbod op de haventerreinen is met name bestemd voor (maximale) milieucategorie 5. Grote planvolumes zijn er onder meer op Afrika- en Amerikahaven, Flevokust en Atlaspark. Van de 53,9 ha planaanbod met milieucategorie 4 ligt het meeste, 32,1 ha, op Hoogtij (niet kadegebonden).

Tabel 21. Aanbod op terreinen met een hoge milieuhindercategorie per segment op 1 januari 2023

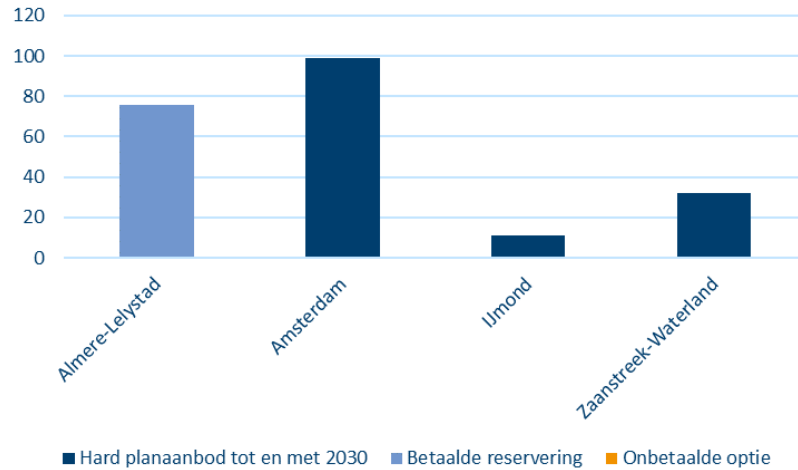
Milieu-categorie	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
4	53,9	0	0
5	325,5	4,8	0
6	0	0	0
Totaal	379,4	4,8	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Planvoorraad in Almere-Lelystad volledig gereserveerd

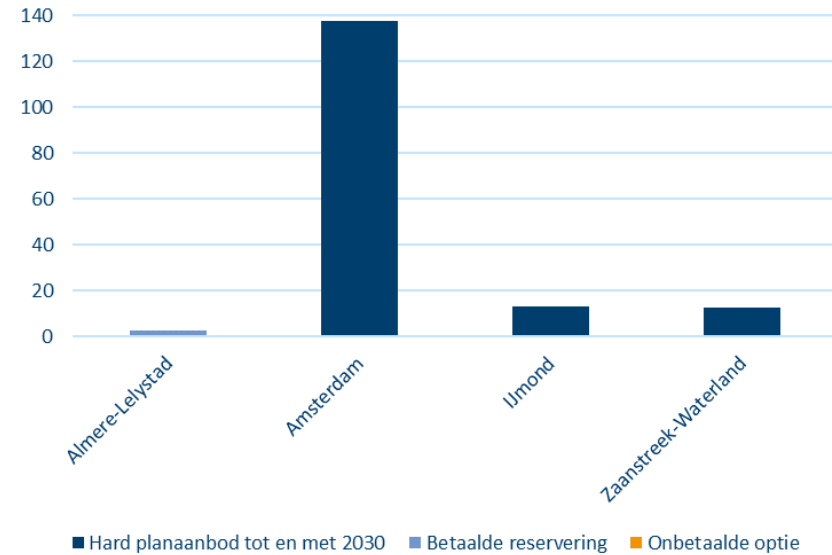
Voor deelregio's Amsterdam, IJmond en Zaanstreek-Waterland is niets van het harde planaanbod in optie of reservering. Voor Almere-Lelystad is het volledige harde planaanbod juist wél gereserveerd, wat er waarschijnlijk voor zorgt dat er geen of nagenoeg geen oppervlak meer beschikbaar is.

Figuur 54. Opties, reserveringen en beschikbare harde planvoorraad havengerelateerde terreinen op 1 januari 2023



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 55. Opties, reserveringen en beschikbare harde planvoorraad kadegebonden terreinen op 1 januari 2023



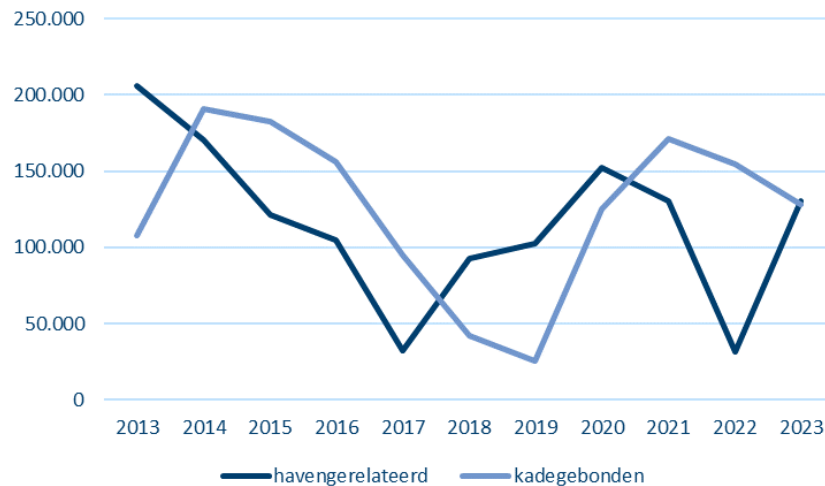
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

5.5.2 Leegstand

Aanbod bedrijfstvastgoed schommelt

Het aanbod van bedrijfstvastgoed op havengerelateerde en kadegebonden terreinen aan het varieert sterk door de jaren heen. Op 1 januari 2023 werd er voor beide segmenten ongeveer 130.000 m² aan bedrijfsruimte aangeboden.

Figuur 56. Ontwikkeling aangeboden bedrijfsruimte per segment 2013-2023, in m²



Bronnen: Funda, Realnext en Vastgoedmarkt

²³ De gegevens voor Almere-Lelystad zijn vertekend omdat er wel al ruimte is uitgegeven, maar omdat dit recent pas is gebeurd zijn er nog geen bedrijfspanden betrokken.

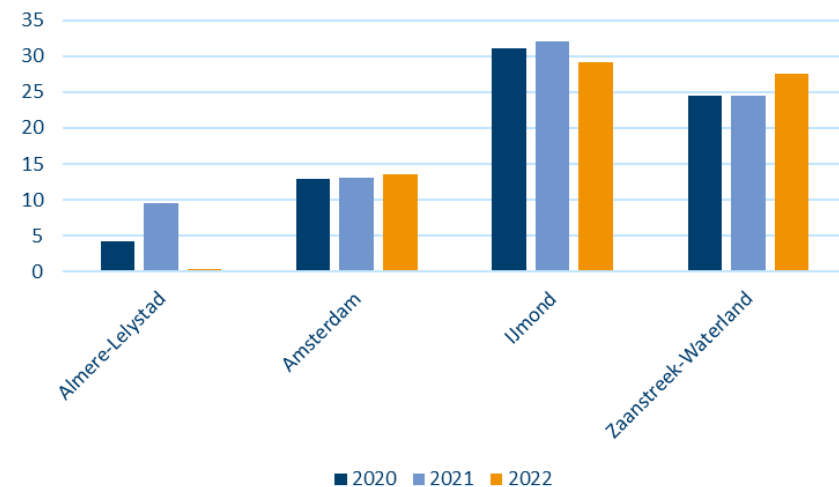
5.6 Transformatieplannen

Geen geplande transformatie van haventerreinen

Er zijn per 1-1-2023 geen transformatieplannen voor haventerreinen in de MRA. Ook vorig jaar waren er geen transformatieplannen voor haventerreinen.

5.7 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik

Figuur 57. Aantal banen per uitgegeven ha op kadegebonden en havengerelateerde terreinen 2020-2022²³



Bron: LISA en provincies Noord-Holland en Flevoland

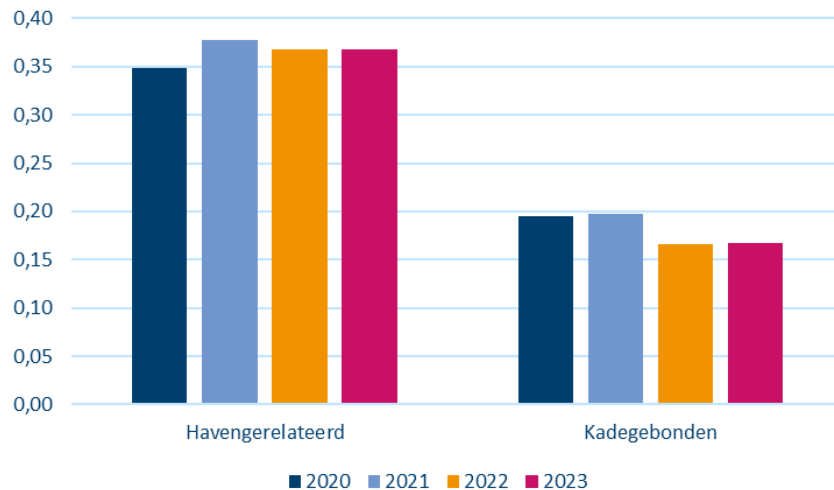


Hoogste banendichtheid in IJmond

Figuur 57 toont (de ontwikkeling van) het aantal banen per uitgegeven ha op de haventerreinen in de MRA. Duidelijk is dat het aantal banen per ha op de haventerreinen in IJmond en Zaanstreek-Waterland beduidend hoger liggen dan in Amsterdam.

Wat betreft de ontwikkeling is de weergegeven periode van 3 jaar te kort om een duidelijke trend te zien. Alleen in Amsterdam lijkt sprake te zijn van een consistente, maar minimale opwaartse trend.

Figuur 58. FSI bedrijventerreinen op kadegebonden en havengerelateerde terreinen 2020-2023²⁴



Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

²⁴ Alleen terreinen meegenomen waarop meer dan 95% van de ruimte is uitgegeven.

Figuur 58 toont per segment (de ontwikkeling van) de Floor Space Index (FSI) op haventerreinen. De FSI is een maat die de mate van stapeling in een gebied aangeeft. Een hoge FSI geeft aan dat een haventerrein relatief een groot vloeroppervlakte bedrijfsruimte kent en de grond dus intensief gebruikt wordt. De FSI is voor havengerelateerde terreinen in deze periode van 4 jaar redelijk stabiel. Voor kadegebonden terreinen lijkt de ontwikkeling net zo goed stabiel. De daling tussen 2021 en 2022 is te verklaren door een verandering van de afbakening van Hemhavens. Ter vergelijking: de gemiddelde FSI van gemengde bedrijventerreinen in de MRA is 0,39.

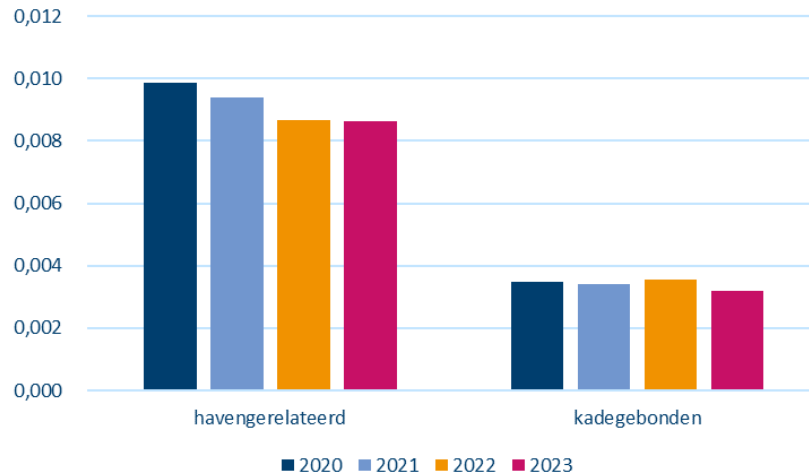
5.8 Functiemenging

Beperkt aantal woningen op haventerreinen

Figuur 59 laat de MXI²⁵ van haventerreinen per segment zien, in dit geval berekend vanuit het aandeel woonoppervlak op het totale vloeroppervlak van alle panden. Op havengerelateerde terreinen is relatief meer woonoppervlak te vinden dan op kadegebonden terreinen, al gaat het op havengerelateerde terreinen nog steeds om minder dan 1% van het totale vloeroppervlak van alle panden. Dit aandeel is de afgelopen jaren iets gedaald. De MXI is op kadegebonden terreinen vrijwel onveranderd sinds 2020.

²⁵ MXI staat voor Mixed-use Index (MXI). De MXI is een maat voor functiemenging.

Figuur 59. MXI op kadegebonden en havengerelateerde terreinen 2020-2023



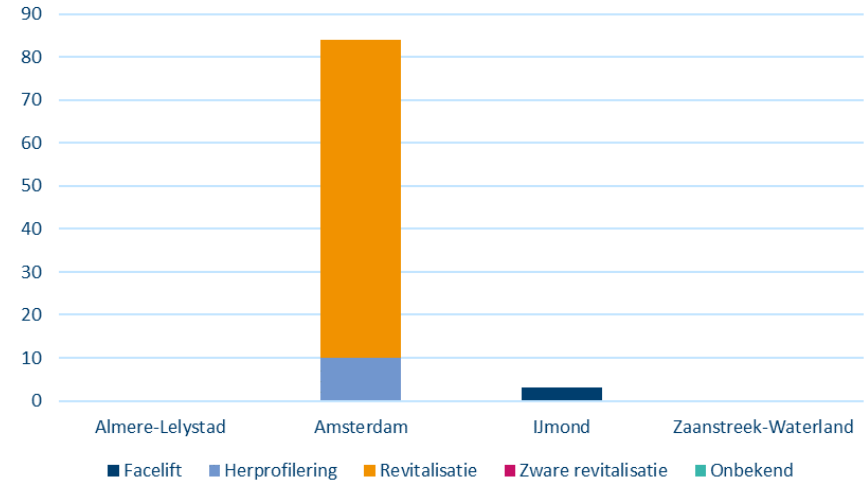
Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

5.9 Herstructurering

Grote herstructureringsopgave in Amsterdam

Amsterdam kent een grote herstructureringsopgave van in totaal 84 ha. Hiervoor is voor het merendeel van de terreinen revitalisatie nodig (74 ha) en in mindere mate herprofilering (10 ha, alleen op Hemhavens, kadegebonden). Herstructurering is nodig voor zowel kadegebonden als havengerelateerde terreinen, respectievelijk 36 ha en 48 ha. In IJmond, de enige andere deelregio met een herstructureringsopgave, heeft 3 ha van de haventerreinen een facelift nodig (op Haringhaven en Vissershaven e.o., niet kadegebonden).

Figuur 60. Herstructureringsopgave op kadegebonden en havengerelateerde terreinen



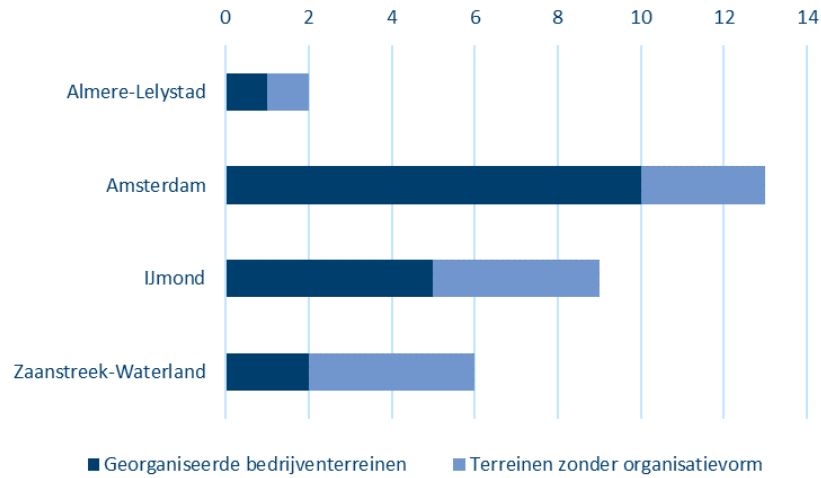
Bron: Provincies Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

5.10 Organisatiegraad

Organisatiegraad hoger dan op reguliere bedrijventerreinen

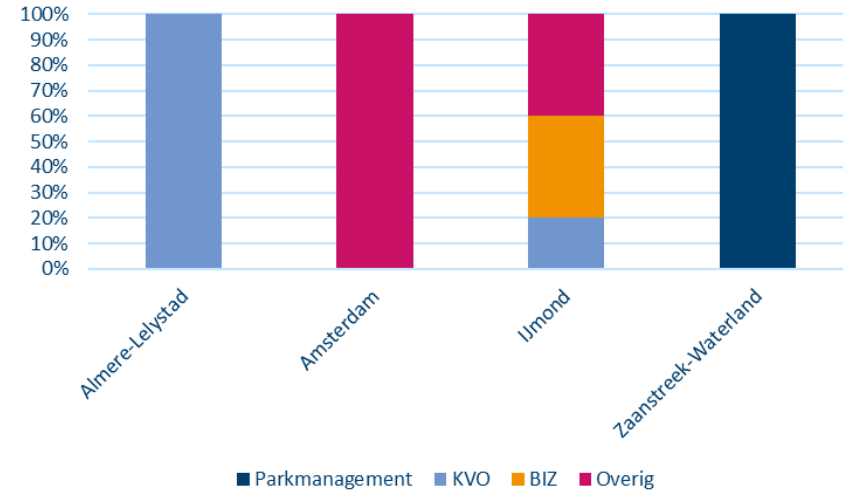
De organisatiegraad op haventerreinen ligt met 18 georganiseerde terreinen op 30 terreinen hoger dan bij reguliere bedrijventerreinen, waarbij op de meeste grote haventerreinen ook een vorm van parkmanagement is. Desalniettemin zijn er nog steeds 12 terreinen die geen organisatievorm hebben, waaronder ook de grotere terreinen Flevokust (niet kadegebonden) en Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden). Qua organisatievormen zijn er duidelijk verschillen tussen de deelregio's, maar voor de meeste terreinen valt de organisatievorm onder 'overig'.

Figuur 61. Organisatievormen op kadegebonden en havengerelateerde terreinen



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 62. Verdeling van organisatievormen op terreinen met organisatie 2021-2022



6 Gemengde werkmilieus

6.1 Inleiding en definities

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. Ook een deel van de kantoren bevinden zich op de gemengde werkmilieus. In het kader van de Monitor zijn er zes soorten gemengde werkmilieus in de MRA aangewezen, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka.

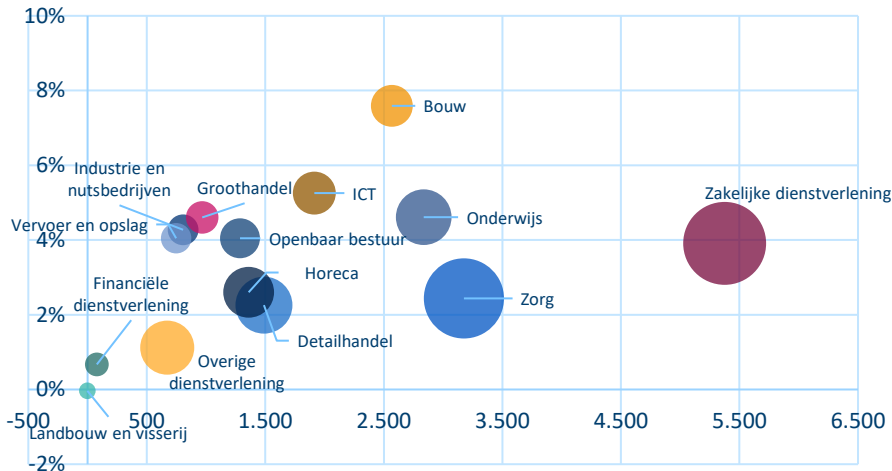
- **Centrumgebieden:** centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Veel voorkomend type bedrijvigheid zijn retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- **Woonwijken:** alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied.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

kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.

- **Productieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid en retail.
- **Stadsstraten:** economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Onder meer de retail, de horeca en vele diensten in kantoren zijn hier gevestigd.
 - Raadpleeg de [Atlas Plabeka](#) voor een overzicht van de gemengde werkmilieus in de MRA.
 - Dit hoofdstuk wordt verder verdiept in het [dashboard gemengde werkmilieus](#).

6.2 Werkgelegenheid

Figuur 63. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022 gemengde werklocaties



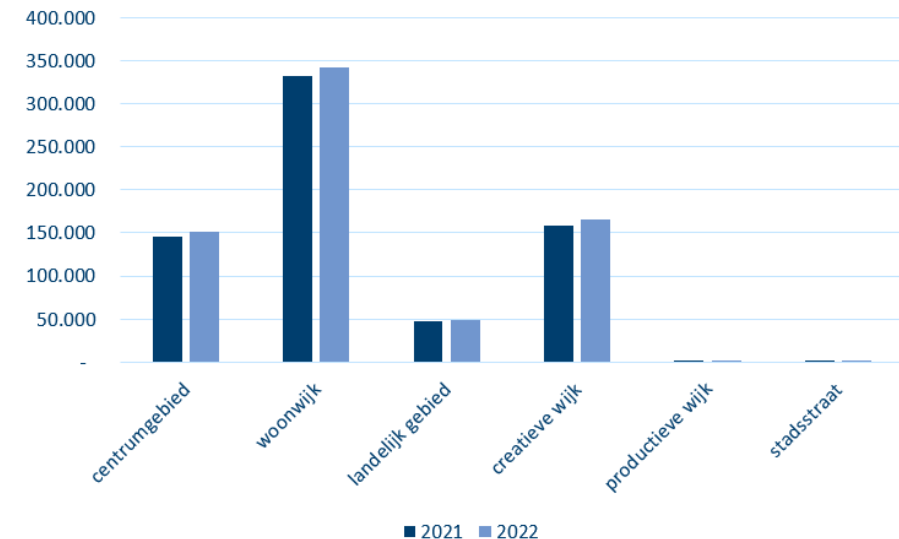
Horizontale as: absolute groei 2021-2022
 Verticale as: groei 2021-2022 in %
 Grootte bol: absolute omvang
 Bron: LISA 2022

Sterke banengroei in zakelijke dienstverlening

De werkgelegenheid op gemengde werkmilieus bestaat voor het grootste deel uit banen in de zakelijke dienstverlening. Ook zorg, onderwijs en detailhandel tellen relatief veel banen op dit locatietype. Deze laatstgenoemde sectoren zijn grotendeels gevestigd in specifiek daarvoor bestemde gebouwen: ziekenhuizen en praktijkruimte, scholen en winkelpanden. De banen in de zakelijke dienstverlening zijn deels gevestigd in de kantoren op de gemengde werkmilieus maar de woningen zijn voor het grote aantal eenmanszaken in deze sector ook een belangrijke vestigingslocatie.

In 2022 groeide de werkgelegenheid in gemengde werkmilieus met 3,4%. Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening groeide het sterkst. Deze groei is te verklaren met de sterke groei van het aantal eenmanszaken in deze sector. Dezelfde verklaring ligt ten grondslag aan de sterke groei van het aantal banen in de bouw. Voor zowel de zakelijke dienstverlening als de bouw geldt dat er geen afname van banen bij grotere bedrijven is, de groei van eenmanszaken is dus geen vervanging van werkgelegenheid bij grotere bedrijven. Verder groeide onderwijs in zowel absoluut als relatieve zin sterk in werkgelegenheid in het afgelopen jaar. De banengroei in het onderwijs was terug te zien bij verschillende grootten van bedrijven (qua aantal banen).

Figuur 64. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2021-2022)



Bron: LISA 2022



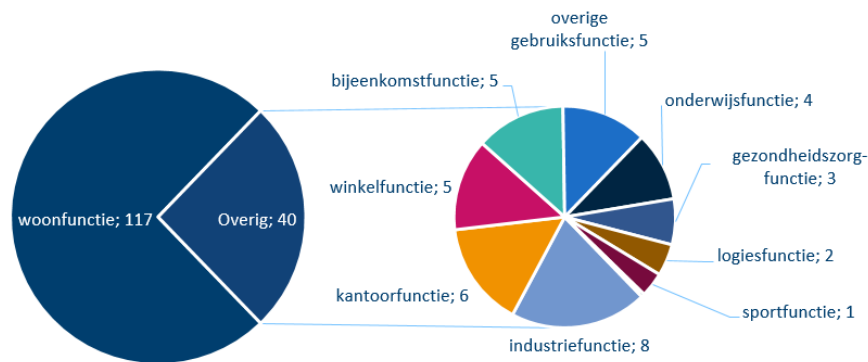
In alle segmenten nam de werkgelegenheid het afgelopen jaar toe maar in absolute zin kwamen er het meeste banen bij in de woonwijken. In relatieve zin groeide de werkgelegenheid het sterkst in de creatieve wijken en centrumgebieden.

6.3 Kantoren

Zie hoofdstuk [kantoren](#).

6.4 Overige werkfuncties

Figuur 65. Vloeroppervlakte per gebruiksfunctie in gemengde werkmilieus in miljoenen m² (per 1 januari 2023)



Bron: BAG

Woningen belangrijke werklocatie voor eenmanszaken

Figuur 65 toont het vloeroppervlak van de panden in gemengde werkmilieus. Bijna driekwart van dit oppervlakte betreft woningen. Hoewel woningen niet primair een werkfunctie hebben is het voor [eenmanszaken](#) in de regio een belangrijke werklocatie. Deze ondernemers werken van achter hun bureau of gebruiken hun garage bijvoorbeeld als opslagruimte voor hun eigen bouwbedrijf.

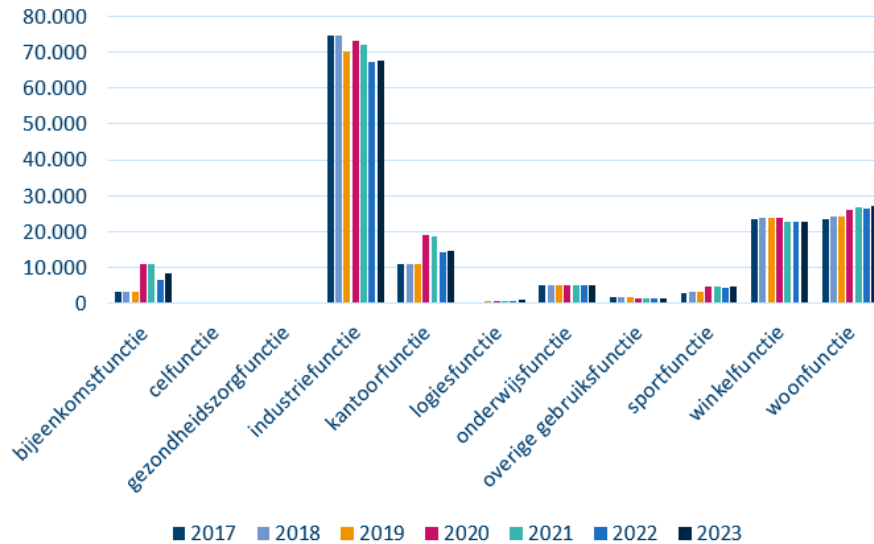
Glastuinbouw verantwoordelijk voor groot volume industriepanden

Industriepanden zijn na de woningen de grootste pandfunctie in de gemengde werkmilieus. Dit betreft voornamelijk grootschalige kassen in het landelijk gebied. Daarna volgen kantoren, winkels en panden met een bijeenkomstfunctie. Er is een verband tussen de grootste pandfuncties in de gemengde werkmilieus en de [sectorale werkgelegenheid in dit locatietype](#).

Volume industriepanden neemt af in productieve wijken

De productieve wijken en centrumgebieden kennen binnen de gemengde werkmilieus een relatieve sterke werkfunctie. In figuur 66 en figuur 67 is de ontwikkeling van het vloeroppervlakte per functie in deze twee segmenten weergegeven. In de productieve wijken zijn met name industriepanden sterk vertegenwoordigd. Ook zijn er (naast woningen) aanzienlijke volumes kantoren en winkels. Sinds 2017 neemt het volume industriepanden af en is een toename zichtbaar in onder meer het volume woningen en panden met een sportfunctie.

Figuur 66. Ontwikkeling vloeroppervlakte per gebruiksfunctie²⁶ binnen de productieve wijk (2017-2022)



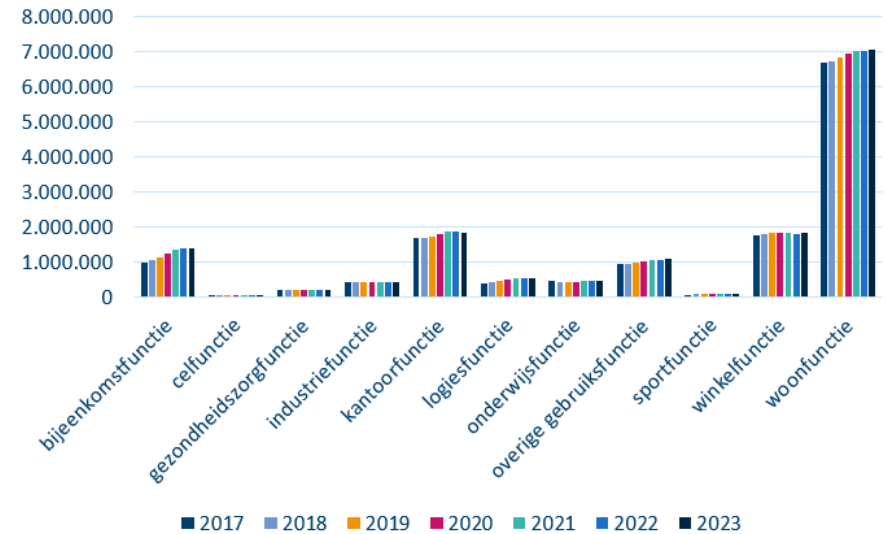
Bron: BAG

Centrumgebieden verdichten; met name groei van horeca

Woningen zijn in vloeroppervlakte de grootste functie in centrumgebieden, gevolgd door winkels en kantoren. Bijna alle functies groeiden sinds 2017 is omvang. De dichtheid van centrumgebieden neemt dus toe. Er is met name een toename van het vloeroppervlakte horeca (bijeenkomstfunctie en logiesfunctie). De kantoorfunctie is sterker toegenomen dan de winkelfunctie in centrumgebieden.

²⁶ Voor definities die gebruikt worden in de BAG, zie: <https://imbag.github.io/praktijkhandleiding/artikelen/welk-gebruiksdoel-moet-words-geregistreerd>

Figuur 67. Ontwikkeling vloeroppervlakte per gebruiksfunctie¹⁶ binnen de centrumgebieden (2017-2022)



Bron: BAG



7 Verdieping grote ruimtegebruikers en datacenters

7.1 Inleiding

In de MRA, maar ook in de rest van het land, is er sprake van een grote druk op de ruimte. Er is grote ruimtebehoefte voor wonen, werken, recreëren en de verschillende transities, zoals de energietransitie. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging over welke ruimtevrage de MRA wil en kan faciliteren en welke niet, zeker wanneer dit om grote volumes gaat.

Dit hoofdstuk gaat in op de grote uitgifte in het afgelopen jaar en vervolgens over het ruimtegebruik van datacenters.

In deze Monitor Plabeka is voor het eerst een verdiepend hoofdstuk gewijd aan datacenters en andere grote ruimtegebruikers. Voor dit jaar is er nog beperkt data beschikbaar en dit is iets wat in de volgende editie(s) verder ontwikkeld en uitgewerkt wordt, ook in de Atlas Plabeka. Desalniettemin krijgt dit onderwerp ook nu een eigen hoofdstuk in het rapport omdat de invloed op het ruimtegebruik groot is.

²⁷ Dit komt doordat deze selectie is gemaakt door alléén te kijken naar terreinen waar 1 ha of meer is uitgegeven, waarbij vervolgens is weergegeven naar welke

7.2 Grote uitgifte

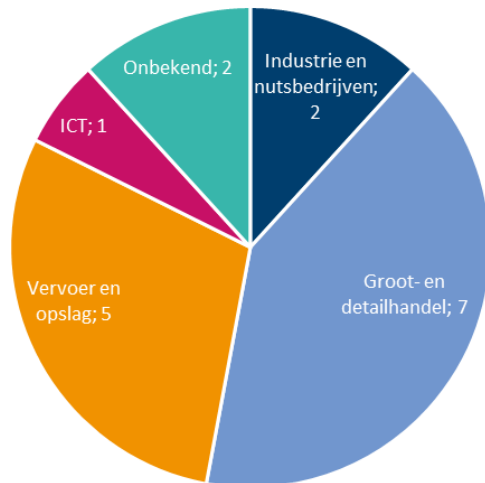
Grootste uitgifte per terrein in meeste gevallen naar handel, vervoer en opslag

In de enquête die voor de Monitor Plabeka is uitgezet onder de gemeenten is per terrein uitgevraagd aan welke sector de grootste uitgifte is uitgegeven. Figuur 68 toont voor terreinen met een minimale uitgifte van 1 ha deze verdeling (in aantal terreinen). Op de meeste terreinen ging de grootste uitgifte naar bedrijven in de groot- en detailhandel of vervoer en opslag.

We merken hierbij wel op dat de grootte van de individuele uitgifte sterk kan verschillen. We weten niet hoe de totale uitgifte per terrein is verdeeld. Een terrein met 1 ha uitgifte kan één kavel voor één ondernemers zijn geweest maar kan ook zijn verdeeld in een groot aantal kleinere kavels voor meerdere ondernemers.²⁷

sector de grootste uitgifte ging op de betreffende terreinen. Het is niet bekend hoeveel ha de grootste uitgifte per terrein is geweest.

Figuur 68. Sector van grootste uitgifte in 2022 op terreinen met uitgifte van meer dan 1 ha in dat jaar



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Voor de gemeenten Lelystad en Zaanstad is het bekend waar de grote uitgiften in 2022 naartoe zijn gegaan. Tabel 22 geeft weer om hoeveel hectare dit ging en in welke sectoren deze bedrijven actief zijn. Hieruit blijkt dat verreweg de meeste grote uitgegeven kavels naar opslag en distributiecentra zijn gegaan.

Tabel 22. Grote uitgiften Lelystad en Zaanstad in 2022

Segment bedrijventerrein	Plannaam	Uitgifte in ha	Sector
Gemengd	Zuiderpark, Lelystad	3,0	Groothandel in machines voor de bouw
Haventerrein (haven-gerelateerd)	Flevokust, Lelystad	11,7	Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen ed)
Haventerrein (haven-gerelateerd)	Flevokust, Lelystad	25,6	Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen ed)
Haventerrein (haven-gerelateerd)	Flevokust, Lelystad	12,4	Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen ed)
Hoogwaardig	Lelystad Airport Business Park Flight District	5,2	Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen ed)
Hoogwaardig	Lelystad Airport Business Park Flight District	7,9	Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen ed)
Haventerrein (haven-gerelateerd)	Hoogtij (niet kadegebonden), Zaanstad	1,1	Vervaardiging van metalen tanks en reservoirs

In tabel 23 zijn de terreinen weergegeven waar 1 of meer ha is uitgegeven met de totale uitgifte in 2022. Het gaat om zowel gemengde bedrijventerreinen, als haventerreinen en logistieke terreinen. Daarbij wordt wederom opgemerkt dat onbekend is hoe deze totale uitgifte is verdeeld over individuele transacties. De lijst kent daardoor mogelijk ook terreinen waar de grootste transactie (aanzienlijk) kleiner is dan het totale uitgiftevolumen.

Tabel 23. *Uitgifte op terreinen (excl. Lelystad en Zaanstad) waar in 2022 1 of meer ha is uitgegeven²⁸*

Segment bedrijventerrein	Plannaam	Uitgifte 2022
Gemengd	Amstelveen Zuid (N201)	5
Gemengd	Business Park Amsterdam Osdorp	2,4
Gemengd	De Baansteer Noord	8,8
Gemengd	Green Park Aalsmeer	3,5
Gemengd	Lage Kant	2,8
Gemengd	Lijndenhof Oost	6,7
Gemengd	Polanenpark	3,2
Gemengd	President 1.1	1,8
Haventerrein (havengerelateerd)	Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	1,9

²⁸ Het is echter niet bekend of dit om enkele of meerdere uitgiften op één terrein gaat.

Haventerrein (havengerelateerd)	Hoogtij (niet kadegebonden)	2,9
Logistiek	Sallandsekant (bedrijventerrein)	5,4
Logistiek	Schiphol Zuid-Oost Nieuw	3
Logistiek	Stichtse Kant	13,5

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

7.3 Datacenters

De voortgaande digitalisering vraagt ruimte in de vorm van datacenters. Deze datacenters, met name de grootschalige of *hyperscale*²⁹ datacenters, vragen niet alleen veel ruimte maar kennen ook een fors energie- en waterverbruik).

De MRA is voor datacenters een aantrekkelijke vestigingslocatie. Het ligt op het zogenaamde AMS-IX, het belangrijkste internetknooppunt van Nederland. De [DDA](#) (Dutch Data Center Association), een brancheorganisatie voor datacenters, heeft in begin 2023 de Datacenter Gids van 2022 uitgebracht waarin o.a. overzichten worden gegeven over de datacenterbranche in Nederland. Van de 38 leden die één of meer datacenters beheren in Nederland hebben er 23 een datacenter in de MRA, waarmee het veruit de grootste hub is. Wat de precieze aantallen aan datacenters zijn, is niet eenduidig te zeggen omdat dit per bron verschilt. Het aantal datacenters in de MRA is volgens Liander 51, waarvan 29 in Amsterdam, 15 in de Haarlemmermeer en 7 elders. Andere

²⁹ Omvang groter dan 10 ha en elektrisch vermogen van 70 MW of meer. De MRA heeft momenteel geen hyperscale datacenters.

bronnen noemen hogere en lagere getallen voor zowel Amsterdam als voor de MRA. Zo spreekt de DDA van 55 locaties in de MRA.

Figuur 69. DDA Datacenter deelnemers (hoe groter de bol, hoe meer datacenters in dat lokale cluster)

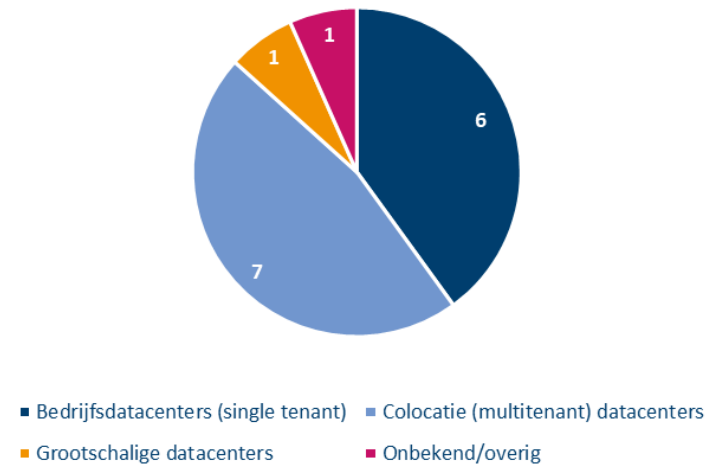


Bron: Dutch Data Center Association 2023

Bijna 60 ha uitgegeven aan datacenters sinds 2020³⁰

Er zijn sinds 2020 15 nieuwe datacenters ontwikkeld in de MRA. Daarvan zijn 6 single tenant / bedrijfsdatacenters. Dit zijn datacenters met één gebruiker. Zeven van de datacenters hebben meerdere gebruikers en voor de overige 2 is het niet bekend.

Figuur 70. Aantal nieuwe ontwikkelde datacenters in periode 2020-2022 naar type datacenter



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

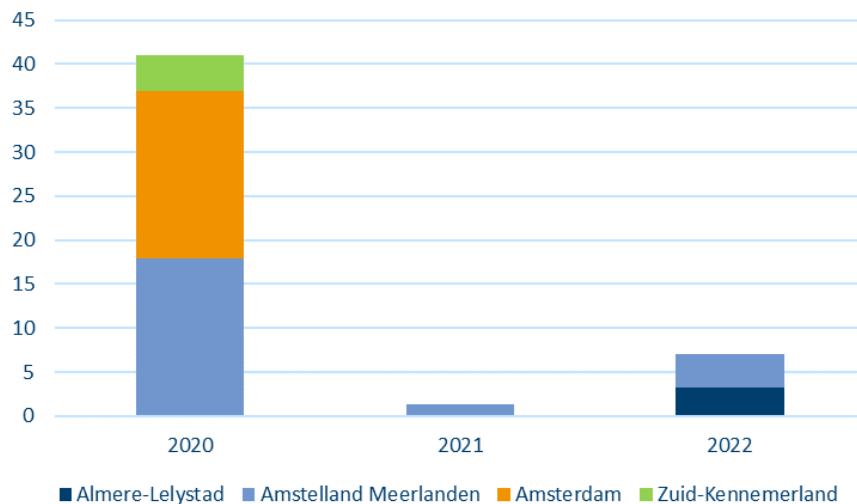
Sinds 2020, maar met name in 2020 zelf, is in de MRA om en nabij 59 ha bedrijventerrein uitgegeven voor datacenters. Amsterdam (19 ha) en Amstelland Meerlanden (23 ha) vertegenwoordigen de grootste volumes

³⁰ Het gaat hier en in de hele paragraaf over het terreinoppervlak

met kleinere volumes in Almere-Lelystad (3 ha) en in Zuid-Kennemerland (4 ha).

De grootste uitgifte sinds 2020 was op Amstel III Bedrijvenzone (Amsterdam): hier werd in 2020 15 ha uitgegeven. In 2022 was de grootste uitgifte op Sallandsekant (Almere) met een uitgifte van 3,2 ha. De afgelopen jaren hebben diverse gemeenten beleid ontwikkeld rondom de vestiging van nieuwe datacenters. Met name het beleid van de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer is noemenswaardig. In de Haarlemmermeer zijn (na een datacenterstop) alleen nog datacenters welkom die innovatief, duurzaam en energiezuinig zijn. Bovendien mogen zij zich maar op een beperkt aantal locaties vestigen.

Figuur 71. Oppervlakte nieuwe ontwikkelde datacenters per deelregio in periode 2020-2022



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland



Watergebruik datacenters

In de rapportage “Datacenters Impact en Feiten”, wat Stratix in 2022 heeft opgesteld voor de MRA, wordt uitgelegd hoe datacenters water gebruiken. De belangrijkste elementen zijn hieronder overgenomen:

“Datacenters gebruiken verschillende soorten water om het datacenter te koelen. In Nederland gebruiken datacenters op dit moment vooral:

- Drinkwater
- Oppervlaktewater
- Industriewater”

“Het gebruik van water voor het koelen van datacenters en gebruik in andere industriële processen leidt soms tot de vraag of er wel voldoende drinkwater en water voor bewatering van gewassen beschikbaar is. Toch is het volgens waterbedrijven niet zo dat het drinkwatergebruik van datacenters concurreert met dat van consumenten.”

“De verschillende soorten waterverbruik worden vaak ten onrechte door elkaar heen gebruikt, is het drinkwater, grondwater of oppervlaktewater waarover men spreekt? Ook worden de eenheden van verbruik, in liters of kubieke meters, soms verkeerd gebruikt. Het waterverbruik van datacenters is in vergelijking met het totaal aan waterverbruik in Nederland beperkt. Dat betekent niet dat er geen aandacht voor moet zijn. Besparingen zijn gezien de toenemende droogte overal van belang. De sector heeft zelf ook werk te doen, door zijn watergebruik goed te rapporteren.”

Zie ook: https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2023/06/Rapportage-objectivering-datacenters-definitief-juni-2023_.pdf

Energieverbruik datacenters

In dezelfde rapportage (kader links) wordt ook het energieverbruik van datacenters verder toegelicht. In tabel 24 (volgende pagina) staan gegevens van Liander over 3 maanden in de periode van 2020 tot 2022 weergegeven. Ze laten zien hoe voor 51 datacentra (EAN) deze getallen in de praktijk in verhouding tot elkaar staan in de MRA. In 2022 is de som van het technisch vermogen van datacenters in de MRA 659MVA. Het gecontracteerde vermogen van deze datacenters is 465MVA en het bijbehorende piekverbruik is 248MVA. Dus zelfs al hebben de datacenters in de MRA contracten die hen de mogelijkheid geven om tot 465MVA te verbruiken, de daadwerkelijke piek zit daar op dit moment nog 217MVA onder. Dit betekent dat het maximale verbruik van de datacenters in de MRA 53% is van het gecontracteerde vermogen. Het gemiddeld verbruikt vermogen zit hier nog weer onder. Het gemiddeld verbruikt vermogen wordt niet door Liander gerapporteerd, maar kan worden herleid uit andere bronnen. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het verbruik van datacenters in de MRA 1230GWh was in 2019. Door dit getal te delen over het aantal uren en dagen komen we op het gemiddeld verbruikt vermogen van 140MVA. Het piekvermogen in de MRA was 248MW. Het gemiddelde vermogen over een jaar is daarom 65% van het piekverbruik. Het daadwerkelijke verbruik is niet constant op dat piekvermogen en fluctueert (of groeit gedurende een jaar).

Zie ook: https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2023/06/Rapportage-objectivering-datacenters-definitief-juni-2023_.pdf

Tabel 24. *Maximaal gebruikt (piek) vermogen, gecontracteerd vermogen en technisch vermogen datacenters MRA*

A	B			C			D			E		
	Aantal van EAN			Som van MW - max			Som van gecontracteerd vermogen actueel			Som van technisch vermogen		
	Okt 2020	April 2021	Feb 2022	Okt 2020	April 2021	Feb 2022	Okt 2020	April 2021	Feb 2022	Okt 2020	April 2021	Feb 2022
A'dam	29	29	29	97	99	105	131	130	132	265	265	265
H'meer	15	15	15	92	92	119	250	256	279	291	314	314
Overig	7	7	7	25	22	24	37	54	54	64	81	81
Totaal	51	51	51	214	213	248	418	440	465	620	660	660

Bron: Liander

Toelichting:

- EAN: De EAN-code (European Article Number) is een uniek getal van 18 cijfers. Elke gas- en elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft haar eigen EAN-code. Deze staat in de statistieken van netbeheerders voor de meter van de locatie. Een extra EAN is in die statistieken een extra locatie.
- Technisch vermogen (Kolom E): Technisch vermogen is het elektriciteitsvermogen dat de kabel en de aansluitingen gezamenlijk maximaal aan kunnen. Het is de grootste waarde die Liander bijhoudt ten aanzien van datacenters. Komt het vermogen boven deze waarde dan kunnen de kabel, de aansluitingen en de apparatuur in het datacentrum worden beschadigd.
- Gecontracteerd vermogen (Kolom D): Een datacenter contracteert capaciteit bij de netbeheerder. Dit wordt weergegeven in megawatt (MW). Alhoewel MW technisch gesproken niet hetzelfde is als MVA, zijn de twee vergelijkbaar genoeg om ze in deze context gelijk te kunnen stellen. 15 Hiermee kan de netbeheerder bepalen of een onderstation nog voldoende capaciteit heeft. Dit

gecontracteerde vermogen wordt echter maar zelden volledig door een datacenter (of een andere energieafnemer) gebruikt (zie paragraaf 3.7). Gecontracteerd vermogen vertaalt zodoende niet 1 op 1 door naar daadwerkelijk gebruik. Voor netbeheerders is het gecontracteerde vermogen leidend om te bepalen of een onderstation vol zit. Congestie op een onderstation betekent dus meestal niet dat er geen stroom kan worden geleverd, maar dat de capaciteit van het onderstation volledig is gecontracteerd. Datacenters hebben vaak een rechtstreekse koppeling op onderstations. Colocatie datacenters maken gebruik van het middenspanningsnet en hyperscalers van het hoogspanningsnet.

- Piekvermogen (Kolom C): Het piekvermogen is het hoogste vermogen (het hoogste aantal MW) dat op de locatie wordt afgenomen. In principe mag deze waarde niet boven het gecontracteerde vermogen uitkomen. Als het piekvermogen boven het gecontracteerde vermogen uit komt, dan hoeft dit nog geen probleem te zijn, zolang het piekvermogen van alle gebruikers op dat moment op dat onderstation maar niet het technisch vermogen overstijgt.



8 Verdieping duurzaamheid

8.1 Inleiding

Werklocaties spelen een belangrijke rol in het behalen van duurzaamheidsambities. In de eerste plaats omdat op werklocaties – in het bijzonder op bedrijventerreinen en haventerreinen – een aanzienlijk deel van de energie-intensieve bedrijvigheid is gehuisvest en er vaak ruimtelijke mogelijkheden zijn voor productie van hernieuwbare energie. 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 georganiseerd verband en indien mogelijk ook met enige financiële armslag.

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de stand van zaken qua duurzaamheid op de formele werklocaties van de MRA, te weten de bedrijven- en haventerreinen en de kantoorlocaties. Iedere paragraaf is onderverdeeld in meerdere thema's en indicatoren, die per figuur uitgelegd worden.

³¹ Voor veel panden is het energielabel niet bekend en het aandeel is daardoor afgezet tegenover het aantal panden waarvan het label bekend is. In januari 2023 was voor ca. 59% van de panden geen energielabel bekend.

8.2 Kantoren

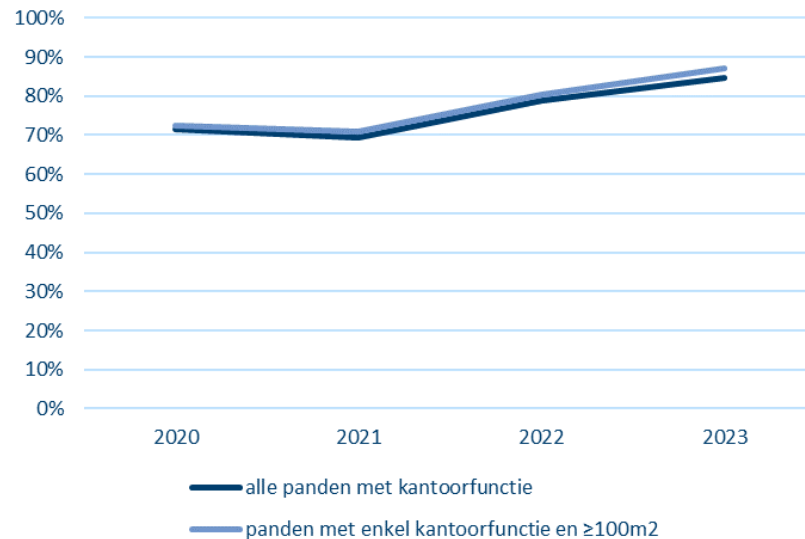
8.2.1 Energietransitie

Aandeel kantoren dat aan label C-verplichting voldoet stijgt

In de afgelopen 2 jaar is het aandeel van kantoren met een gunstig energielabel (A++++ t/m C) gestegen van rond de 70% tot boven de 80%. Dit is echter afgezet tegen het totaal aantal panden waarvan het energielabel bekend is³¹. Er is dus, bovenop het aandeel kantoren met energielabels D t/m G, nog een blinde vlek m.b.t. de verduurzamingsopgave. Indicatief betreft dat 59% van het aantal panden (in 2022 was dit 67%, in 2021 79%), het is niet bekend hoeveel procent van het totale kantorenoppervlak dit betreft.

In 2023 voldoet 84,5% van de panden met een energielabel aan de label C-verplichting. Wanneer er een selectie wordt gemaakt van panden met enkel een kantoorfunctie (dus geen dubbelfuncties) en 100 m² of groter zijn, is te zien dat het aandeel kantoren dat aan de label C-verplichting voldoet nog iets hoger ligt, namelijk 87,1%.

Figuur 72. Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal kantoorpanden met energielabel in periode 2020-2023

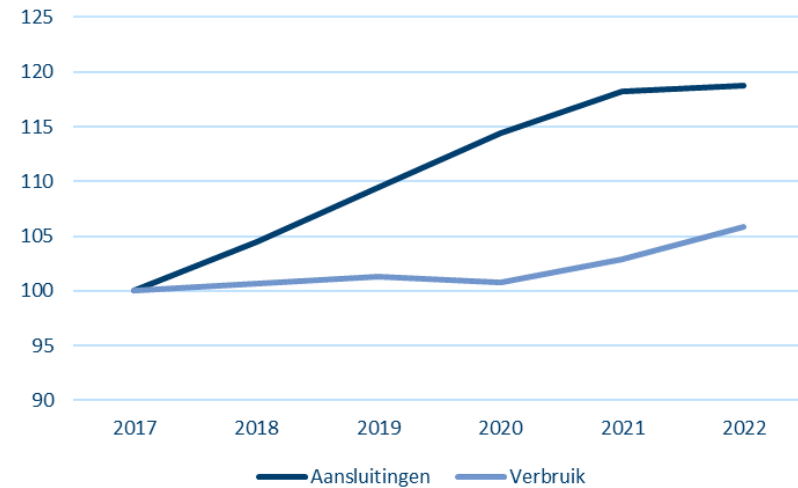


Bron: RvO

Elektriciteitsgebruik stijgt, gasgebruik daalt

In de periode 2017-2022 is het aantal elektriciteitsaansluitingen sterk gestegen (+19%). Het energiegebruik is in dezelfde periode ook gestegen maar in mindere mate en voornamelijk pas sinds 2020. Het verbruik per aansluiting is dus gedaald, maar het totale kantoorgebruik is tegelijk ook gedaald (zie hoofdstuk 3.3). Door het ontbreken van microdata is echter niet te zeggen hoe het verbruik per m² kantoor (in gebruik) zich heeft ontwikkeld.

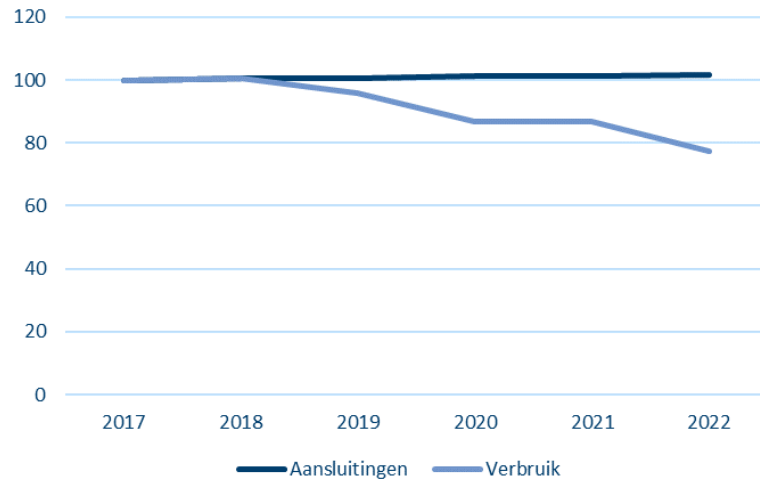
Figuur 73. Elektriciteitsaansluitingen en verbruik op kantoorlocaties, index 2017=100



Bron: Liander

Het aantal gasaansluitingen is in dezelfde periode nagenoeg gelijk gebleven. Doordat er geen microdata beschikbaar zijn, kan het niet worden vergeleken met de nieuwbouw en kunnen er geen conclusies worden getrokken over het gasloos realiseren van kantoren. Het gasgebruik daalt wel al enkele jaren, ook harder dan de afname van het kantoorgebruik, wat betekent dat het verbruik per kantoor afneemt.

Figuur 74. Gasaansluitingen en verbruik op kantoorlocaties, index 2017=100



Bron: Liander

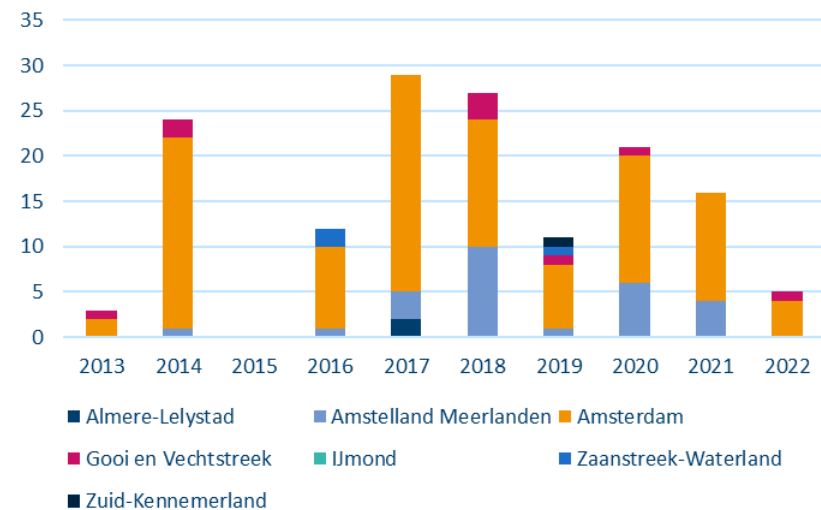
Aantal verstrekte SDE-subsidies enkele jaren gedaald

Het aantal verstrekte SDE-subsidies³² is in 2022 op het laagste niveau sinds 2015. Dit waren er in het hele jaar 5, terwijl dat er 21 waren in 2020 en in 2017 zelfs 29. De kanttekening hierbij is dat dit alleen laat zien dat er in de MRA minder verduurzaamd is met extra overheids geld (in de vorm van SDE-subsidies), en niets zegt over de daadwerkelijk genomen maatregelen voor alle kantoren. Verdiepend onderzoek zal nodig zijn om te achterhalen of de daling in verstrekte SDE-subsidies ook heeft geleid tot een afname van verduurzamingstrajecten.

³² Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie (SDE of SDE++) subsidie: subsidie om de onrendabele top van de overstap van grijze naar groene energie te financieren.

In de afgelopen 10 jaar geldt dat voor ieder jaar de meeste SDE-subsidies in Amsterdam zijn verstrekt. De deelregio kent overigens ook het grootste kantoorvolume van de MRA (zie hoofdstuk 3).

Figuur 75. Ontwikkeling aantal verstrekte SDE-subsidies op kantoorlocaties



Bron: RvO

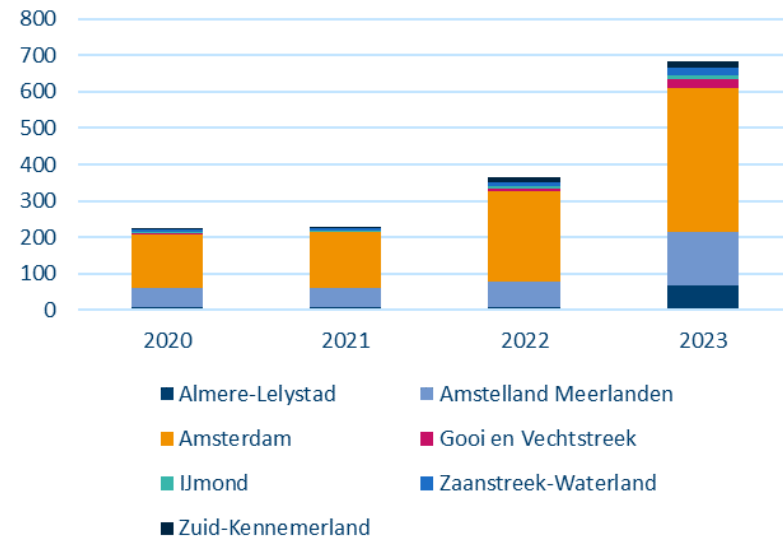
8.2.2 Klimaatadaptatie

Aantal nieuwe BREEAM-certificaten stijgt

Het aantal nieuwe BREEAM-certificaten³³ is in de afgelopen jaren, maar met name het meest recente jaar, gestegen van 225 in 2019-2020 tot 684 in 2022-2023. Hierbij gaat het om het totale aantal BREEAM-certificaten, de onderverdeling naar type werklocatie is alleen in 2023 beschikbaar (zie voetnoot). In 2023 had 36% van de certificering betrekking op kantoorpanden, wat mogelijk nog hoger ligt aangezien er voor een deel geen pandtype bekend is. Wanneer deze gegevens in de volgende jaren gemonitord blijven worden, wordt het mogelijk om specifiek conclusies te trekken voor kantoren.

In Amsterdam zijn de afgelopen jaren de meeste BREEAM-certificaten uitgegeven, maar het aandeel van de overige deelregio's op het totaal is in 2023 wel hoger dan in de jaren daarvoor.

Figuur 76. Aantal nieuwe BREEAM-gecertificeerde panden per jaar per deelregio (2020-2023)³⁴



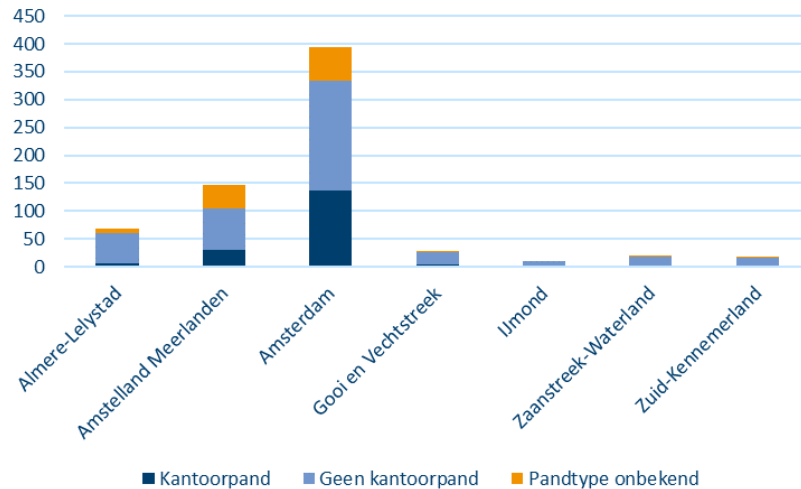
Bron: Dutch Green Building Council (DGBC)

³³ BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method): Internationale certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Dit kan op pandniveau worden uitgegeven voor zowel nieuwbouw, gerenoveerde gebouwen en gebouwen die in gebruik zijn. Panden met dit

certificaat scoren goed op bijv. duurzaam materiaalgebruik, energie-efficiëntie en een gezond binnenklimaat.

³⁴ Figuur betreft alle panden omdat er enkel voor 2023 een onderverdeling beschikbaar is per pandtype.

Figuur 77. Verdeling BREEAM certificeringen in 2023 per pandtype per deelregio



Bron: Dutch Green Building Council (DGBC)

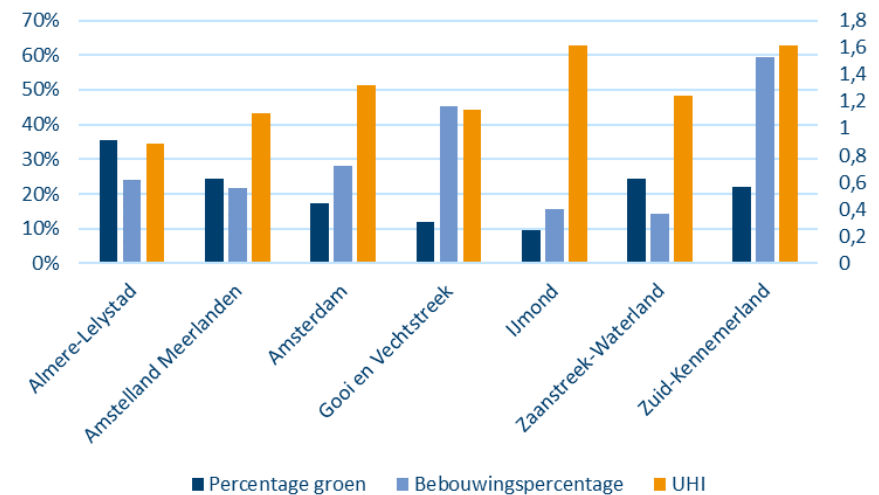
Groen, bebouwing en hitte op kantoorlocaties

Het percentage aan groen op een kantoorlocatie, het bebouwingspercentage³⁵ en het stedelijk hitte-eiland effect (urban heat island effect, of UHI) hangen met elkaar samen. In figuur 78 zijn de gemiddelden per deelregio van deze drie indicatoren weergegeven. Voor alle drie de indicatoren geldt dat het uiteenloopt per deelregio. Het groenpercentage is in Almere-Lelystad het hoogst, waar het UHI-effect dan ook het laagst is. IJmond, waar het groenpercentage het laagst is, heeft te maken met het hoogste UHI-effect. De gemiddelde bebouwingspercentages verschillen ook sterk per deelregio. Zaanstreek-

³⁵ Gemeten als alleen de footprint van het gebouw, en niet het vloeroppervlak over meerdere verdiepingen (zoals bij FSI-berekeningen).

Waterland en IJmond hebben de laagste percentages, Zuid-Kennemerland heeft het hoogste percentage. Mogelijk zijn deze verschillen deels te verklaren door de aanwezigheid van (nog/tijdelijk) braakliggende (bouw)gronden op de kantoorlocaties. Om maatregelen tegen de hitte te nemen, zoals vergroeningsmaatregelen, zal niet alleen naar de kantoorlocaties zelf gekeken moeten worden maar ook naar de directe omgeving.

Figuur 78. Gemiddelde percentages groen en bebouwing en UHI-effect op kantoorlocaties



Linker verticale as: groen- en bebouwingspercentages

Rechter verticale as: jaarlijks gemiddeld urban heat island effect (UHI) in graden Celsius extra t.o.v. het platteland

Bronnen: BGT, BAG, RIVM



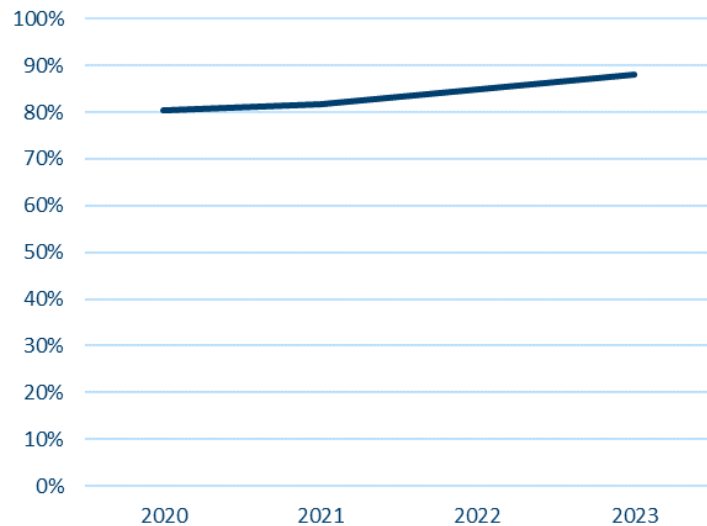
8.3 Bedrijventerreinen en haventerreinen

8.3.1 Energietransitie

88% van de panden met energielabel heeft energielabel C of beter

In 2023 heeft 88% van de panden op bedrijventerreinen – waarvan het energielabel bekend is – energielabel C of beter (t/m A++++). Dit is vanaf 2020 (oudste beschikbare data) gestegen, toen dit percentage nog 80% was. Vermoedelijk geeft dit echter een fors vertekend beeld, omdat van een ruime meerderheid (ca. 80%) van de panden helemaal geen energielabel bekend is. Het is ook niet bekend om hoeveel bedrijven het gaat.

Figuur 79. Aandeel energielabels A++++ t/m C van totaal aantal bekende energielabels op bedrijventerreinen en haventerreinen

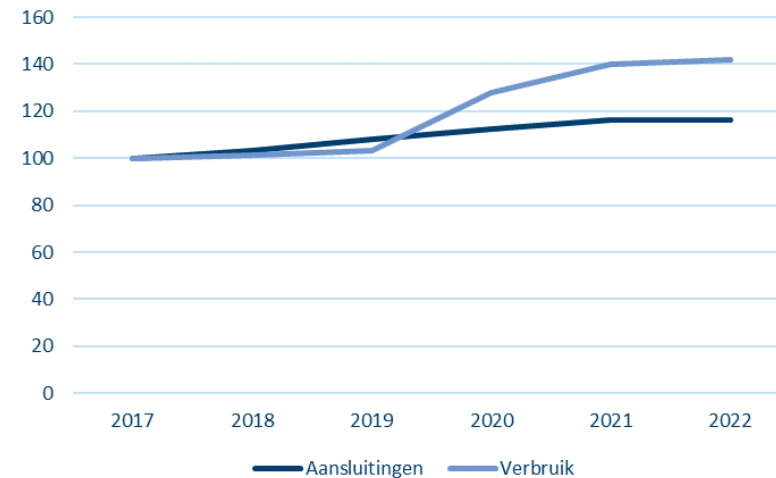


Bron: RvO

Elektriciteitsgebruik sterk gestegen

In de periode van 2017 t/m 2022 zijn zowel het aantal elektriciteitsaansluitingen als het elektriciteitsverbruik gestegen, waarbij het verbruik vanaf 2019 relatief harder is gestegen. Dit duidt op meer verbruik per aansluiting t.o.v. de jaren daarvoor. Met de huidige trends omtrent het elektrificeren van productieprocessen, vervoer, transport e.d. is deze ontwikkeling niet verrassend.

Figuur 80. Elektriciteitsaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen en haventerreinen, index 2017=100

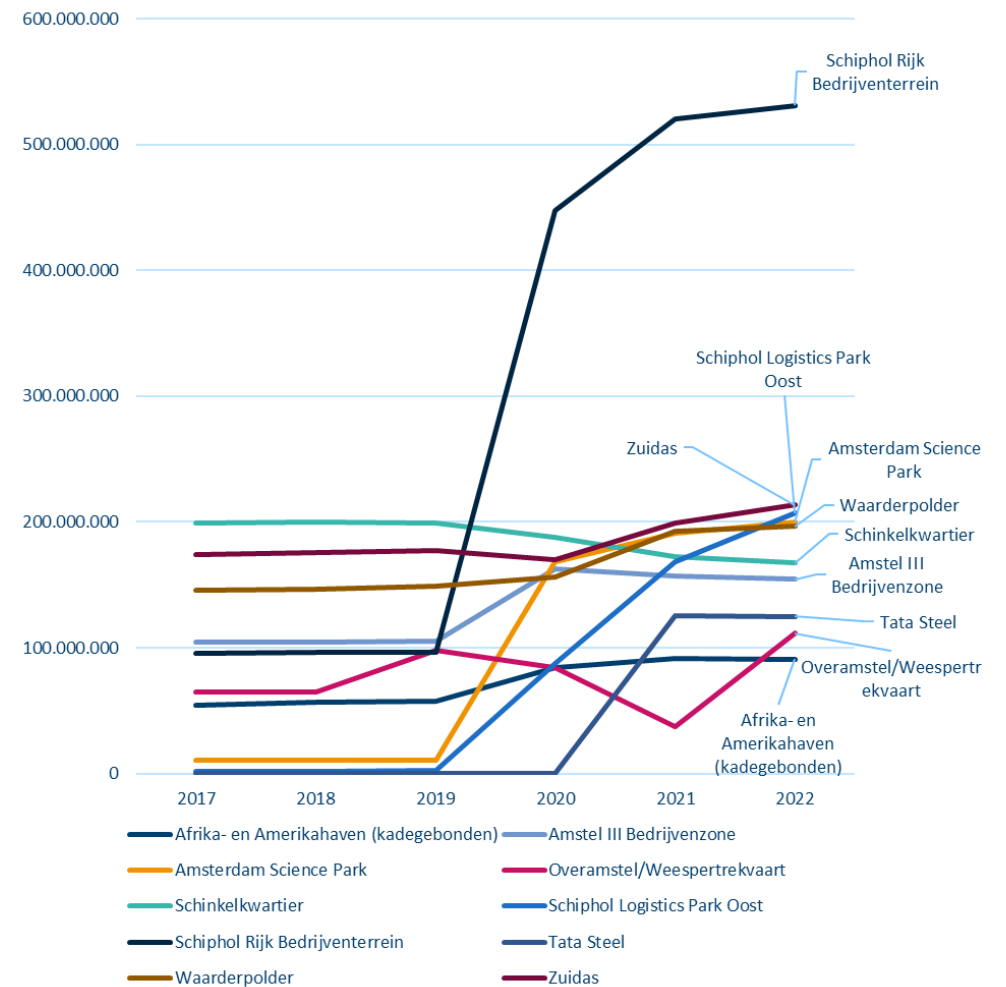


Bron: Liander

10 terreinen met het hoogste elektriciteitsgebruik

In figuur 81 is het elektriciteitsgebruik door de jaren heen weergegeven voor de 10 terreinen met het hoogste gebruik (selectie gemaakt op basis van het gebruik in 2022). Opvallend is dat enkele van deze terreinen een zeer grote stijging van het gebruik hebben meegemaakt in de afgelopen jaren.

Figuur 81. *Bedrijventerreinen met meeste elektriciteitsgebruik (in 2022), 2017-2022, in kWh per jaar*



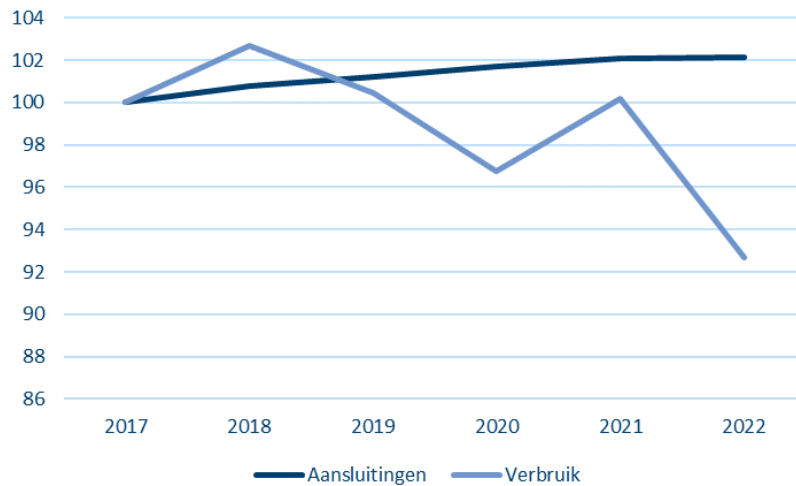
Bron: Liander (2023)



Gasverbruik fluctueert, maar lijkt structureel te dalen

Gasverbruik is minder constant dan elektriciteitsverbruik en is met name in de winter een stuk hoger. Dit effect is ook te zien in figuur 82, waar het verbruik in 2021 duidelijk hoger is dan in 2020 en 2022. Dit correspondeert met de gemiddelde wintertemperaturen in die jaren, waarbij de winter/het voorjaar van 2021 duidelijk kouder was dan 2020 en 2022³⁶. Het lage gasverbruik in 2022 hangt uiteraard ook nauw samen met de hoge gasprijzen ten gevolgen van de oorlog in Oekraïne.

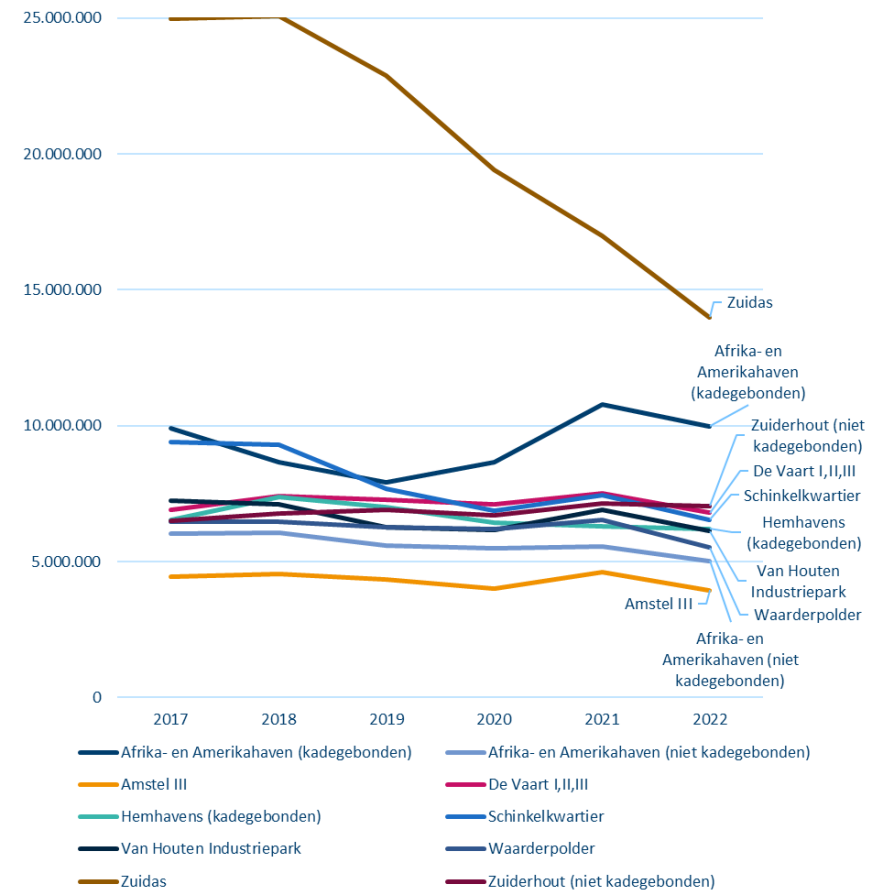
Figuur 82. Gasaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen en haventerreinen, index 2017=100



Bron: Liander

³⁶ <https://www.knmi.nl/nederland-nu/klimatologie/geografische-overzichten/archief/maand/tg>

Figuur 83. Bedrijventerreinen met meeste gasverbruik (in 2022), 2017-2022, in m³ per jaar



Bron: Liander (2023)



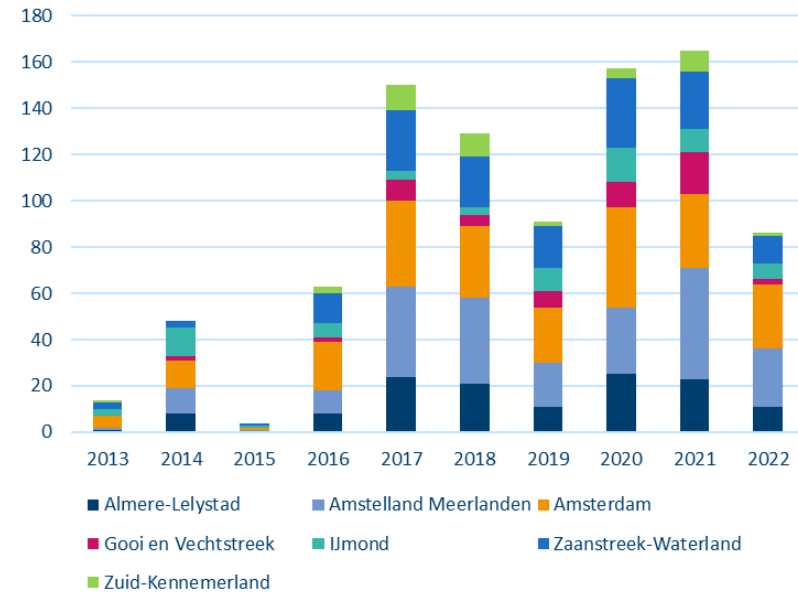
10 terreinen met het hoogste gasverbruik

In figuur 83 is het gasverbruik door de jaren heen weergegeven voor de 10 terreinen met het hoogste verbruik (selectie gemaakt op basis van het verbruik in 2022). In tegenstelling tot het elektriciteitsgebruik is het gasverbruik voor deze terreinen (licht) dalende.

Aantal verstrekte SDE-subsidies in 2022 lager

In 2022 was het aantal verstrekte SDE-subsidies lager dan in de jaren 2017 t/m 2021. Dit waren er in 2022 86, waar dit er in 2021 nog 165 waren. Dit betekent dat er minder (in aantallen) verduurzamingsprojecten hebben plaatsgevonden met deze vorm van overheidssubsidiëring. Of dit ook tot minder verduurzaming heeft geleid is op basis van deze data niet te zeggen.

Figuur 84. Ontwikkeling aantal verstrekte SDE-subsidies op bedrijventerreinen en haventerreinen



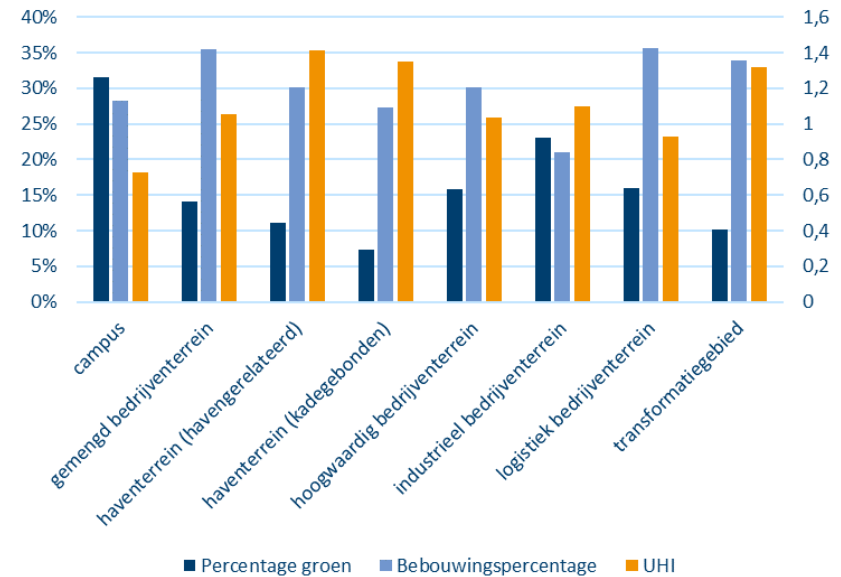
Bron: RvO

8.3.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Haventerreinen en transformatiegebieden het heetst en minst groen

Per segment is berekend wat het (gewogen) gemiddelde is van de hoeveelheden groen, bebouwing en het stedelijk hitte-eiland effect, ofwel het *urban heat island (UHI)*-effect. Terreinen met het segment campus hebben gemiddeld te maken met het laagste UHI-effect, ondanks dat het bebouwingspercentage vrij gemiddeld is t.o.v. de andere segment. Niet zonder toeval zijn dit de terreinen met gemiddeld meer groen dan terreinen binnen de andere segmenten. Op haventerreinen (zowel havengerelateerd en kadegebonden) en transformatiegebieden is sprake van een hoger UHI-effect. Dit zijn ook de locaties met het minste groen.

Figuur 85. Gemiddelde percentages groen en bebouwing en UHI-effect op bedrijventerreinen en haventerreinen per segment



Linker verticale as: groen- en bebouwingspercentages

Rechter verticale as: jaarlijks gemiddeld urban heat island effect (UHI) in graden Celsius extra t.o.v. het platteland

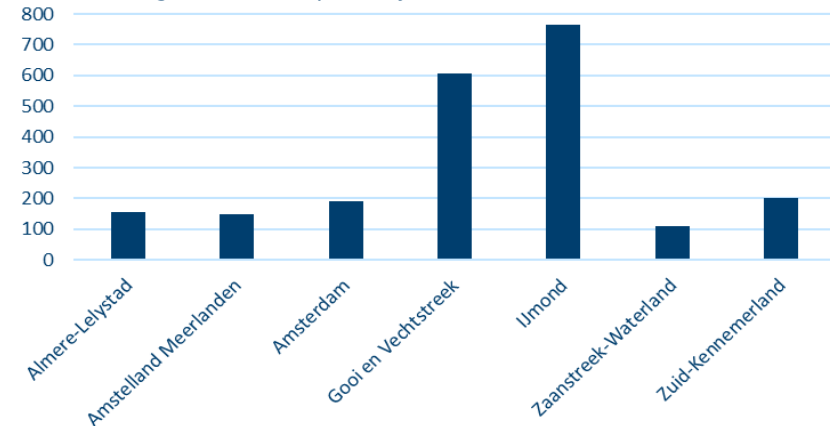
Bronnen: BGT, BAG, RIVM

Potentiële waterberging- en overlast verschillen per regio en per terrein

Door klimaatverandering zal er vaker sprake zijn van hevige (piek)buien die tot wateroverlast kunnen leiden. Wanneer de bodem een hoge waterbergingscapaciteit heeft kan een deel van het overtollige water in de bodem trekken waardoor het geen overlast veroorzaakt. Deze maximale waterbergingscapaciteit op bedrijventerreinen (en haventerreinen) is vooral hoog in Gooi en Vechtstreek en IJmond, beide regio's met meer zandgronden. Dit is echter niet één op één te vertalen naar wateroverlast gezien hier meer factoren bij komen kijken (hoogte/diepte, bebouwing, bestrating, etc.). Daarnaast is deze berekening gebaseerd op gemodelleerde data en dus niet vanuit daadwerkelijke metingen. In de [Atlas Plabeka](#) zijn per terrein ook de gemiddelde waarden opgenomen. Deze waarden geven dus vooral een indicatie, hoe dit in de werkelijkheid zit is alleen met onderzoek op locatie te achterhalen. De gemiddelde waarden per terrein lopen uiteen van 6 mm tot ruim 2.600 mm.

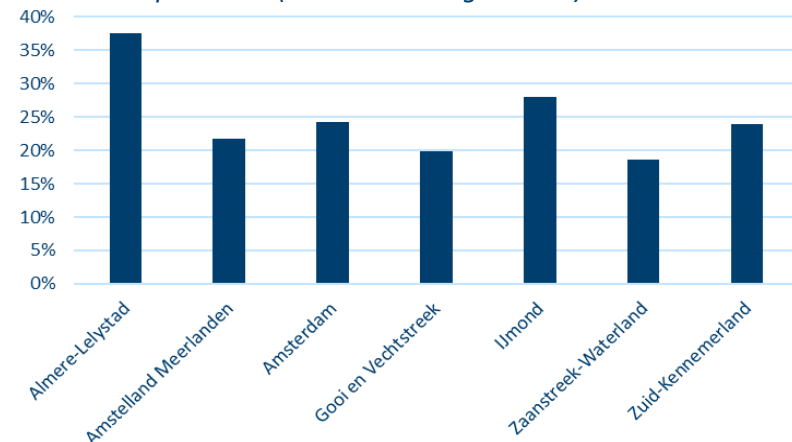
Een indicator voor wateroverlast op bedrijventerreinen is het oppervlak dat onder water komt te staan bij een piekbui. In de [Klimaat-effectatlas](#) wordt een onderscheid gemaakt tussen buien met een intensiteit van 70 mm neerslag in 2 uur en 140 mm in hetzelfde tijdsbestek. De kans dat zulke buien vallen is respectievelijk eens in de 100 jaar en eens in de 1.000 jaar. Kijkend naar de gemodelleerde waterdiepte na buien van 70 mm in 2 uur, is te zien dat in Almere-Lelystad ca. 38% van het bedrijventerreinenareaal onder water zou staan, het hoogste percentage onder de deelregio's. Voor Zaanstreek-Waterland is dit percentage het laagst met 19%. Om maatregelen tegen wateroverlast te onderzoeken zal er echter per terrein ingezoomd moeten worden. De lokale (ruimtelijke) situatie is erg belangrijk. Ook hier zijn in de [Atlas Plabeka](#) per terrein de percentages opgenomen, uiteenlopend van 0,2% tot 62,6%. Deze waarden zijn dus ook vooral indicatief.

Figuur 86. Gemiddeld maximum aantal mm waterberging in het grondwater op bedrijventerreinen



Bron: Deltares, 2017

Figuur 87. Percentage van bedrijventerreinen dat onder water staat bij piekbuien (70 mm neerslag in 2 uur)



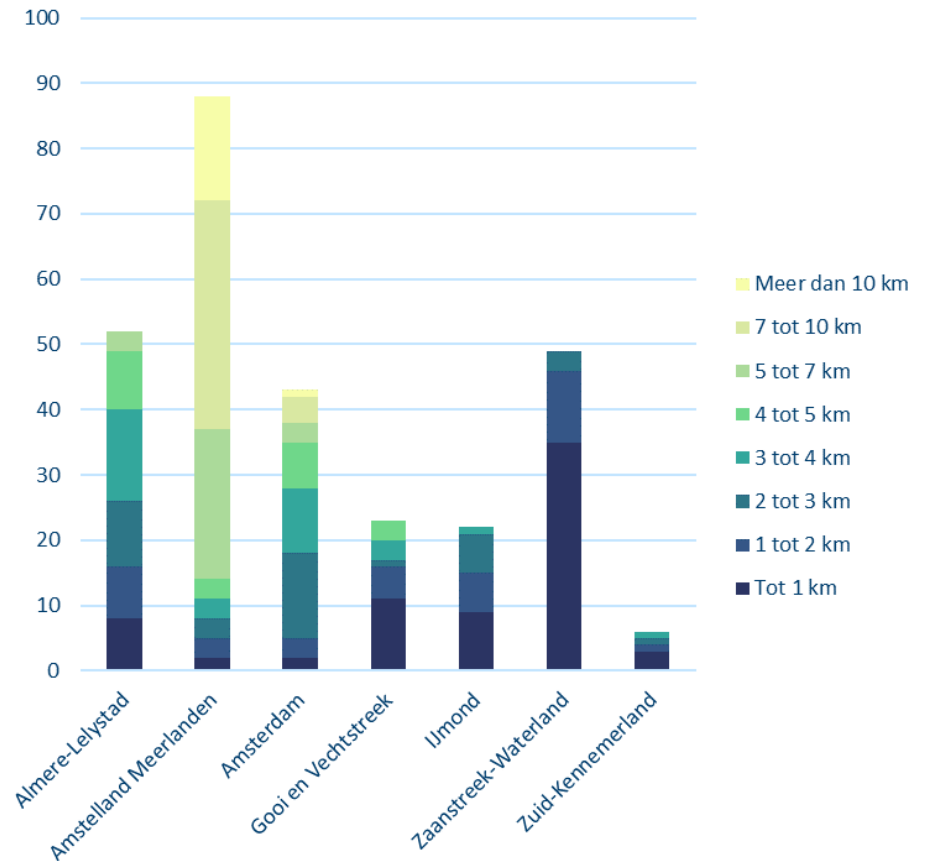
Bron: Klimaat-effectatlas / Deltares, 2018

70 bedrijventerreinen dichtbij Natura 2000-gebieden

De MRA kent verschillende Natura 2000-gebieden in meerdere deelregio's. Zeker in Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland zorgt dit ervoor dat er ook veel bedrijventerreinen relatief dichtbij Natura 2000-gebieden liggen. Rondom veel Natura 2000-gebieden zal in de toekomst de stikstofdepositie gereduceerd moeten worden. Waar en hoe dit precies gaat gebeuren is nog niet duidelijk omdat het beleid nog niet uitgekristalliseerd is. Het is echter wel een zeer belangrijke ontwikkeling om rekening mee te houden.

Van alle bedrijventerreinen en haventerreinen in de MRA liggen er 70 (van de 283) binnen 1.000 meter³⁷ van een Natura 2000 gebied. Deze terreinen zijn goed voor 27% van het areaal aan bedrijventerreinen. Hiervan hebben 41 terreinen een maximale milieucategorie van 4 of 5. Bij hogere milieucategorieën is er, door vaak vervuilendere werkzaamheden, een grotere kans op toekomstige stikstofreductiedoelen wanneer het dichtbij Natura 2000-gebied ligt.

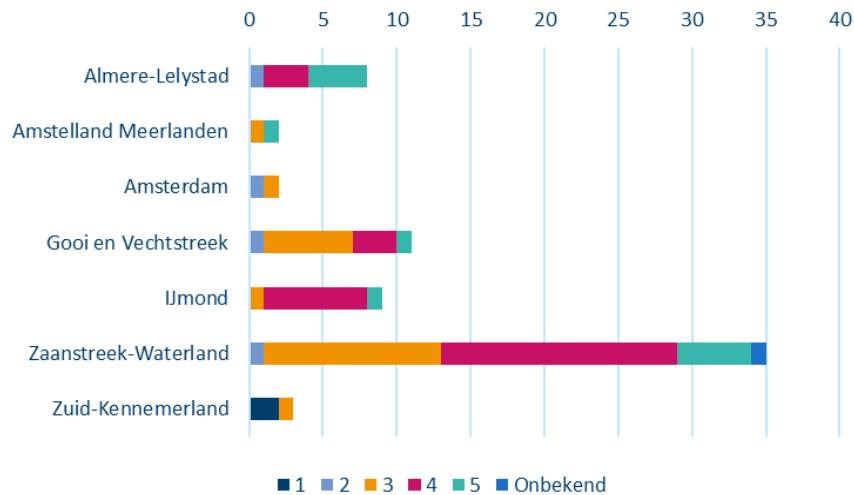
Figuur 88. Afstand tot Natura 2000 in aantallen bedrijventerreinen per afstandsklasse per deelregio



Bron: Eigen berekening op basis van geografische data van RvO

³⁷ De 1.000 metergrens is een arbitraire grens en bedoeld om een grof inzicht te krijgen, het hangt niet samen met stikstofregels.

Figuur 89. Aantal bedrijventerreinen binnen 1.000 meter van Natura 2000 gebied per deelregio naar maximale milieucategorie

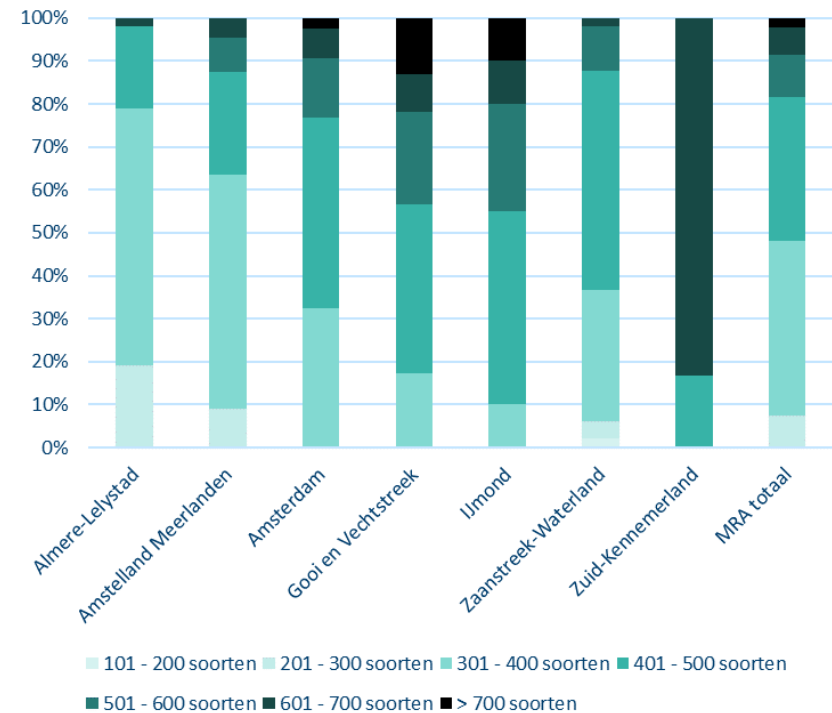


Bronnen: IBIS, eigen berekening op basis van geografische data van RvO

Grote verschillen in soortendiversiteit op bedrijventerreinen en haventerreinen

De soortendiversiteit op bedrijventerreinen en haventerreinen loopt uiteen van terreinen met 101-200 soorten tot terreinen met meer dan 700 soorten. In Almere-Lelystad heeft een kleine 80% van de terreinen een soortendiversiteit van onder de 400 soorten, waarmee deze deelregio slechter scoort dan de anderen. In Zuid-Kennemerland hebben 5 op de 6 bedrijventerreinen tussen de 601 en 700 soorten waarmee deze deelregio relatief goed scoort wat betreft de soortendiversiteit. Gooi en Vechtstreek en IJmond, beide deelregio's met meer bossen en/of duingebieden (evenals Zuid-Kennemerland), hebben ook relatief meer terreinen met een hogere soortendiversiteit.

Figuur 90. Soortendiversiteit op bedrijventerreinen en haventerreinen



Percentage van het totaal aantal terreinen per categorie per deelregio

Bron: Nationale Databank Flora en Fauna, 2017

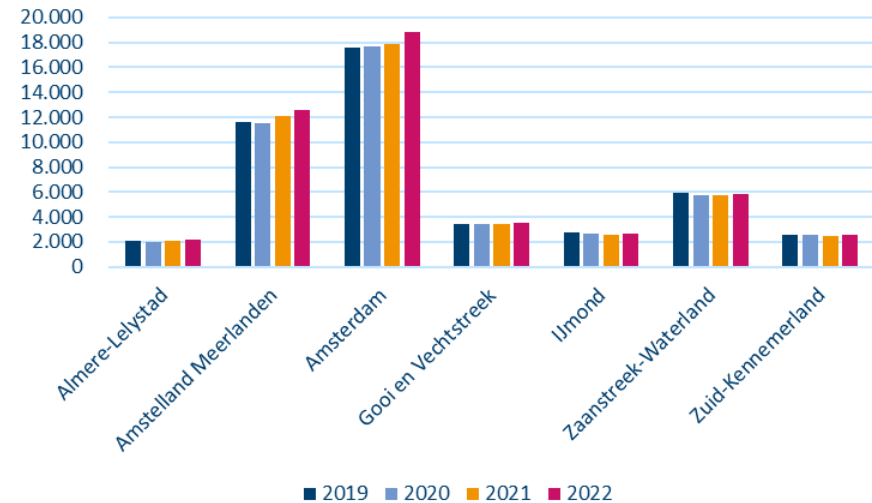
8.4 Circulaire economie

Werkgelegenheid binnen potentieel circulaire sectoren blijft relatief gelijk

Wat er wel en niet binnen de circulaire economie hoort en hoe deze indeling op basis van SBI-codes³⁸ te maken is, staat ter discussie. Er zijn echter een aantal bedrijfstakken waarvan de kans groot is dat veel bedrijven hierin bedrijfsactiviteiten hebben die onderdeel uitmaken van de bredere circulaire economie. Deze indeling is toegevoegd in [bijlage 1](#). Figuur 91 laat de werkgelegenheidsontwikkeling binnen deze subsectoren over de afgelopen jaren zien. Voor de totale MRA is de werkgelegenheid gegroeid van 45.800 banen in 2019 naar 48.100 banen in 2022, waarvan de meeste banengroei in Amstelland Meerlanden en Amsterdam heeft plaatsgevonden. Dit zijn ook de deelregio's met verreweg de meeste banen binnen deze sectoren (in absolute zin).

Opgemerkt wordt nogmaals dat circulaire economie in de praktijk niet toe te schrijven is aan bepaalde bedrijfsactiviteiten maar dat het een transitie is waar de gehele economie en alle ondernemers voor staan.

Figuur 91. Ontwikkeling aantal banen in circulaire economie 2019-2022



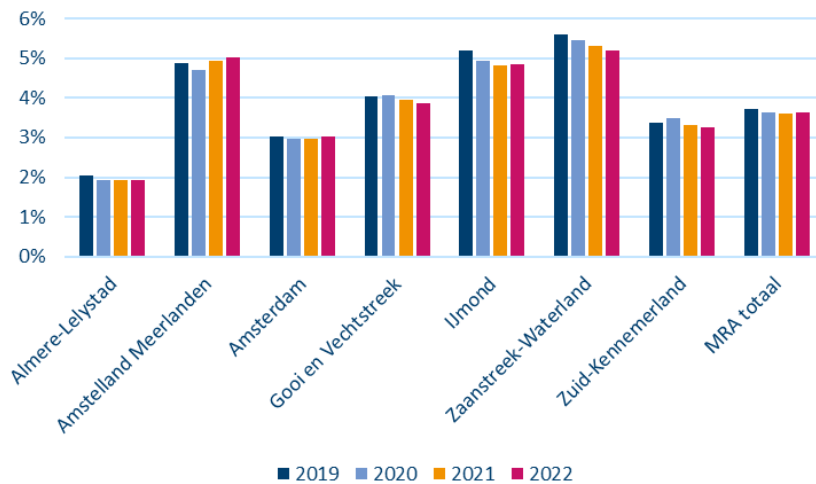
Bron: LISA 2022

Het aandeel van de banen in deze sectoren t.o.v. de totale economie blijft nagenoeg gelijk. In figuur 92 is te zien dat de ontwikkeling binnen de deelregio's wel iets verandert, maar deze veranderingen zitten nog onder de 0,5%-punt over een periode van 3 jaar. Voor de gehele MRA blijft het aandeel in werkgelegenheid rond de 3,6%.

³⁸ Voor meer informatie over SBI-codes: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/classificaties/activiteiten/sbi-2008-standaard-bedrijfsindeling-2008>

De deelregio's vertonen wel verschillen m.b.t. het aandeel in de werkgelegenheid; Almere-Lelystad heeft met een kleine 2% duidelijk het kleinste aandeel potentieel circulaire activiteiten binnen de eigen deelregio, waar dit voor Zaanstreek-Waterland met ruim 5% het hoogst is.

Figuur 92. Aandeel banen in circulaire economie t.o.v. totale werkgelegenheid 2019-2022



Bron: LISA 2023

Opgemerkt wordt nogmaals dat circulaire economie in de praktijk niet toe te schrijven is aan bepaalde bedrijfsactiviteiten maar dat het een transitie is waar de gehele economie en alle ondernemers voor staan.

Samenvatting	Inleiding	Voortgangs-dashbord	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland

9 Beleidsaanbevelingen

9.1 Werkgelegenheid

Krappe arbeidsmarkt vraagt regionaal-economische strategie

Hoewel de werkgelegenheid het afgelopen jaar sterk is gegroeid komen de grenzen van de banengroei dichterbij. De arbeidsmarkt is krap en de beroepsbevolking neemt minder toe dan voorheen. Waar het (ruimtelijk) beleid tot dusverre was gericht op het faciliteren van de autonome groei van de economie, komt nu wellicht het moment om dat om te draaien. Wil de MRA de aard en omvang van de economie misschien mede gaan sturen op basis van ruimtelijk economisch beleid? Kunnen kwalitatieve regionaal-economische profielen tot logische keuzes leiden in het aanbod van bepaalde typen werklocaties, die ook door de markt worden herkend en waarmee het vestigingsmilieu voor een specifiek cluster logischerwijs richting bepaalde regio's gaat? Er lijkt zich een perspectief af te tekenen waarin een dergelijke regionaal-economische strategie noodzakelijk is.

Inzet op groei arbeidsaanbod belangrijk

Om de werkgelegenheid bij de verwachte structurele krapte op de arbeidsmarkt ook in de toekomst te laten groeien staat de regio voor de uitdaging om het aanbod van arbeid verder te laten toenemen, bijvoorbeeld door de bruto arbeidsparticipatie verder te laten stijgen. Dit kan door onder andere (meer) werken aantrekkelijker te maken en banen beter toegankelijk te maken. Ook inzet op een groei van de inkomende pendel is een optie om de banengroei door te kunnen zetten. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in andere delen van het land sprake is van een krappe arbeidsmarkt waardoor het aantrekken van werknemers uit andere regio's lastig is (bovenop de mobiliteitsvraagstukken die dat genereert). Ook inzet op meer inkomende (internationale) immigratie is

een mogelijkheid om het aanbod van arbeid te vergroten. Dat laatste vraagt dan ook woningbouw. Ook voor het reguliere arbeidsaanbod is extra woningaanbod overigens van belang.

Zet in op verdere digitalisering voor verhoging arbeidsproductiviteit

Er ligt in veel sectoren nog potentie om met digitalisering, automatisering en robotisering de arbeidsproductiviteit te vergroten en daarmee de personeelsbehoefte te minderen. Dit geldt ook voor sectoren waarin dat zich tot nu nog beperkt heeft voorgedaan zoals de zorg en dienstverlenende sectoren. Intensivering van het regionale innovatiebeleid kan onder meer een bijdragen leveren aan de arbeidsbesparing en productiviteitstijging van de regio. Verhoging van de arbeidsproductiviteit heeft in sommige sectoren echter ook ruimtelijke consequenties. De ruimtebehoefte van zeer efficiënte en volledig gerobotiseerde nieuwe XXL-distributiecentra zijn daar een voorbeeld van. Zie hier ook de link met de regionaal-economische strategie; wat kan de regio ruimtelijk aan?

9.2 Kantoren

Beeld van planaanbod en transformatieplannen op gemengde werklocaties wenselijk

Een aanzienlijk deel van de kantorenvorraad van de MRA bevindt zich in gemengde werklocaties. In de monitor is in beeld gebracht wat de ontwikkelingen waren wat betreft de voorraad en leegstand op deze gemengde werklocaties. Een goed beeld van de planvolumes en transformatieplannen ontbreekt echter nog. Het is wenselijk om deze planvolumes en transformatieplannen wel in beeld te hebben. Voorgesteld wordt voor om dit in de enquête onder gemeenten volgend jaar uit te vragen.



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond		Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	

Beter zicht op en handhaving energielabel C

Kantoren zijn sinds dit jaar verplicht een energielabel te hebben, maar bij bijna 6 op de 10 kantoorpanden in de MRA ontbreekt dat label nog. Een strakkere handhaving is hier gewenst. Dat is belangrijk om bij te dragen aan de verduurzamingsopgave en omdat vernieuwing van installaties, renovatie en sloop-nieuwbouw bijdragen aan vernieuwing van de kantorenvoorraad wat goed is voor de economie van de MRA.

Complexe opgave incurante kantorenleegstand: gebiedsimpulsen en lobby

Ondanks een afname van de incurante kantorenleegstand sinds 2018 kent de MRA nog een ruimtelijk opgave met de resterende incurante kantorenleegstand. Het is niet aannemelijk dat deze kantoren opgenomen worden. De opgave vraagt om kwalitatieve (gebieds)impuls en/of een andere bestemming voor de panden. Een complicerende factor bij dat tweede is dat een aanzienlijk deel van deze incurante kantoren meters gelegen is binnen de contouren van het Luchthaven Indeling Besluit (LIB) en dat de functie wonen daar niet is toegestaan. Naast maximaal inzetten op andere, wel toegelaten functies, kan en moet de MRA druk blijven uitoefenen op het Rijk om het LIB aan te passen of de mogelijkheden daarbinnen te verruimen. Theoretisch en vanuit regionaal economisch perspectief zou omzetten van kantoorlocaties naar bedrijventerrein welkom zijn, maar omdat de businesscase daarvan negatief is, is dit geen reële optie.

9.3 Bedrijventerreinen en haventerreinen

De MRA vraagraming voorzag al tekorten aan bedrijventerreinen in de MRA maar de sterke afname van het beschikbare aanbod en de toename van de transformatieambitie (zie elders in deze monitor) hebben de marktdruk verder verhoogd. De regio zal in toenemende mate moeite hebben om in de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag te voorzien. Dat leidt tot de volgende aanbevelingen:

Bedrijventerreinenstrategie urgent: perspectief op deelregionale en MRA-schaal nodig

De krapte op de bedrijventerreinenmarkt vraagt om een bedrijventerreinenstrategie die inzet op maximaal benutten en intensiveren van het bestaande areaal. Dat gaat niet vanzelf; een regionaal programma gericht op intensivering is nodig. Een actieve rol, zoals in het Utrechtse bijvoorbeeld wordt gedaan door de OntwikkelingsMaatschappij Utrecht, kan als middel een wenkend perspectief zijn voor de MRA.

Het heroverwegen van transformatievoornemens kan onderdeel uitmaken van de bedrijventerreinenstrategie, waarbij de politieke afweging tussen woningen en bedrijvigheid in sommige situaties wellicht anders kan uitvallen dan eertijds bij het transformatievoornemen het geval was.

Daarnaast moeten alle deelregio's – ook die waar het aanbod al lang schaars is – zich herbezinnen op de mogelijkheden voor de aanleg van nieuw bedrijventerrein. Dat moet overigens sluitstuk van het beleid zijn, niet het begin ervan. Uiteraard moet een nieuw terrein passen in de regionaal-economische strategie en kansen voor een selectieve uitgiftestrategie moeten worden verkend en benut.



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	

Erfpacht havenlocaties goed voorbeeld voor continuïteit

In 2022 is 16,6 ha haventerrein opnieuw beschikbaar gekomen, door terugname door Haven Amsterdam. Doordat de havenlocaties (overwegend) in erfpacht worden uitgegeven, wordt grip op de grond gehouden en is er meer sturing op de aanwending van de schaarse ruimte. Hetzelfde kan worden bereikt door middel van verplichte terugkoop, waarbij de grond eerst aangeboden moet worden aan het havenbedrijf of de gemeente. Een dergelijk model kan ook voor droge bedrijventerreinen in de MRA worden toegepast.

Beter inzicht nodig in ruimtevrage van grote ruimtevragers

Het ontbreekt in de monitoring aan inzicht in de vraag vanuit grote ruimtevragers. Het is wenselijk dat die vraag beter wordt gemonitord. Ook kan de MRA in de regionaal-economische strategie en/of de bedrijventerreinenstrategie criteria formuleren op basis waarvan wel/geen ruimte wordt geboden aan grote ruimtevragers. In het afgelopen jaar is er 75 ha aan bedrijventerrein uitgegeven. De MRA kan dat niet langjarig volhouden en moet selectief zijn.

Netcongestie

Grote delen van de MRA – het gebied boven het Noordzeekanaal, Westpoort, de Schipholregio en Lelystad – hebben te maken met netcongestie voor het afnemen van stroom. Terugleveren is op veel plekken nog wel mogelijk, maar in onder meer het Flevolandse deel niet³⁹. Het is duidelijk dat netcongestie een rem is op de economie van de MRA. Bedrijventerreinen kunnen bovendien een grotere bijdrage leveren aan de opwek van duurzame energie, maar dan moet teruglevering wel mogelijk zijn en/of doorlevering toegestaan. Ook wat betreft de te

ontwikkelen locaties is netcongestie mogelijk een probleem. Veel van het planaanbod ligt in Flevoland, waar de problemen op het net juist vrijwel overal spelen. Ook voor Amstelland Meerlanden en bijna overal ten noorden van het IJ geldt dat er grote gebieden zijn waar geen capaciteit is voor het afnemen van stroom. Hier is desondanks ook nog veel planaanbod voorzien. Voortgaande MRA-inzet is op dit dossier daarom dringend gewenst.

9.4 Gemengde werkmilieus

Ontwerp- en realisatieopgave nieuwe gemengde werkmilieus

De MRA ontkomt niet aan het beter accommoderen van de ruimtebehoefte in de bestaande en nieuwe stad buiten bedrijventerreinen. Tot dusverre zijn de nieuwe gemengde woon-werkmilieus qua werken veelal nog tamelijk kantoorgericht al dan niet in combinatie met hotel/horeca/cultuur (voorbeeld: Houthavens Amsterdam). Een ontwerpwedstrijd voor meer en andere gemengde werkmilieus kan bijdragen aan een gewenste verdere differentiatie daarvan.

Latente ruimtevrage eenmanszaken

Veel (nieuwe) eenmanszaken zijn gevestigd in woningen. Naar verwachting is het merendeel van de eenmanszaken tevreden met hun huidige werksituatie maar het is mogelijk dat een deel van de (nieuwe) eenmanszaken een (latente) vraag hebben naar werkruimte buitenshuis. Bedrijfsverzamelgebouwen (met programma's) zijn mogelijke interessante vestigingslocaties voor deze ondernemers. Daarbij moet de externe werkruimte wel een duidelijke meerwaarde hebben ten opzichte

³⁹ Zie <https://www.liander.nl/grootzakelijk/transportschaarste/beschikbaarheid-capaciteit/>



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland

van de huidige werkruimte aan huis. Opgemerkt wordt ook dat veel eenmanszaken een beperkte betalingsbereidheid voor werkruimte hebben. Het inpassen van dergelijke bedrijfsverzamelgebouwen kan op veel meer plekken in de MRA, waarbij combinaties van bedrijfs- en kantoorruimte (niet per se voor dezelfde gebruiker) in veel wijken inpasbaar zijn. In gebiedsontwikkeling en wijkontwikkelingsplannen moet hiervoor meer aandacht zijn.



Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid	

Monitor Plabeka 2022-2023

Deelregionale verdieping



1 Almere-Lelystad

1.1 Voortgangsdashboard

Tabel 25. Ontwikkeling kantorenmarkt 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Nagenoeg onveranderd, ondanks geraamde (lichte) groei
Courante leegstand	Nagenoeg gelijk gebleven
Transformatievolume	Laagste transformatievolume in 6 jaar, maar transformaties in 2022 waren geen onderdeel van de opgegeven transformatieplannen.
Hard planaanbod	Gelijk gebleven
Transformatieplannen	Gelijk gebleven, ondanks transformatie in 2022. Transformatieplannen waarschijnlijk onderschatting
Conclusie	Er was weinig dynamiek in de kantorenmarkt in 2022. Door de vele transformaties van de voorgaande jaren is de leegstand nu laag en stabiel gebleven.

Tabel 26. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Grote uitgifte en hoger dan geraamd
Transformatievolume	Geen transformaties
Hard planaanbod	Afgenomen in lijn met omvang van de uitgifte
Transformatieplannen	Toegenomen
Conclusie	Bedrijventerreinenareaal nam in één jaar met grote stap toe

Tabel 27. Ontwikkeling markt kadegebonden terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Geen uitgifte in 2022
Transformatievolume	Geen transformatie in 2022
Hard planaanbod	Onveranderd
Transformatieplannen	N.v.t.
Conclusie	Betreft alleen een deel van Flevokust waar geen veranderingen zijn geweest in 2022

Tabel 28. Ontwikkeling markt havengerelateerde terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

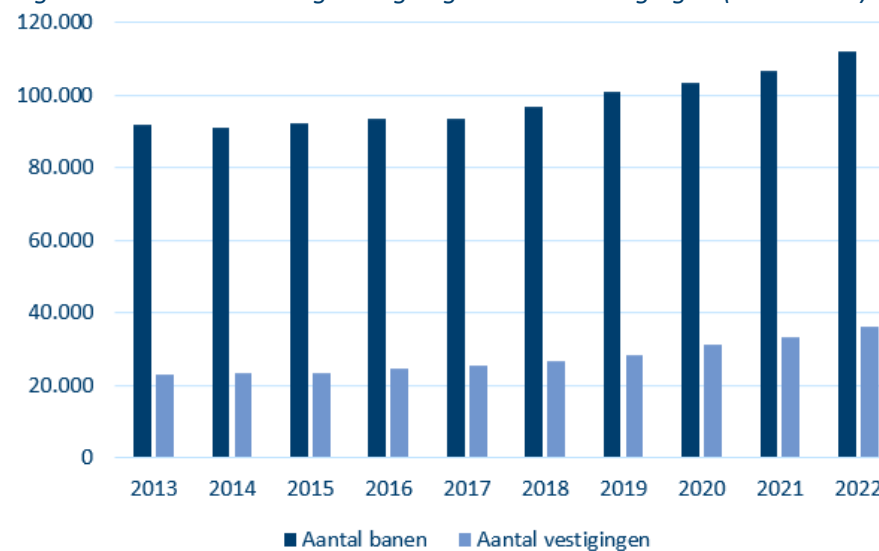
Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Zeer hoge uitgifte
Transformatie	Geen transformatie in 2022
Hard planaanbod	Sterk afgenomen door uitgifte maar nog steeds veel hard en zacht planaanbod
Transformatieplannen	N.v.t.
Conclusie	Betreft alleen Flevokust (niet kadegebonden), grote uitgifte geweest maar nog steeds veel planaanbod

1.2 Werkgelegenheid

Sterkste banengroei in 10 jaar

De werkgelegenheid in de deelregio Almere-Lelystad groeide in 2022 met 5.200 banen. Dit is een relatieve toename van 4,9%, de sterkste groei in de afgelopen 10 jaar. Daarmee groeit de werkgelegenheid ook sneller dan de groei van de potentiële beroepsbevolking; in de periode van 2013-2022 groeide dit met ca. 12% ofwel gemiddeld 1,3% per jaar. Over de periode 2013-2022 groeide het aantal banen met gemiddeld 2,2%/jaar. Ook het aantal vestigingen nam in 2022 sterker toe (+8,2%) dan gemiddeld over de afgelopen 10 jaar (+5,1%/jaar).

Figuur 93. Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen (2013-2022)

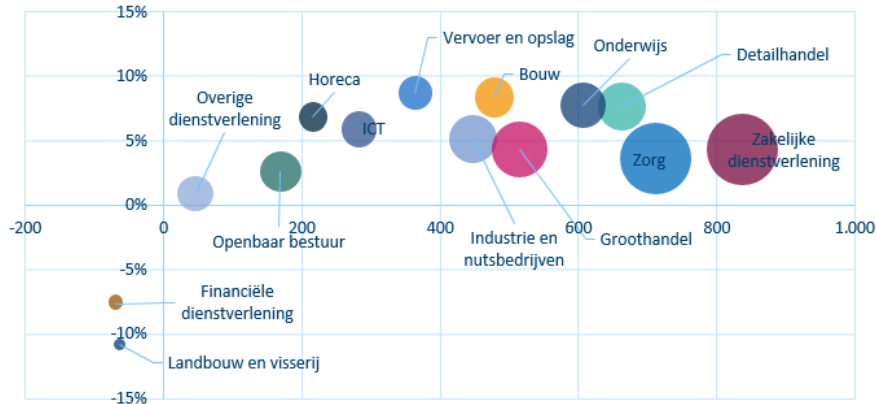


Bron: LISA 2022

Banengroei in bijna alle sectoren

In 2021 groeide de werkgelegenheid in de Zakelijke dienstverlening, zorg en detailhandel in absolute zin het sterkst. Alleen in de landbouw en visserij en financiële dienstverlening nam het aantal banen af. De afname werkgelegenheid in de financiële dienstverlening is een trend die zich al langer voordoet in de deelregio.

Figuur 94. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2022

Gemengde werkmilieus zagen de sterkste banengroei in 2021 (zie ook volgende paragraaf) maar ook op bedrijventerreinen groeide het aantal banen sterk (+2.200). Op Stichtse Kant nam het aantal banen zelfs toe met ruim 700.

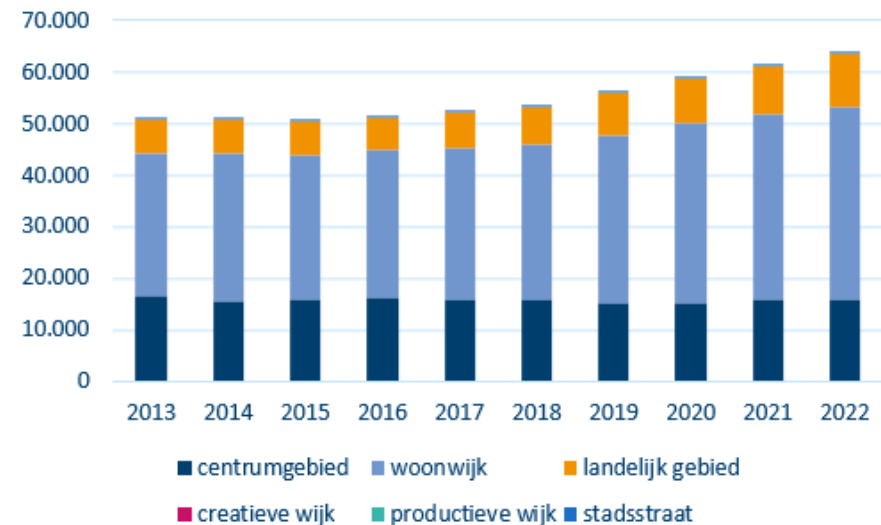
De banengroei wordt grotendeels gedragen door de groei van het aantal eenmanszaken. Het afgelopen jaar kwamen er ruim 2.100 eenmanszaken bij in Almere-Lelystad, voornamelijk in de zakelijke dienstverlening, zorg en bouw. Ook de werkgelegenheid bij het middelgrootbedrijf groeide sterk (+1.500).

1.3 Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus vertegenwoordigen helft van totale banengroei

De groei van het aantal banen in gemengde werkmilieus heeft zich in 2022 voortgezet. Er kwamen 2.600 banen bij (de helft van de totale banengroei). Met name in de woonwijken (+1.500) kwamen er veel banen bij. Deze groei wordt bijna volledig veroorzaakt door de groei van het aantal eenmanszaken. In de woonwijken van Almere groeide de werkgelegenheid met meer banen dan in de woonwijken van Lelystad. Ook in het landelijke gebied groeide de werkgelegenheid sterk (+900). De werkgelegenheid in gemengde werkmilieus groeide in de afgelopen 10 jaar sterker (+2,6%/jaar) dan de totale deelregionale werkgelegenheid (+2,2%).

Figuur 95. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment 2012-2021



Bron: LISA 2022

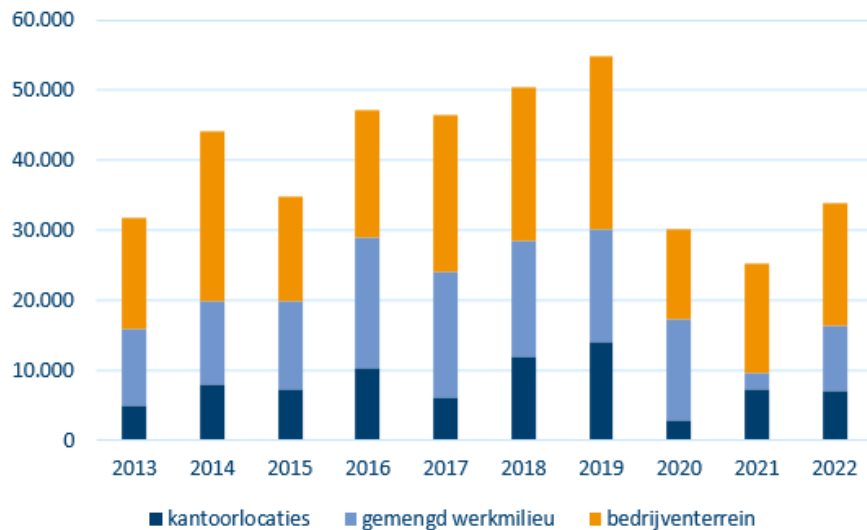


1.4 Kantoren

Kantorenopname weer in de lift

Na twee jaren daling in de opname van kantoren (als gevolg van Corona) is het aantal betrokken kantoren meters in 2022 weer toegenomen. In het afgelopen jaar zijn de meeste kantorenmeters betrokken op de gemengde bedrijventerreinen van Almere en in het centrum van Lelystad. Het totale opnamevolume blijft wel nog achter ten opzichte van de periode voor 2020.

Figuur 96. Ontwikkeling betrokken kantorenmeter per locatietype 2013-2022 (in m² bvo)

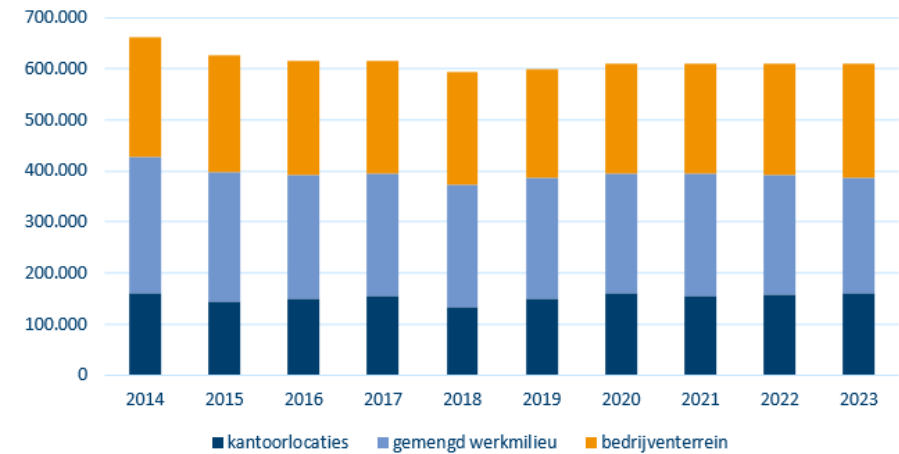


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Kantoorgebruik constant

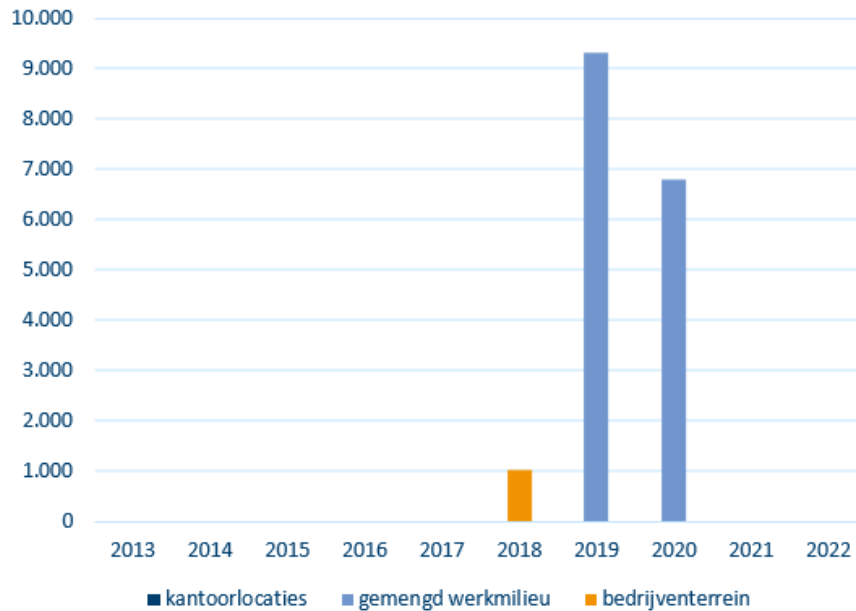
Ondanks de gestegen kantooropname van het afgelopen jaar is het kantoorgebruik sinds 2016 ongeveer gelijk gebleken in de deelregio en ook het afgelopen jaar is het kantoorgebruik bijna onveranderd (-2.300 m²).

Figuur 97. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 98. Nieuwbouw van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)

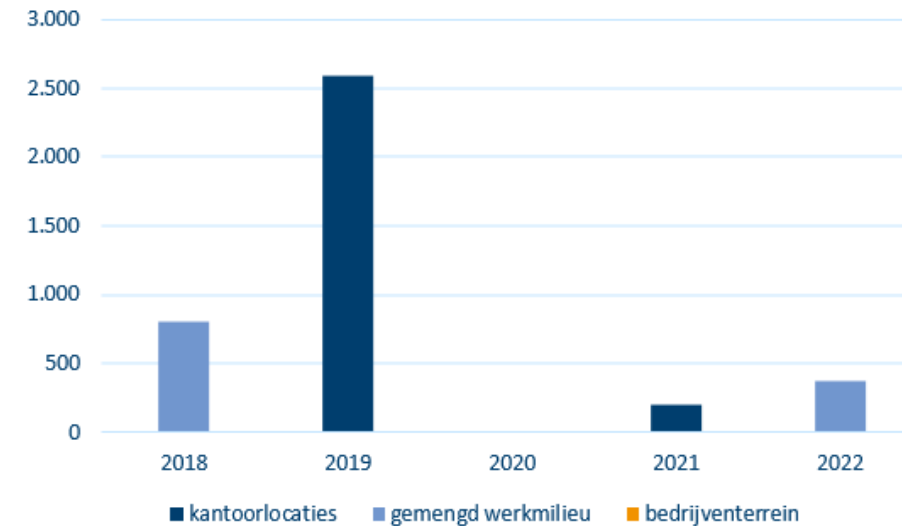


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Kantorenvoorraad neemt af door transformatie

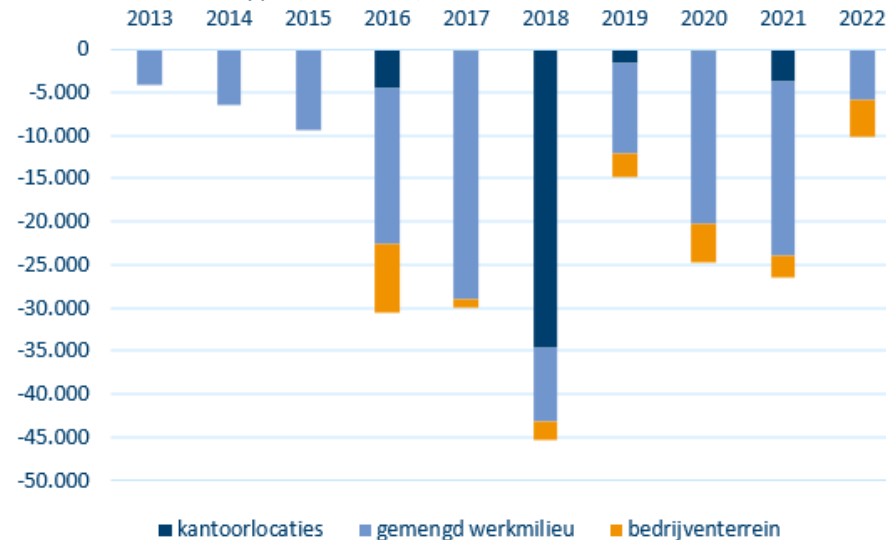
Er zijn het afgelopen jaar evenals in 2021 geen nieuwe kantoren opgeleverd. Wel heeft er beperkte verkantoring plaatsgevonden in het centrum van Lelystad, er zijn dus enkele panden die voorheen een andere functie hadden getransformeerd naar een kantoorfunctie.

Figuur 99. Verkantoring in de periode 2018-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 100. Transformatie van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)

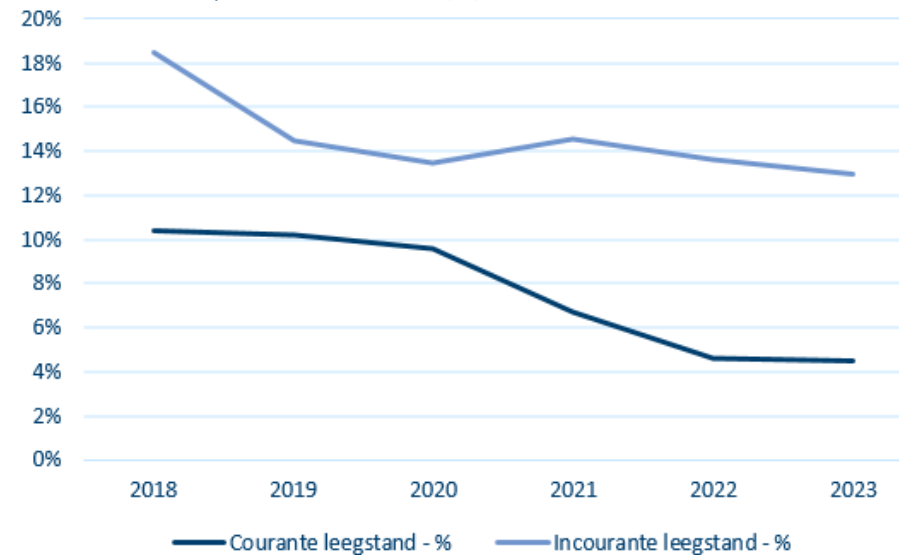


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

De kantorenvoorraad in Almere-Lelystad is in 2022 met 10.000 m² afgenomen door de transformatie van kantoren naar andere functies. Deze meeste transformatie vond plaats in de centrumgebieden van Almere en op Gooisekant. Bekeken over de periode vanaf 2013 lag het transformatievolume het afgelopen jaar aan de lage kant, zeker ten opzichte van het recordjaar 2018 waarin ruim 45.000 m² aan kantoren werd getransformeerd.

⁴⁰ De jaarlijkse monitor van een Almeerse bedrijfsmakelaar geeft aan dat er op Gooisekant weinig dynamiek was in 2022, wat tegenstrijdig lijkt te zijn met deze

Figuur 101. Ontwikkeling courante en incurante kantorenleegstand in der periode 2014-2023 (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Transformatie leidt tot lagere incurante leegstand

Het afgelopen jaar is de courante leegstand ongeveer gelijk gebleven met een leegstandsvolume van 33.500 m² per 1-1-2023. De incurante leegstand nam in 2023 met 6.000 m² af tot 95.400 m². De afname van de incurante leegstand is voor een groot deel het gevolg van de transformatie op Gooisekant⁴⁰.

ontwikkeling. Het transformatievolume in 2022 was echter nog geen 8% van de totale voorraad en zou dat dus nog door kunnen als weinig dynamisch.

Tabel 29. Planaanbod en transformatieplannen kantoren⁴¹ per 1-1-2023 (in m² bvo)

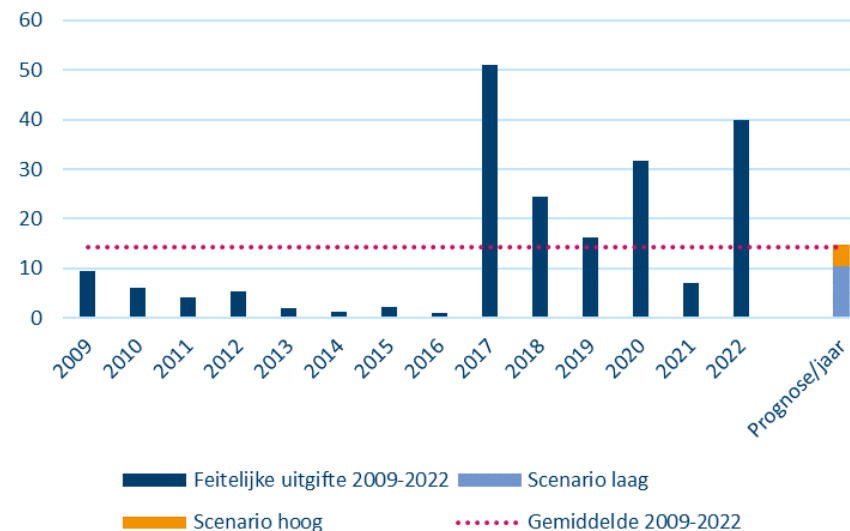
	m ² BVO
Harde planvoorraad t/m 2030	85.000
Zachte planvoorraad t/m 2030	0
Planvoorraad na 2030	0
Totale planvoorraad	85.000
Transformatievolume t/m 2030	20.000
Transformatievolume in periode na 2030	0
Transformatievolume totaal	20.000

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

In de deelregio zijn nog harde plannen voor 85.000 m² kantoren. Dit planvolume ligt op Kantorenzone Lelystad Airport Businesspark (60.000 m²) en in het stadscentrum van Lelystad. Daar staat tegenover dat er 20.000 kantormeters getransformeerd worden t/m 2030. Het betreft panden op de kantoorlocatie Randstad en het Zakencentrum (beide in Almere).

⁴¹ Plannen voor (de transformatie van) kantoren is alleen uitgevraagd voor de formele kantoorlocaties. Plannen voor (de transformatie van) kantoren op gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen zijn dus niet meegenomen in de cijfers. In de vraagaming is wel harde planvoorraad in Duin, stadshart Almere en verspreide locaties in Almere opgenomen.

Figuur 102. Uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2022) afgezet tegenover prognose 2022-2040



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

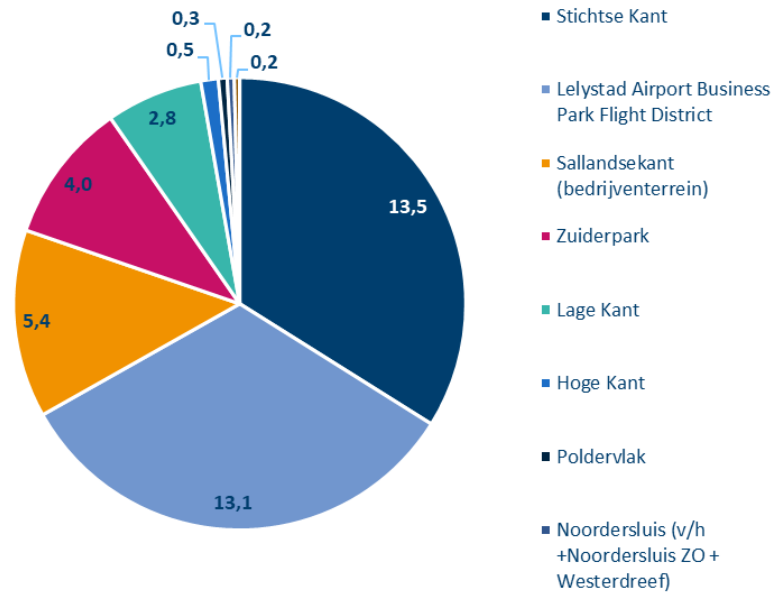
1.5 Bedrijventerreinen

Uitgifte in 2022 ruim boven geraamde jaarlijkse uitgifte

In 2022 is bijna 40 ha aan bedrijventerreinen uitgegeven in Almere-Lelystad. Dit is exclusief het havengerelateerde bedrijventerrein Flevokust. Op Stichtse Kant en Lelystad Airport Business Park zijn grote

volumes grond uitgegeven. Het aandeel van Almere en Lelystad in de totale uitgifte binnen de deelregio is respectievelijk 57% en 43%.

Figuur 103. Uitgifte op bedrijventerreinen in hectare in 2022



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

De uitgifte van bedrijventerreinen toont de afgelopen 6 jaar een zeer sterke groei t.o.v. de jaren ervoor. Met name in de jaren 2017 en 2022 zijn grote volumes uitgegeven, welke ook ruim hoger liggen dan de geraamde jaarlijkse uitgifte tot 2040.

Tabel 30. Planaanbod per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Campus	16,0	0	16,0
Gemengd bedrijventerrein	93,7	126,3	49,0
Hoogwaardig bedrijventerrein	29,6	0	0
Industrieel bedrijventerrein	52,0	0	0
Logistiek bedrijventerrein	17,8	0	130,0
Transformatiegebied	0	0	0
Totaal	209,1	126,3	195,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Planaanbod teruggenomen door uitgifte

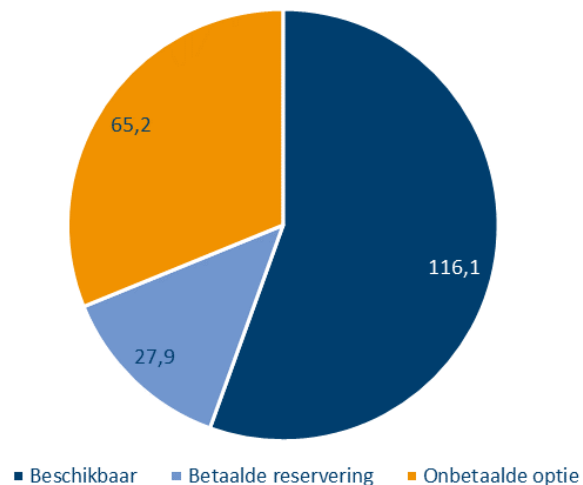
De deelregio kent per 1-1-2023 nog voor 209 ha aan harde plannen, waarvan met de grootste volumes op gemengde bedrijventerreinen en industriële terreinen. Door de forse uitgifte is het harde planaanbod in de gemeenten aanzienlijk afgenomen ten opzichte van 1-1-2022 toen de deelregio nog een hard planaanbod kende van 239 ha.

Naast de harde plannen kent de regio ook nog ruim 126 ha aan zachte plannen op Oosterwold. Daarbij wordt opgemerkt dat dit volume vertekend is omdat het planaanbod op Oosterwold in de praktijk geen regulier bedrijventerrein betreft en specifieke uitgiftevoorwaarden kent. Voor elke ha bedrijventerreinen dient bijvoorbeeld ook 8 ha

stadslandbouw te worden gerealiseerd. Ook moet vermeld worden dat Oosterwold deels in de gemeente Zeewolde ligt.

Voor na 2030 is er ook nog een aanzienlijk volume planaanbod. Een groot deel van deze gronden zijn gesitueerd op Lelystad Airport Businesspark 2 die nu nog zijn aangemerkt als logistiek. Er loopt momenteel echter een verkenning naar de profilering van het terrein dus de segmentering kan nog (deels) wijzigen.

Figuur 104. Reservering en opties hard planaanbod bedrijventerreinen per 1-1-2023



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Bij het volume hard planaanbod moet opgemerkt worden dat op meer dan de helft van de gronden inmiddels reserveringen of opties liggen. Volgens de gemeenten is nog 116 ha feitelijk beschikbaar.

Tabel 31. Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

Segment	Geschatte transformatievolume t/m 2030	Geschatte transformatievolume na 2030
Campus	0	0
Gemengd bedrijventerrein	38,5	0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0	0
Industrieel bedrijventerrein	0	0
Logistiek bedrijventerrein	0	0
Transformatiegebied	0	0
Totaal	38,5	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

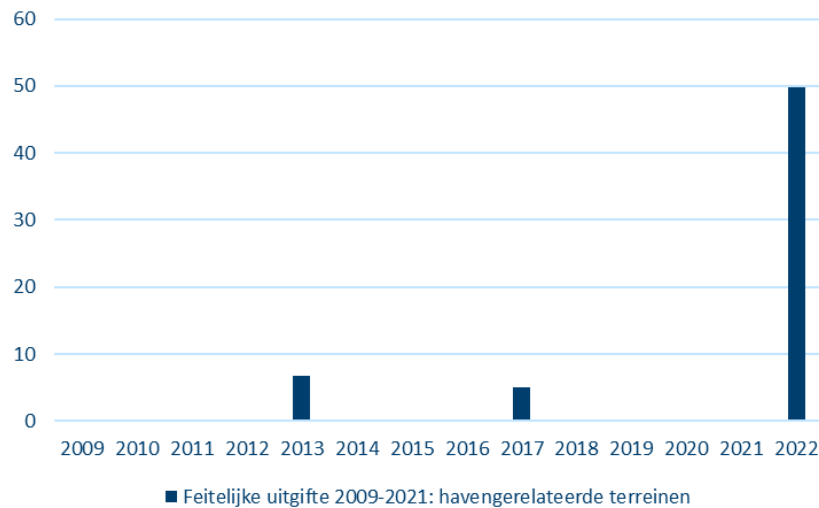
Op onder meer Twentse Kant, Ambachtsmark en De Steiger wordt tot 2030 transformatie van bedrijventerreinen voorzien. De “transformatieplannen” van (delen van) Twentse Kant zijn nieuw maar in feite is hier sprake van een het schrappen van planaanbod ten faveure van woningbouw. Het totale transformatievolume bedraagt 38,5 ha.

1.6 Haventerreinen

Het enige haventerrein in Almere-Lelystad is Flevokust (Lelystad), met een kadegebonden deel en een niet kadegebonden deel (havengerelateerd). Ondanks dat er discussie kan ontstaan over het wel of niet meerekenen van het binnendijkse deel als haventerrein, is in deze monitor de segmentering van Plabeka aangehouden. Nota bene: er is in de vraagraming geen ruimtebehoefteprognose gemaakt voor haventerreinen in deelregio Almere-Lelystad.

Grote uitgifte op niet kadegebonden deel van Flevokust

De uitgifte op Flevokust was in 2022 een kleine 50 ha, volledig op het niet kadegebonden deel. In voorgaande jaren was er alleen sporadisch sprake van uitgifte en ook in veel kleinere volumes. Gezien het grootste deel van het terrein pas sinds recent uitgegeven kan worden is dit geen verrassend beeld.

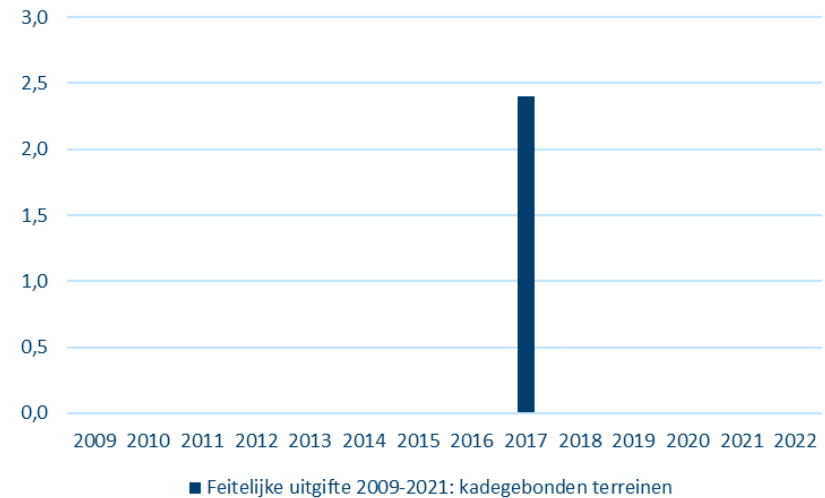


Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Veel hard planaanbod op Flevokust (niet kadegebonden deel)

Op het niet kadegebonden deel van Flevokust is ook nog veel hard planaanbod beschikbaar, maar geen zacht planaanbod meer. Op het kadegebonden deel is nog beperkt hard planaanbod, met daarnaast nog een beperkt volume aan zacht planaanbod t/m 2030.

Figuur 105. Uitgifte kadegebonden terreinen 2009-2022 (in netto ha)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 32. Planaanbod per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Havengerelateerd	75,8	0	0
Kadegebonden	2,4	4,8	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

2 Amstelland Meerlanden

2.1 Voortgangsdashboard

Tabel 33. Ontwikkeling kantorenmarkt 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Lichte groei gebruik, ligt in lijn met de raming
Courante leegstand	Nagenoeg gelijk gebleven / zeer lichte afname
Transformatievolume	Lagere transformatie dan in voorgaande jaren, maar transformaties in 2022 waren geen onderdeel van de opgegeven transformatieplannen.
Hard planaanbod	Gelijk gebleven, ondanks (beperkte) nieuwbouw in 2022
Transformatieplannen	Gelijk gebleven, ondanks transformaties in 2022
Conclusie	Kantorenmarkt is grotendeels vervangingsmarkt; gebruik bleef ongeveer gelijk; vernieuwing van voorraad door transformatie- en nieuwbouw(plannen)

Tabel 34. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	In lijn met gemiddelde van de afgelopen jaren, maar net iets onder geraamd gemiddelde
Transformatievolume	Zeer beperkt getransformeerd ondanks forse transformatieplannen
Hard planaanbod	Afgenomen; afname is groter dan de uitgifte in 2022
Transformatieplannen	Licht toegenomen
Conclusie	Markt wordt krappere door afname planaanbod en toename van transformatieplannen

2.2 Werkgelegenheid

Werkgelegenheid groeit maar minder sterk dan voorheen

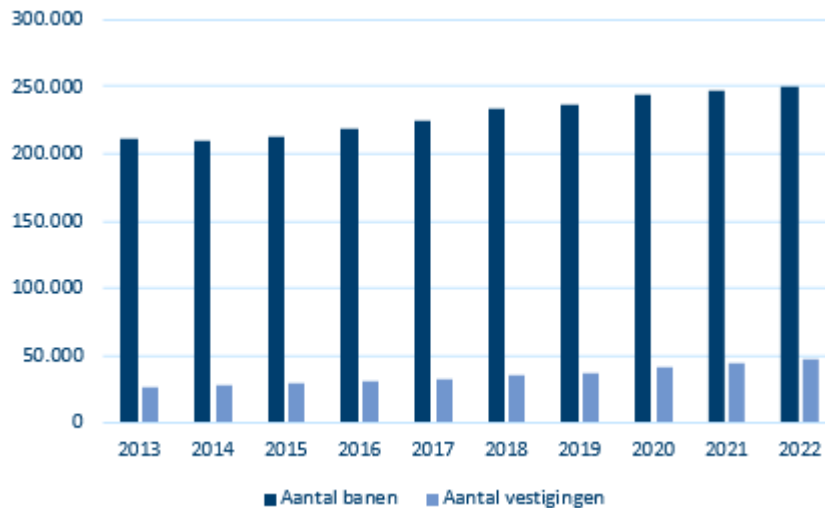
In 2022 nam de werkgelegenheid in Amstelland Meerlanden met 1,3% toe. Dat is iets minder dan de gemiddelde jaarlijkse groei over de afgelopen 10 jaar (1,9%). In dezelfde periode (2013-2022) nam de potentiële beroepsbevolking gemiddeld toe met zo'n 1,4% per jaar.

Er kwamen ruim 3.100 banen bij, vooral in de industrie, bouw, groothandel en zorg. In vervoer en opslag, een relatief grootte sector in de deelregio onder meer door Schiphol, daalde de werkgelegenheid met 500 banen. Over de afgelopen 10 jaar gezien blijft deze sector echter wel stabiel in het aantal banen en is deze schommeling (nog) geen trendbreuk. Ook in de financiële dienstverlening nam het aantal banen af.

Gemengde werkmilieus dragen sterk bij aan de banengroei in 2022 (zie volgende paragraaf). Het aantal banen op bedrijventerreinen groeide beperkt met 400 banen op de kantoorlocaties was zelfs sprake van een afname van 1.500 banen.

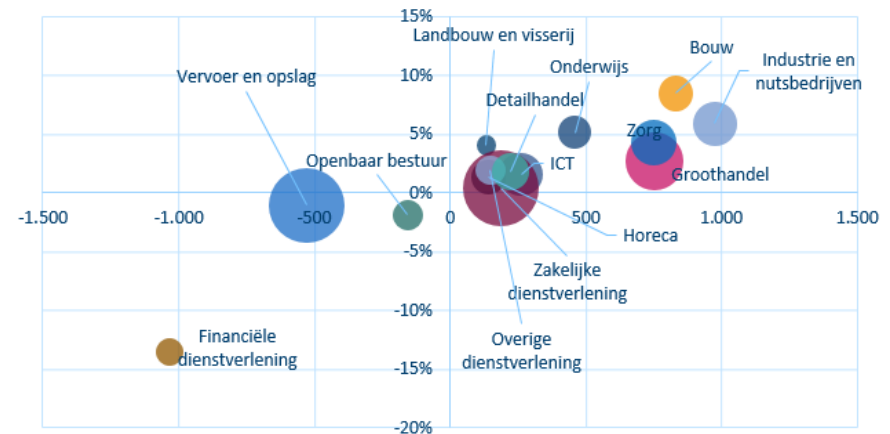
De sterkste banengroei deed zich in 2022 voor bij eenmanszaken (+2.600, waaronder 700 banen in de zakelijke dienstverlening) en het kleinbedrijf (+2.400). Opvallend is de afname van de werkgelegenheid bij het grootbedrijf (-3.500, voornamelijk in de sector vervoer en opslag en ICT).

Figuur 106. Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen (2013-2022)



Bron: LISA 2022

Figuur 107. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

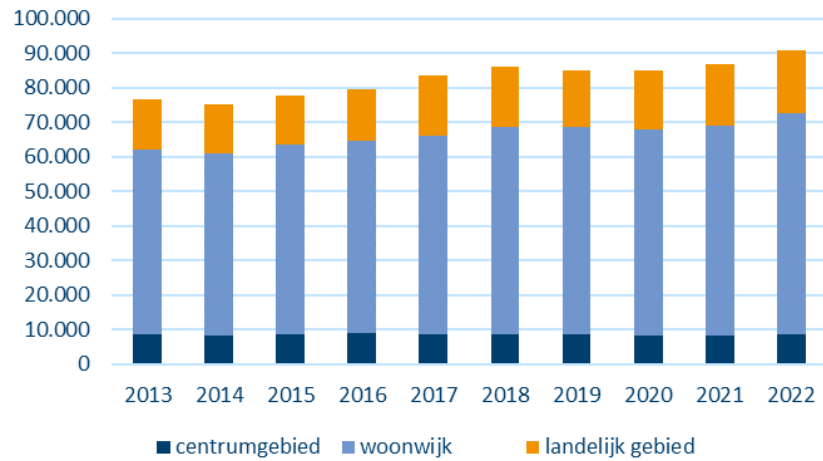
Bron: LISA 2022

2.3 Gemengde werkmilieus

Sterke banengroei in woonwijken

De werkgelegenheid in gemengde werkmilieus is het afgelopen jaar flink gestegen (+4,8%), met name in de woonwijken (+5,7%). Deze relatieve groei is ruim hoger dan de totale groei van de werkgelegenheid binnen de deelregio: +1,3%. De werkgelegenheid in centrumgebieden is opvallend stabiel en vertoont over de afgelopen 10 jaar geen groei.

Figuur 108. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment 2012-2021



Bron: LISA 2022

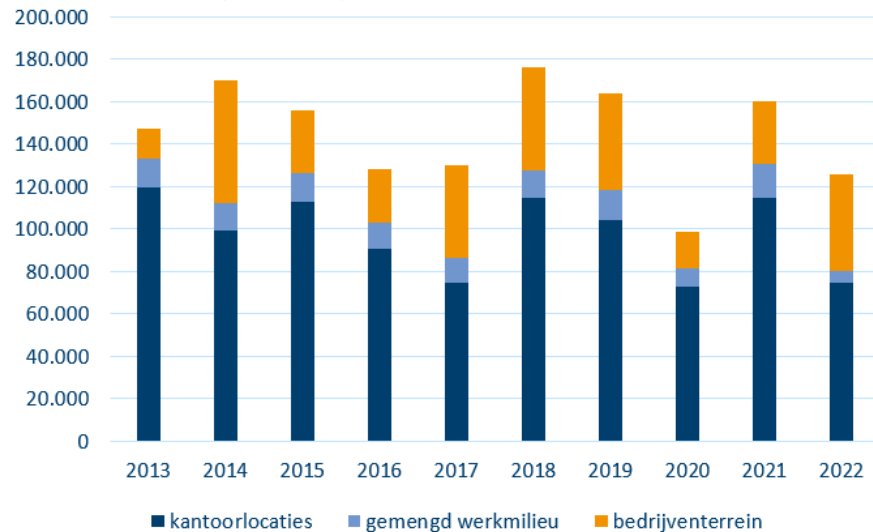
2.4 Kantoren

Figuur 109. Taurusavenue 155: vrijgekomen deel van pand Fluor



Bron: Analyse kantorenmarkt Haarlemmermeer 2023

Figuur 110. Ontwikkeling betrokken kantorenmeter per locatietype 2013-2022 (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

125.000 m² kantoren opgenomen

Het afgelopen jaar zijn ongeveer 125.000 m² kantoren betrokken in de deelregio Amstelland Meerlanden. De opname ligt daarmee onder het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar en ook onder de opname in 2021. De grootste kantorenvolumes zijn betrokken op de bedrijventerreinen Werkstad Noord, Weespertrekvaart en Graan Voor Visch Zuid en op de kantoorlocaties Beukenhorst Zuid, Schiphol Rijk kantoor. Ook in het Stadshart van Amstelveen zijn kantoren opgenomen.

Figuur 111. Taurusavenue 100: Gemeente Haarlemmermeer

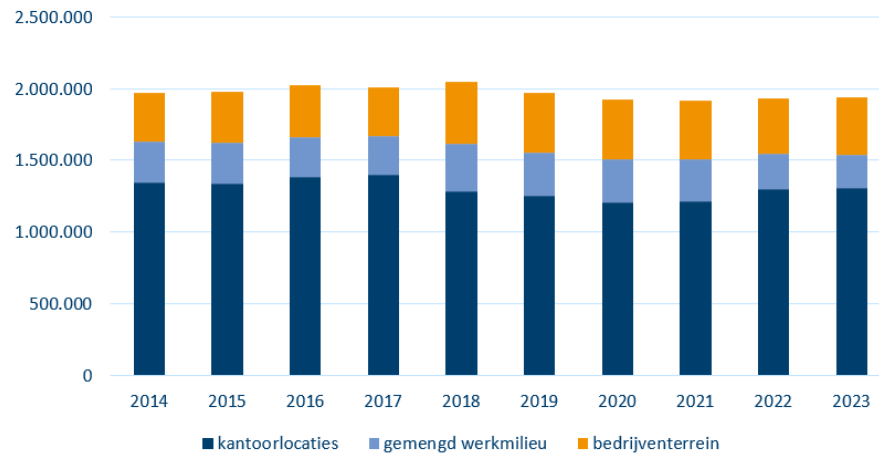


Bron: Analyse kantorenmarkt Haarlemmermeer 2023

Kantoorgebruik nog onder precorona niveau

Er is na de coronadip nog nauwelijks herstel waarneembaar in het kantoorgebruik in de deelregio. Het kantoorgebruik nam afgelopen jaar met 10.000 m² toe maar blijft onder het kantoorgebruik van piekjaar 2018. Ook over de gehele periode 2014-2023 is sprake van een afname van het kantoorgebruik in de deelregio.

Figuur 112. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

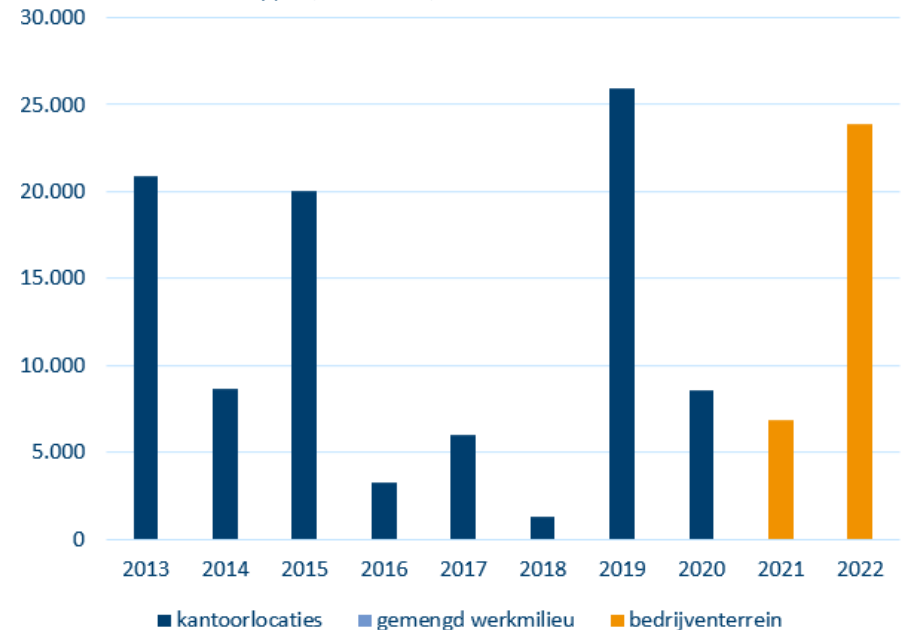
Relatief veel nieuwbouw en verkantoring in 2022

In 2022 is ongeveer 24.000 m² aan kantoren toegevoegd aan de voorraad door nieuwbouw, enkel op bedrijventerrein Werkstad Zuid te Ouder-Amstel. Dit was voorheen een klassiek bedrijventerrein maar is momenteel een hoogwaardig bedrijventerrein waar sprake is van toenemende functiemenging⁴². Het nieuwbouwwolume in 2022 lag net iets onder het piekjaar 2019; in 2020 en 2021 werden beduidend minder nieuwe kantoren opgeleverd.

⁴² Door de opwaardering van Werkstad Zuid is er sprake van zowel nieuwbouw, als transformatie als toegenomen courante leegstand. Zie: <https://werkstadoveramstel.nl/visie-en-missie/>

Ook door verkantoring zijn nieuwe kantormeters toegevoegd aan de voorraad. In 2022 bedroeg dit volume ongeveer 8.000 m² waarvan het merendeel op Kronenburg plaatsvond (7.000 m² aan verkantoring⁴³). De verkantoring lag in 2022 boven de volumes in de jaren 2018 t/m 2021.

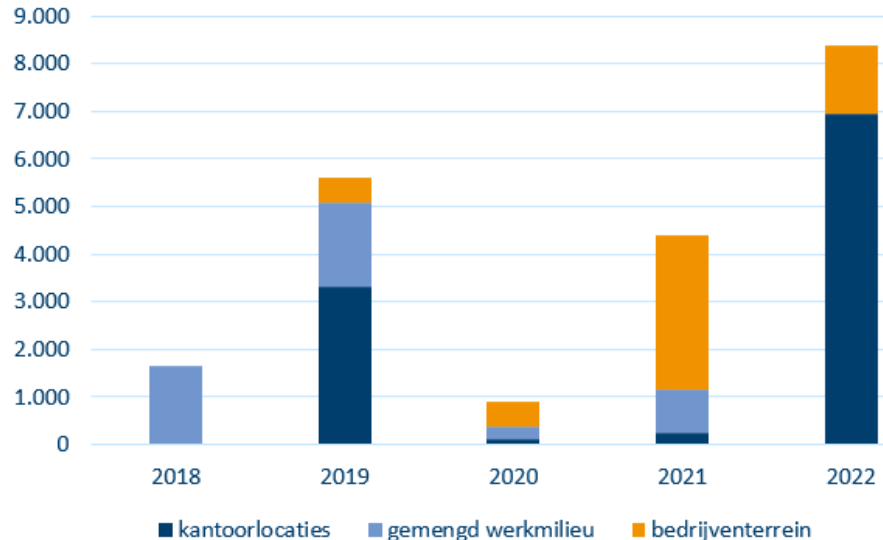
Figuur 113. Nieuwbouw van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

⁴³ De data van Kantorenmonitor B.V. laat zien dat er op Kronenburg ca. 7.000 m² aan ander type bebouwing is getransformeerd naar kantoor. Gemeente Amstelveen is echter (op het moment van schrijven) niet bekend met deze gegevens.

Figuur 114. Verkantoring in de periode 2018-2022 per locatietype (in m² bvo)

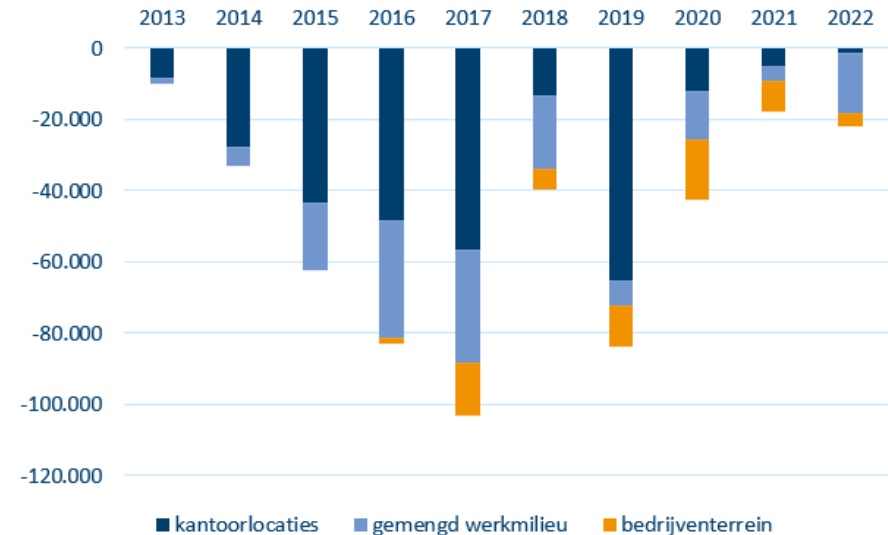


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Laag transformatievolume; kantorenvoorraad neemt toe

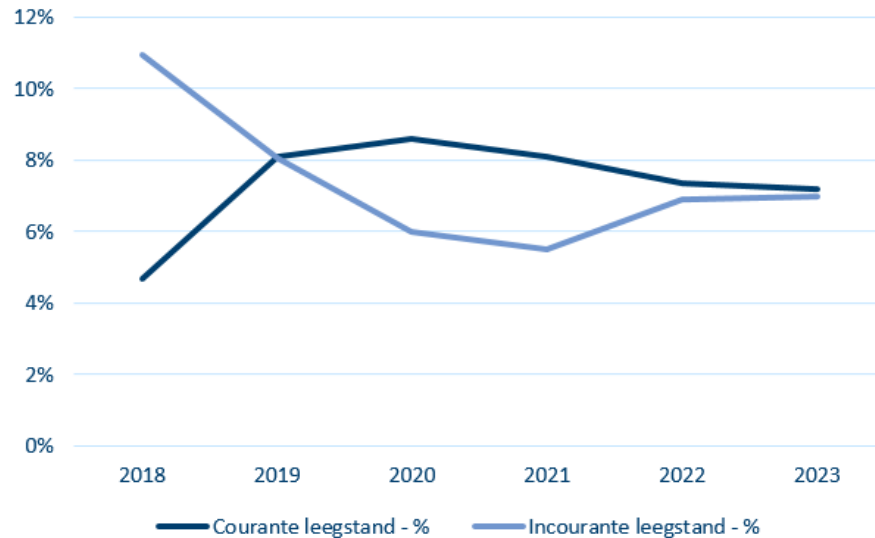
Door transformatie van kantoren zijn er in 2022 ruim 20.000 m² aan de kantorenvoorraad onttrokken, onder meer in de woonwijken en centrumgebieden van Haarlemmermeer en op bedrijventerrein Werkstad Zuid. Het transformatievolume in 2022 was in historisch perspectief relatief laag, zeker ten opzichte van de 2017 en 2019. Per saldo is de kantorenvoorraad van de deelregio het afgelopen jaar toegenomen; nieuwbouw en verkantoring waren samen groter dan de onttrekking door transformatie.

Figuur 115. Transformatie van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 116. Ontwikkeling courante en incurante kantorenleegstand in der periode 2014-2023 (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Courante kantorenleegstand afgenomen

Het afgelopen jaar is courante kantorenleegstand met ongeveer 3.000 m² afgenomen tot 162.000 m². Hierbij zijn echter wel grote verschillen tussen locaties waar te nemen, waarbij er een aantal zijn met een sterke afname, zoals Schiphol Centrum, Beukenhorst Zuid en Graan Voor Visch Zuid. Hierbij is op Schiphol Centrum en in iets mindere mate op Beukenhorst Zuid een deel van de courante leegstand incurant geworden. Er zijn tegelijk ook een aantal locaties met een relatief grote toename van

⁴⁴ Plannen voor (de transformatie van) kantoren is alleen uitgevraagd voor de formele kantoorlocaties. Plannen voor (de transformatie van) kantoren op

courante leegstand, zoals Bergwijkpark, Schiphol Oost kantoor en met name Werkstad Zuid wat momenteel opgewaarderd wordt. Met een leegstandspercentage van 7,2% in het courante deel ligt dit net iets onder de frictieleegstand van 8%. De incurante leegstand groeide met 2.600 m² tot 158.300 m². Het is niet aannemelijk dat deze leegstand weer wordt opgenomen door de markt.

Tabel 35. Planaanbod en transformatieplannen kantoren⁴⁴ per 1-1-2023 (in m² bvo)

	m ² BVO
Harde planvoorraad t/m 2030	462.223
Zachte planvoorraad t/m 2030	364.000
Planvoorraad na 2030	192.342
Totale planvoorraad	1.018.565
Transformatievolume t/m 2030	112.300
Transformatievolume in periode na 2030	0
Transformatievolume totaal	112.300

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen zijn dus niet meegenomen in de cijfers.

Planvoorraad overstijgt transformatieplannen

De deelregio kent per 1-1-2023 een totale planvoorraad van ruim 1 miljoen m², waarvan ongeveer 462.000 m² harde planvoorraad. De grootste volumes harde planvoorraad liggen op Schiphol Centrum en De Nieuwe Kern.

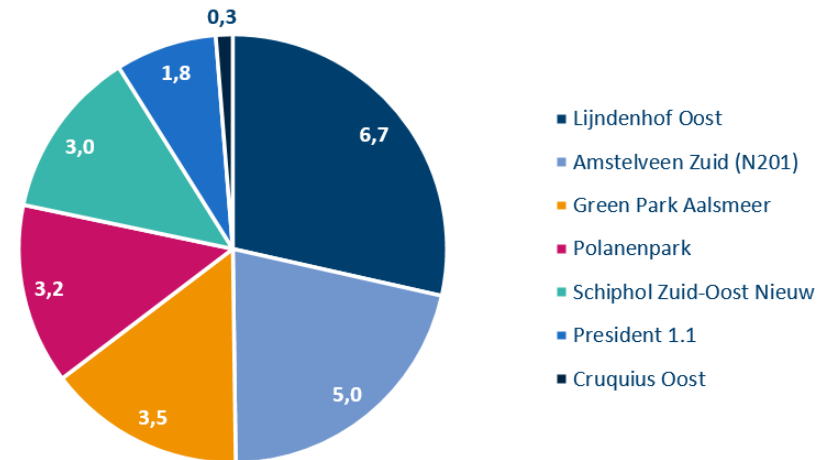
In de periode tot en met 2030 wordt in Amstelland Meerlanden voor 112.000 m² aan kantorentransformatie voorzien. Het betreft kantoorpanden op Kronenburg, Entrada, Startbaan en Beukenhorst (Oost en Noord). Opmerkelijk is dat ondanks het (weliswaar beperkte) transformatievolume in 2022 (20.000 m²) de transformatieambitie per 1-1-2023 niet is afgenomen ten opzichte van 1-1-2022.

2.5 Bedrijventerreinen

Uitgifte blijft onder geraamde jaarlijkse uitgifte

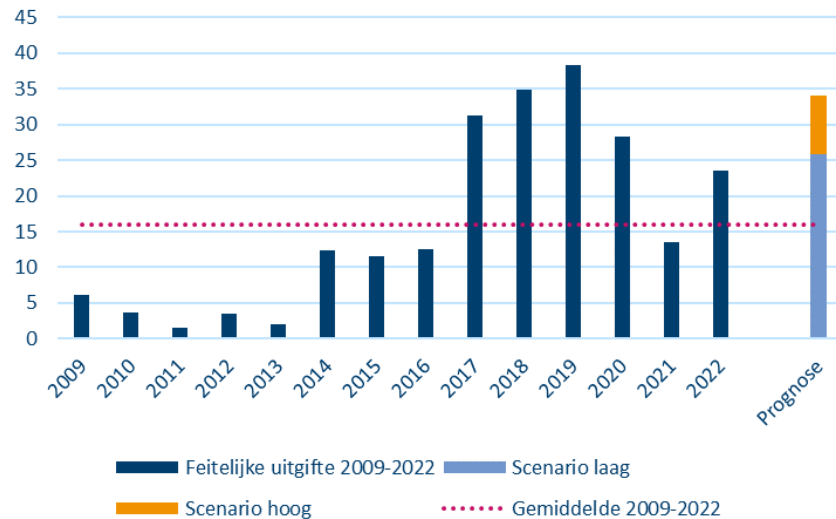
Het afgelopen jaar is 23 ha grond uitgegeven op de bedrijventerreinen in de deelregio Amstelland Meerlanden. De grootste volumes werden uitgegeven op Lijndenhof Oost (gemengd bedrijventerrein) en Amstelveen Zuid (gemengd bedrijventerrein). De uitgifte ligt boven de tienjarige gemiddelde uitgifte van de deelregio maar valt net onder de verwachte jaarlijkse uitgifte (2022-2040) in scenario laag.

Figuur 117. Uitgifte op bedrijventerreinen in hectare in 2022



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 118. Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2022) afgezet tegenover prognose 2022-2040



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Harde planaanbod sterk afgenomen

Per 1-1-2023 resteert er in de deelregio Amstelland Meerlanden nog een hard planaanbod van een kleine 200 ha, voornamelijk op de gemengde bedrijventerreinen (o.a. op Amstelveen Zuid, Green Park Aalsmeer en Schiphol Trade Park/ Mixity) is er nog aanbod aanwezig. Een jaar eerder bedroeg het harde planaanbod nog 245 ha, de afname van het harde planaanbod is daarmee groter dan uitgifte. Het grootste verschil zit op bedrijventerrein Schiphol Trade Park/ Logistics Zone: in 2022 werd hier 50,9 ha aangegeven als hard planaanbod, in 2023 is dit aangepast naar 6 ha hard planaanbod en 42 ha zacht planaanbod voor ná 2030. Naast het harde planaanbod is heeft de deelregio nog bijna 80 ha zacht planaanbod (voor en na 2030).

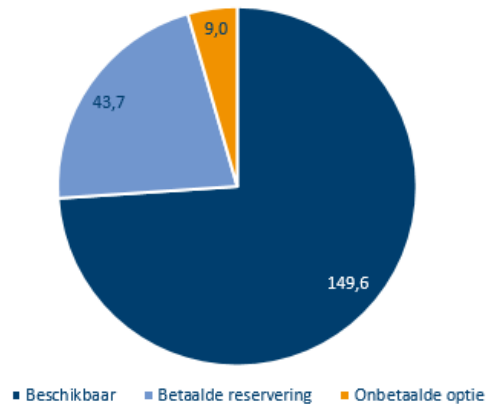
Tabel 36. Planaanbod per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Campus	16,7	0	0
Gemengd bedrijventerrein	132,3	7,5	66,0
Hoogwaardig bedrijventerrein	3,0	0	0
Industrieel bedrijventerrein	27,3	0	0
Logistiek bedrijventerrein	16,0	5,0	0
Transformatiegebied	4,0	0	0
Totaal	199,3	12,5	66,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Opgemerkt wordt dat meer dan een kwart van het harde planaanbod al in optie of reservering is. In de praktijk is er volgens de gemeente in de deelregio 150 ha beschikbaar i.p.v. 199 ha.

Figuur 119. Reservering en opties hard planaanbod bedrijventerreinen



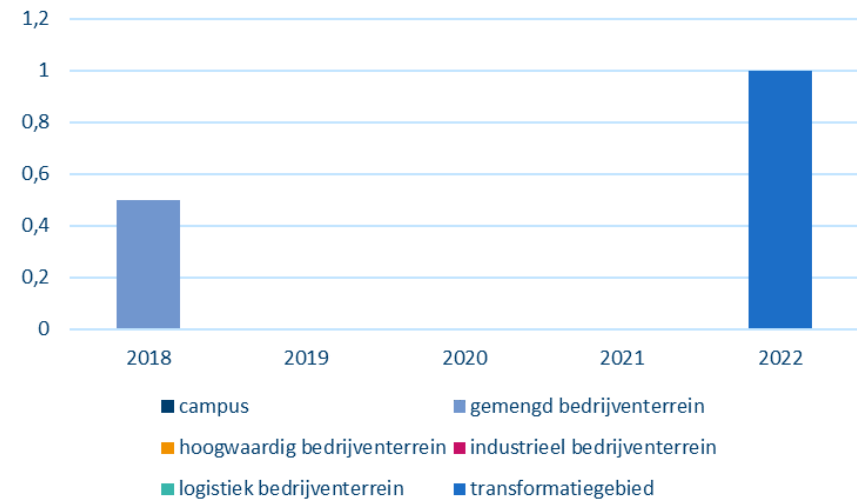
Tabel 37. Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Geschatte transformatie-volume t/m 2030	Geschatte transformatie-volume na 2030
Campus	0	0
Gemengd bedrijventerrein	17,0	0
Hoogwaardig bedrijventerrein	2,0	2,0
Industrieel bedrijventerrein	15,0	0
Logistiek bedrijventerrein	0	0
Transformatiegebied	59,4	17,0
Totaal	93,4	19,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Amstelland Meerlanden kent tot en met 2030 transformatieplannen voor 93 ha bedrijventerreinen, een lichte toename ten opzichte van de transformatieplannen een jaar eerder (90,2 ha). Daarnaast wordt er in de periode na 2030 nog voor 19 ha aan transformatie voorzien. Terreinen met de grootste volumes aan transformatieplannen zijn Werkstad Noord en Weespertrekvaart (25 ha), Industrieterrin Uithoorn (15 ha) en Green Park Aalsmeer (13 ha).

Figuur 120. Transformatie van bedrijventerreinen in hectare (2018-2022)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

3 Amsterdam

3.1 Voortgangsdashboard

Tabel 38. Ontwikkeling kantorenmarkt 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Toename, maar minder dan geraamd
Courante leegstand	Lichte toename
Transformatievolume	Veel meer getransformeerd dan verwacht
Hard planaanbod	Sterke toename ondanks nieuwbouw
Transformatieplannen	Lichte toename, ondanks grote transformatievolume 2021-2022
Conclusie	Lichte groeimarkt met ook veel/meer dynamiek in voorraad door nieuwbouw en transformatie

Tabel 39. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Bepaalde uitgifte, veel minder dan geraamd
Transformatievolume	Ten opzichte van plannen beperkt maar cijfers onbetrouwbaar
Hard planaanbod	Afname, in lijn met gerealiseerde uitgifte
Transformatieplannen	Lichte toename en verschuiving naar periode na 2030
Conclusie	De markt voor bedrijventerreinen is krappere geworden door beperkte uitgifte en transformatieplannen die het planaanbod ver overstijgen.

Tabel 40. Ontwikkeling markt kadegebonden terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

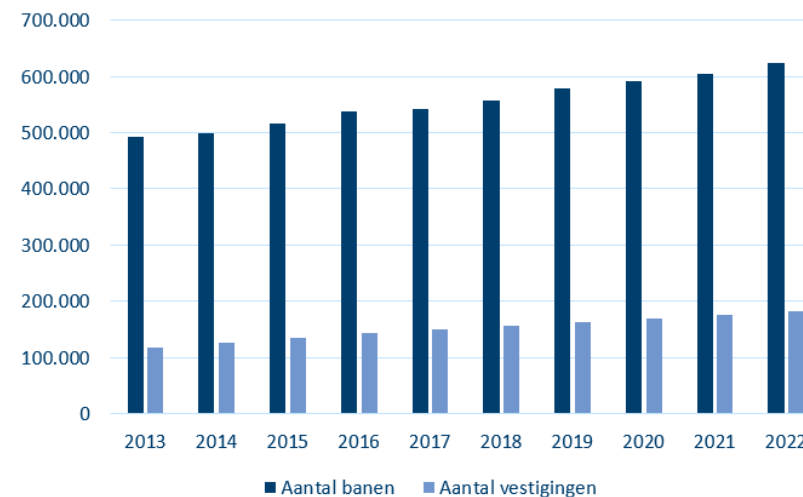
Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Minimale uitgifte en minder dan geraamd
Transformatievolume	Klein transformatievolume terwijl er tot 2030 geen transformatieplannen waren voorzien op formele werklocaties
Hard planaanbod	Toegenomen
Transformatieplannen	Zeer sterk afgenomen
Conclusie	Weinig veranderd op huidige terreinen, maar toekomstplannen zijn significant veranderd

Tabel 41. Ontwikkeling markt havengerelateerde terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Uitgifte minder dan geraamd
Transformatievolume	Klein transformatievolume ondanks dat pas voor na 2030 transformatie was voorzien
Hard planaanbod	Ongeveer gelijk gebleven
Transformatieplannen	Ongeveer gelijk gebleven
Conclusie	Weinig veranderingen, zowel op de huidige terreinen als in de plannen

3.2 Werkgelegenheid

Figuur 121. Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen (2013-2022)



Bron: LISA 2022

Sterke banengroei zet door

Het aantal banen in Amsterdam nam in 2021 toe met 20.000 banen, oftewel een groei van 3,3%. De groei in 2021 is hoger dan de gemiddelde jaarlijkse groei van de Amsterdamse werkgelegenheid over de afgelopen 10 jaar. Over deze periode groeide de werkgelegenheid gemiddeld met 2,6%/jaar en kwamen er in totaal bijna 131.000 banen bij, terwijl de potentiële beroepsbevolking gemiddeld met 1,8%/jaar groeide.

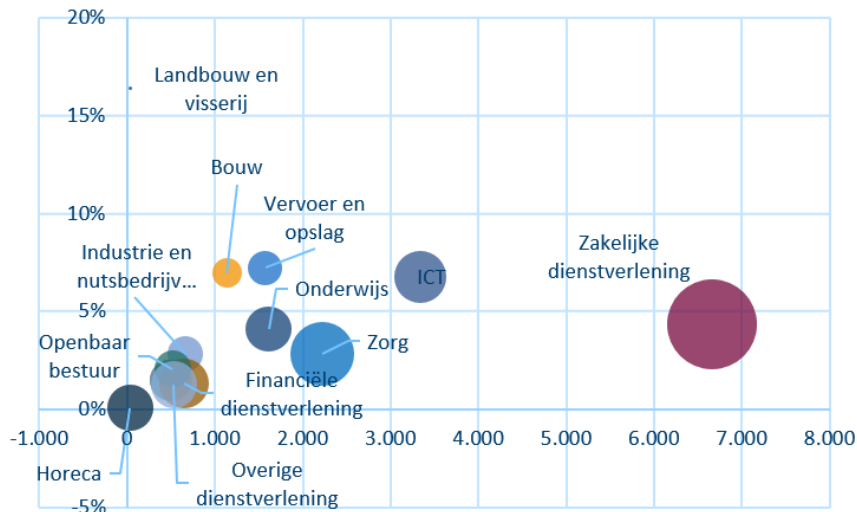
Grootste banengroei in zakelijke diensten

In de zakelijke dienstverlening kwamen er de meeste banen bij (+6.700), gevolgd door ICT (+3.300) en zorg (+2.200). In relatieve zin groeide het aantal banen het sterkst in vervoer en opslag, bouw en ICT⁴⁵. Geen van de sectoren kende een afname van de werkgelegenheid. De banengroei in 2021 wordt met name veroorzaakt door een grote groei van het aantal zelfstandigen (+7.100) en bij het grootbedrijf (+7.600).

Groei zelfstandigen zorgt voor toename vestigingen

Ook het aantal vestigingen is in 2021 wederom sterk gegroeid. Met een toename van 3,8% kwamen er 6.700 vestigingen bij. De relatieve groei lag daarbij lager dan de gemiddelde jaarlijkse groei in de afgelopen 10 jaar (5,0%/jaar). Er kwamen in 2021, zoals gebruikelijk, met name veel zelfstandigen bij.

Figuur 122. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

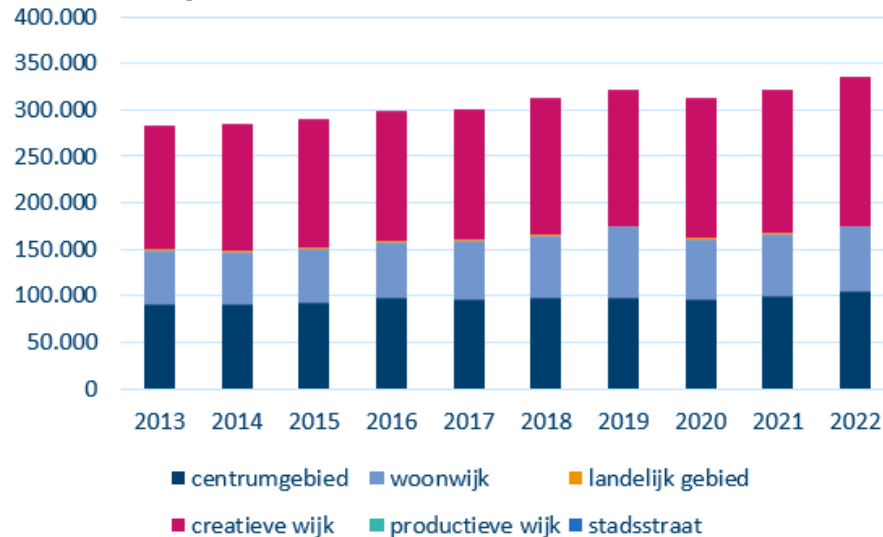
Bron: LISA 2022

3.3 Gemengde werklocaties

In 2021 groeide de werkgelegenheid op de gemengde werkmilieus van Amsterdam met bijna 14.000 banen (+4,3%). Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de ontwikkeling sinds 2012. Opvallend is wel dat de werkgelegenheid in 2021 op gemengde werkmilieus sterker is gegroeid dan op de formele werklocaties van de deelregio. Langjarig gezien groeit de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus juist minder sterk dan op formele werklocaties.

⁴⁵ De zeer kleine sector landbouw en visserij niet meegerekend.

Figuur 123. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werklocaties per segment 2012-2021



Bron: LISA 2022

Werkgelegenheid gemengde werkmilieus groeide in 2021 sterker dan op formele werklocaties

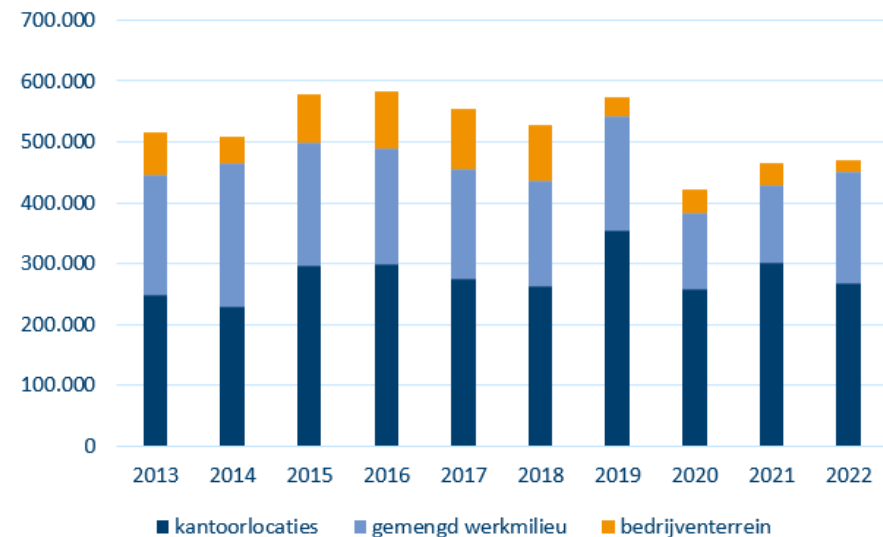
Bijna de helft van de banentoe name in gemengde werkmilieus in 2021 komt op het conto van het de creatieve wijken in Amsterdam (+6.300). Met name in Oost kwamen er veel banen bij (+3.700) in dat vestigingsmilieu. Ook het centrum draagt met een banengroei van 5.400 banen flink bij aan de groei van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieus.

⁴⁶ Cijfers kunnen verschillen bij andere databronnen door andere definities en/of drempelwaarden. Zie [hoofdstuk 3.1](#) voor definities.

De banengroei op formele werklocaties was in 2021 met name aanwezig bij zelfstandigen (+15.800), kleinbedrijf (+5.800) en grootbedrijf (+26.000).

3.4 Kantoren

Figuur 124. Ontwikkeling betrokken kantoren meters per locatietype 2013-2022⁷ (in m² bvo)



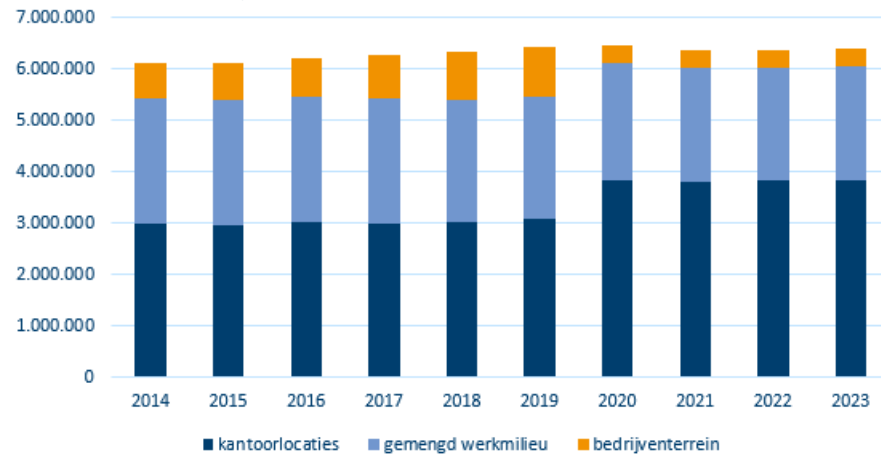
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Kantooropname groeit maar blijft onder pre-coronanieveau

In Amsterdam is het afgelopen jaar ruim 470.000 m² kantoorruimte nieuw betrokken.⁴⁶ Daarmee groeide de opname voor het tweede jaar op rij na

de lage opname in 2020 (corona-effect). De helft van de kantorenopname betrof kantoren op kantoorlocaties maar ook in gemengde werkmilieus werden veel kantoren betrokken. Onder meer in het centrum en Oosterdokseiland zijn veel kantoorlocaties betrokken.

Figuur 125. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023⁴⁷ per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

⁴⁷ De knik in de kantoorgebruikdata van kantoorlocaties en bedrijventerreinen in 2020 is gerelateerd aan de in dat jaar doorgevoerde wijzigingen in de gebiedsindeling. Enkele (delen van) bedrijventerreinen zijn in dat jaar administratief veranderd in een kantoorlocatie. Het kantoorgebruik op deze nieuwe locaties is niet met terugwerkende kracht doorgevoerd op de cijfers van 2013 t/m 2019.

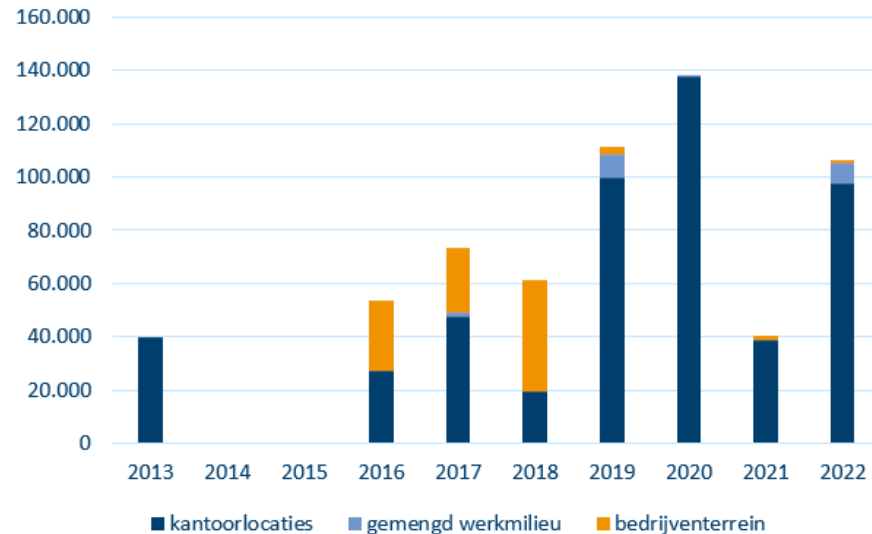
Beperkte groei kantoorgebruik

Het kantoorgebruik in de deelregio nam tussen 1-1-2022 en 1-1-2023 toe met bijna 29.000 m² tot 6.399.000. In relatieve zin was de toename minder dan 1%, maar 2022 was wel het eerste jaar na 2020 dat het kantoorgebruik in de gemeente weer groeide. Over de periode vanaf 2013 bekeken ligt het kantoorgebruik in Amsterdam begin 2023 bijna 3% hoger.

Zowel op gemengde werkmilieus als op kantoorlocaties groeide het kantoorgebruik het afgelopen jaar. Op de kantoorlocatie Oosterdokseiland groeide het gebruik het sterkst. De toename van het kantoorgebruik op gemengde werkmilieus is niet in lijn met de langjarige ontwikkeling, waar juist een afname zichtbaar is. De toename past wel bij het beleid van de gemeente om meer in te zetten op gemengde locaties. Het kantoorgebruik groeide onder meer sterk in het centrum en in West (buiten de Ring).



Figuur 126. Nieuwbouw van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)

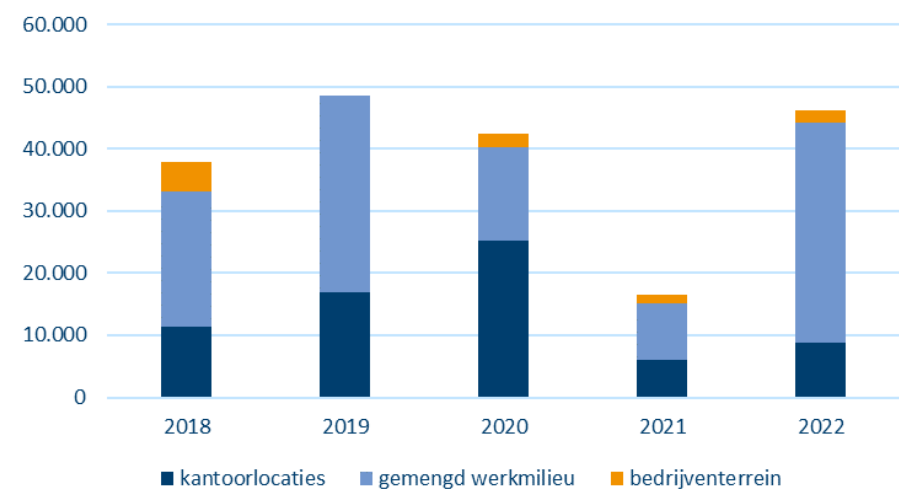


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Relatief veel kantoren opgeleverd

In Amsterdam is in 2022 ongeveer 106.000 m² aan kantooruimte toegevoegd door nieuwbouw. Daarmee ligt de nieuwbouw boven het langjarige gemiddelde en past het goed binnen de kantorenambitie van de gemeente Amsterdam. Onder meer op Oosterdokseiland en Amsterdam Science Park zijn afgelopen jaar kantoren opgeleverd.

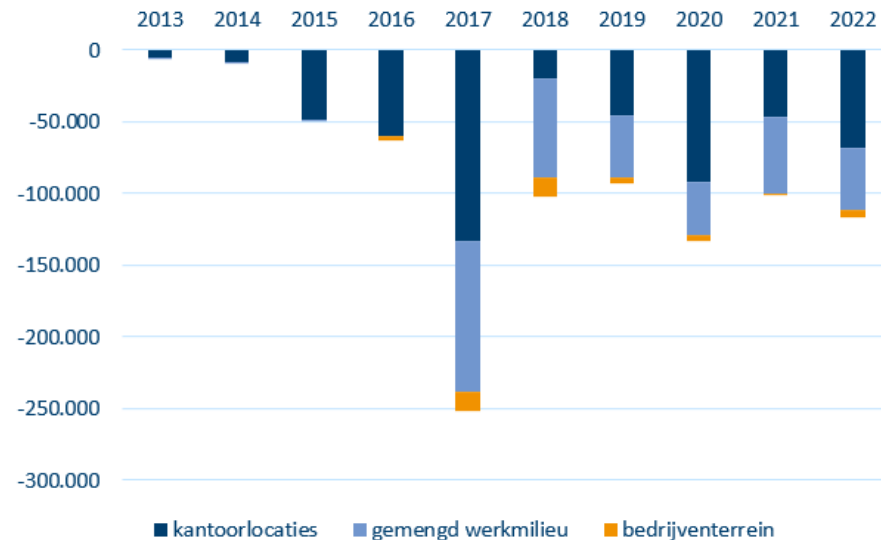
Figuur 127. Verkantoring in de periode 2018-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

In aanvulling op de nieuwbouw is het afgelopen jaar ook 46.000 m² aan kantooruimte toegevoegd door verkantoring. Dat is meer dan gemiddeld dan de afgelopen 5 jaar. Het merendeel van de verkantoring vond plaats in het centrum van Amsterdam (28.000 m²). Verder zijn onder meer in de woonwijken van Nieuw-West (buiten ring; 5.000 m²) en op kantoorlocatie Overamstel/Weespertrekvaart (4.000 m²) panden getransformeerd naar kantoor.

Figuur 128. Transformatie van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)

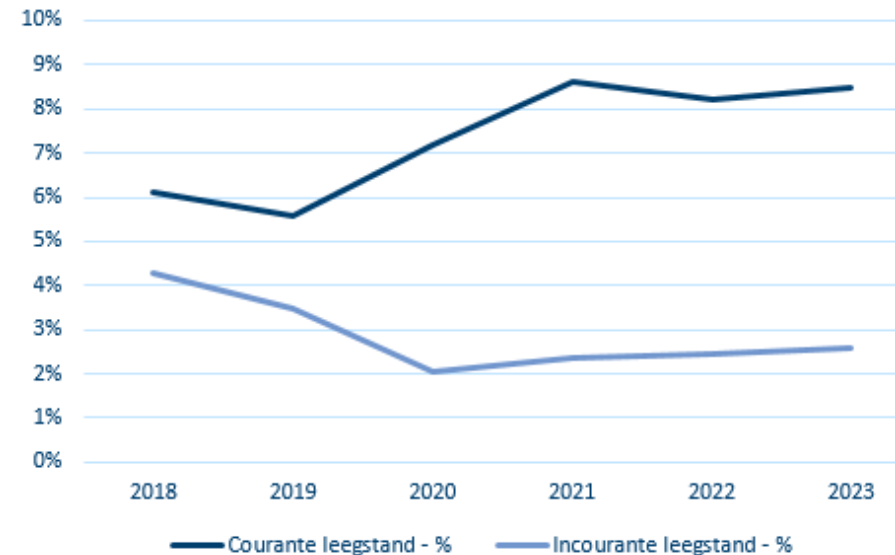


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Meer kantoren getransformeerd dan toegevoegd

Tegenover de nieuwbouw en transformatie naar kantoor staat een transformatievolume van kantoor naar andere functies (met name wonen) van 117.000 m². Het transformatievolume is in lijn met de jaarlijkse transformatie sinds 2018. Het afgelopen jaar zijn de grootste kantorenvolumes getransformeerd op Amstel III, Schinkelkwartier en Sloterdijk. In 2022 lag de transformatie lager dan de som van de nieuwbouw en verkantoring; per saldo is de kantorenvorraad het afgelopen jaar dus toegenomen.

Figuur 129. Ontwikkeling courante en incurante kantorenleegstand in der periode 2014-2023 (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Kantorenleegstand neemt toe

Zowel de courante als incurante leegstandspercentages zijn het afgelopen jaar licht gestegen. In absolute zin staat er per 1-1-2023 ongeveer 611.000 m² courante kantooruimte leeg, een kleine toename (26.000 m²) t.o.v. vorig jaar. Op ArenAPoort nam de leegstand absoluut het sterkst toe. Op Amstel III en in het centrum nam de courante leegstand juist sterk af.

De incurante leegstand is het afgelopen jaar toegenomen van 174.000 m² tot 186.000 m². De volumes bevinden zich o.a. in het centrum en op Amstel III en Schinkelkwartier. Gezien de langere leegstand van deze

panden is de kans klein(er) dat deze panden in de toekomst weer worden opgenomen als kantoor.

Tabel 42. *Planaanbod en transformatieplannen kantoren⁴⁸ per 1-1-2023 (in m² bvo)*

	m ² BVO
Harde planvoorraad t/m 2030	773.000
Zachte planvoorraad t/m 2030	747.000
Planvoorraad na 2030	385.000
Totale planvoorraad	1.905.000
Transformatievolume t/m 2030	170.000
Transformatievolume in periode na 2030	0
Transformatievolume totaal	170.000

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Toename van harde planvoorraad

In Amsterdam zijn per 1-1-2023 nog harde plannen voor 773.000m² nieuwe kantoren. Dit is een toename van 188.000 m² ten opzichte van de harde planvoorraad per 1-1-2022. Dit komt doordat de harde planvoorraad op Amstelstation, Sloterdijk, Zuidas en ArenAPoort het afgelopen jaar is toegenomen. Naast de harde plannen kent de deelregio ook nog meer dan 1 miljoen m² aan zacht planaanbod.

⁴⁸ Plannen voor (de transformatie van) kantoren is alleen uitgevraagd voor de formele kantoorlocaties. Plannen voor (de transformatie van) kantoren op gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen zijn dus niet meegenomen in de cijfers.

Transformatieplannen toegenomen

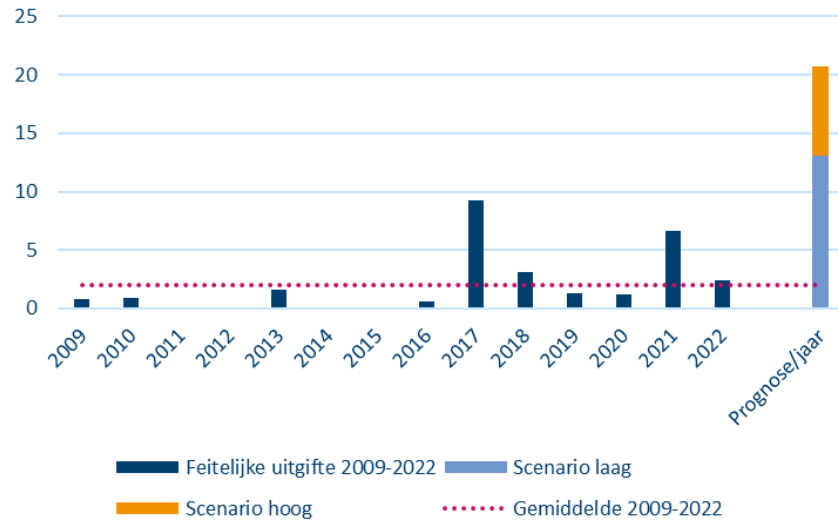
Tot en met 2030 zijn er per 1-1-2023 transformatieplannen voor ongeveer 170.000 m² kantoren, o.a. op Sloterdijk. De transformatieverwachting is daarmee met 55.000 m² verhoogd ten opzichte van het jaar ervoor. Voor de periode na 2030 zijn per 1-1-2023 geen plannen meer voor kantorentransformatie, terwijl er vorig jaar voor die periode nog transformatieplannen waren voor 75.000 m².

3.5 Bedrijventerreinen

Gronduitgifte blijft achter bij prognoses

In 2022 is er in Amsterdam enkel op Business Park Amsterdam Osdorp grond uitgegeven. Op dit gemengde bedrijventerrein is 2,4 ha uitgegeven. De uitgifte in 2022 ligt onder de gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de afgelopen 10 jaar (2,6 ha). Daarbij merken we op dat alleen in 2021 en 2017 meer dan 6 ha is uitgegeven. De uitgifte in het afgelopen jaar ligt ook onder de verwachte gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de in 2022 opgestelde behoefteraming. Daarin wordt tot 2040 een gemiddelde jaarlijkse uitgifte verwacht van tussen 5,5 en 13,5 ha. De lage uitgifte in Amsterdam komt mede door een selectief uitgiftebeleid en een reservering voor bedrijven vanuit transformatiegebieden. Daarnaast is het mogelijk dat het geringe aanbod in de deelregio (zie volgende paragraaf) de uitgifte aan bedrijventerreinen de afgelopen jaren ook enigszins heeft beperkt.

Figuur 130. Uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2022) afgezet tegenover prognose 2022-2040

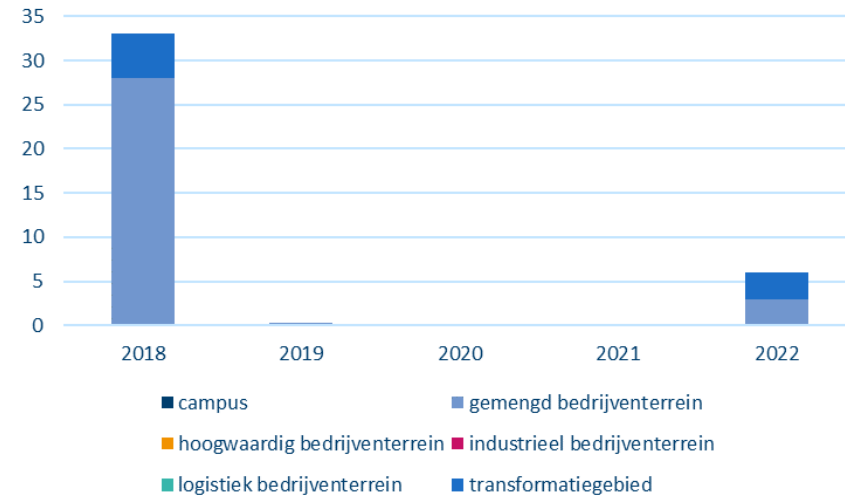


Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Beperkte transformatie van bedrijventerreinen gerealiseerd

Er is in 2022 naar schatting ongeveer 6 ha aan bedrijventerreinen getransformeerd in Amsterdam. In 2018 werden voor het laatst grotere volumes getransformeerd. De beperkte transformatie in de afgelopen jaren is opvallend gezien de grote transformatieambities in Amsterdam.

Figuur 131. Transformatie van bedrijventerreinen in hectare (2018-2022)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 43. Planaanbod per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Campus	0	0	0
Gemengd bedrijventerrein	53,4	0	0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0	0	0
Industrieel bedrijventerrein	0	0	0
Logistiek bedrijventerrein	0,3	0	0
Transformatiegebied	0	0	0
Totaal	53,7	0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Enkel hard planaanbod op gemengde bedrijventerreinen

Amsterdam kent een hard planaanbod van afgerond 54 ha, bijna volledig geconcentreerd op gemengde bedrijventerreinen. De grootste volumes planaanbod zijn te vinden op Business Park Amsterdam Osdorp en Sloterdijk III. De regio kent geen zacht aanbod (na 2030) meer.

Tabel 44. Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Geschatte transformatievolume t/m 2030	Geschatte transformatievolume na 2030
Campus	0	0
Gemengd bedrijventerrein	61,0	120,0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0	0
Industrieel bedrijventerrein	0	0
Logistiek bedrijventerrein	8,0	0
Transformatiegebied	121,6	55,0
Totaal	190,6	175,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Transformatieplannen tot 2030 nemen af, plannen na 2030 nemen toe

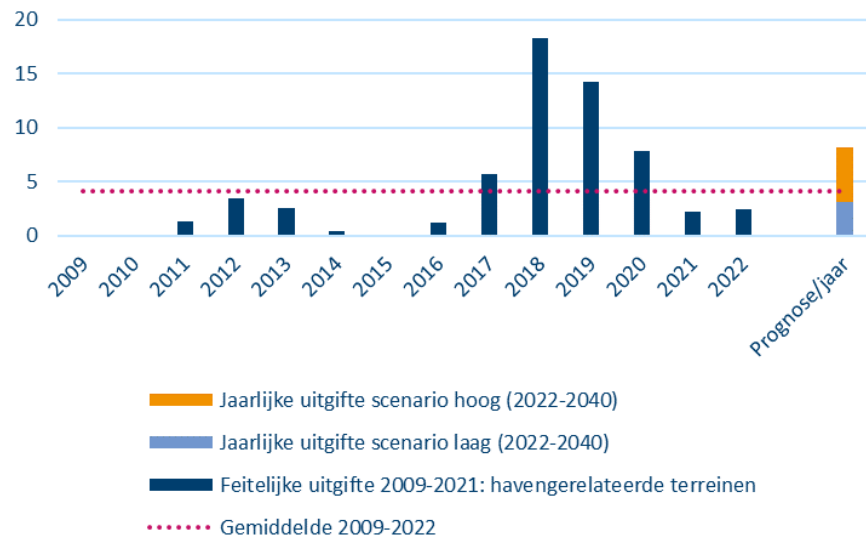
Circa 190 ha bedrijventerrein wordt t/m 2030 getransformeerd in Amsterdam. De grootste transformatievolumes bevinden zich op Buiksloterham/Klaprozenbuurt en Overamstel/Weespertrekvaart. Ook voor na 2030 is er nog een aanzienlijke transformatie-opgave (175 ha). Ten opzichte van 1-1-2021 zijn de transformatieplannen tot 2030 licht afgenomen. Daar staat tegenover dat het geschatte transformatievolume voor na 2030 is toegenomen.

3.6 Haventerreinen

Uitgifte havengerelateerde terreinen aan onderkant prognose

In 2022 is in Amsterdam 2,4 ha havengerelateerd terrein uitgegeven. Het betreft gronden op Afrika- en Amerikahaven, Atlaspark en Coen- en Vlothaven. De uitgifte lag afgelopen jaar onder de gemiddelde uitgifte van de afgelopen 10 jaar en ook onder de geraamde gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de ruimtebehoefteraming 2022-2040.

Figuur 132. Uitgifte havengerelateerde terreinen 2009-2022 (in netto ha)

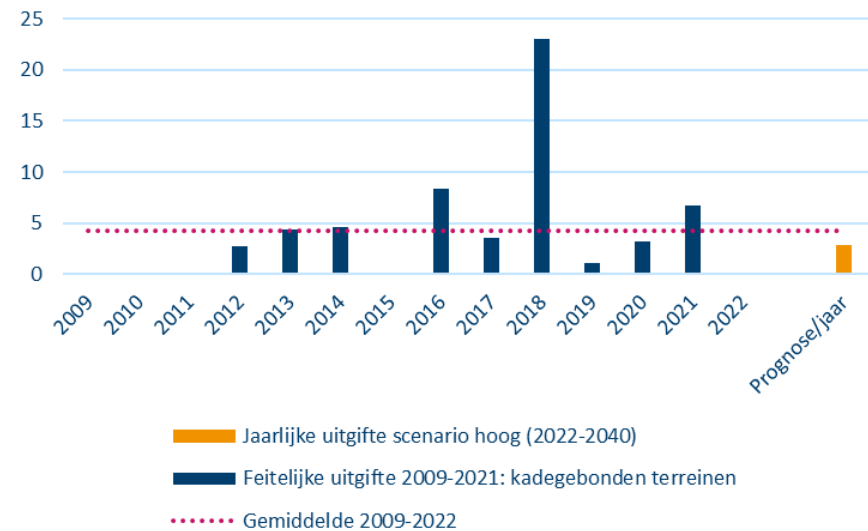


Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Uitgifte kadegebonden terreinen onder prognose

De uitgifte op kadegebonden terreinen bedroeg het afgelopen jaar 0,2 ha. Er zijn kleine volumes uitgegeven op Afrika- en Amerikahaven en Hemhavens. De gemiddelde jaarlijkse uitgifte aan kadegebonden terreinen in de periode 2013-2022 bedroeg 5,5 ha, voornamelijk door een zeer hoge uitgifte in 2018.

Figuur 133. Uitgifte kadegebonden terreinen 2009-2022 (in netto ha)⁴⁹



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

⁴⁹ Nota bene: in scenario laag is geen ruimtebehoefte

Tabel 45. Planaanbod haventerreinen per segment per 1 januari 2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod t/m 2030	Zacht planaanbod t/m 2030	Planaanbod na 2030
Havengerelateerd	98,9	0,0	0
Kadegebonden	137,9	0,0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Hard planaanbod kadegebonden terreinen toegenomen

Amsterdam heeft t/m 2030 nog bijna 100 ha aan hard planaanbod op havengerelateerde terreinen, voornamelijk in de Afrika- en Amerikahaven en op Atlaspark. Op kadegebonden terrein bedraagt het aanbod bijna 140 ha (onder meer op Afrika- en Amerikahaven en Westhaven). Er is voor geen van beide segmenten nog planaanbod voor de periode na 2030.

Opvallend is dat het harde planaanbod voor kadegebonden terreinen per 1-1-2023 ondanks uitgifte in 2022 met bijna 30 ha is toegenomen ten opzichte van het jaar ervoor. Deze toename komt doordat op Westhaven harde plannen zijn toegevoegd door terugkoop van gronden.

Tabel 46. Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

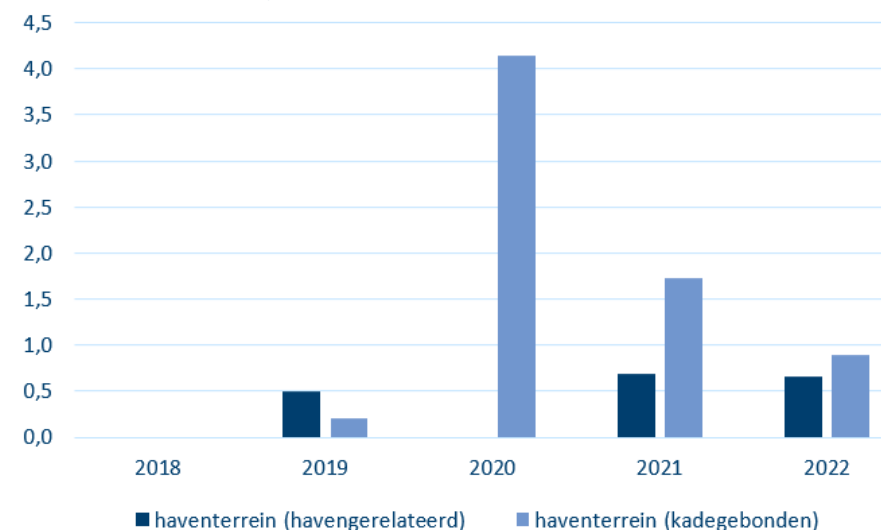
	Geschatte transformatievolumen t/m 2030	Geschatte transformatievolumen na 2030
Havengerelateerd	0,0	30,8
Kadegebonden	0,0	85,8

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Transformatieplannen kadegebonden terreinen neemt af

Zowel op de havengerelateerd als kadegebonden terreinen kent Amsterdam voor de periode na 2030 een transformatieambitie. De transformatievolumes voor havengerelateerde terreinen zijn te vinden op Alfa-Driehoek en Coen- en Vlothaven. Op de kadegebonden terreinen bevindt het grootste transformatievolume zich op Coen- en Vlothaven. Het totaal areaal aan transformatieplannen op kadegebonden terreinen per 1-1-2023 is overigens met 91 ha afgenomen t.o.v. 1-1-2022 doordat het transformatievolume op Minervahaven Hempter is teruggebracht van 100 naar 8,8 hectare. Op deze locatie heeft (nog) geen significante transformatie plaatsgevonden.

Figuur 134. Transformatie haventerreinen naar segment 2018-2022 (in netto ha)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

4 Gooi en Vechtstreek

4.1 Voortgangsdashboard

Tabel 47. Ontwikkeling kantorenmarkt 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

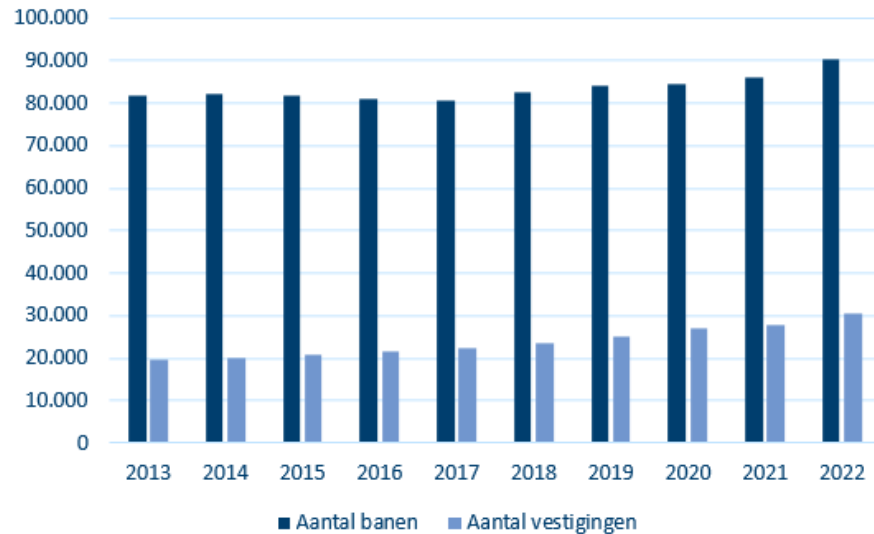
Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Afname in gebruik groter dan geraamd in het lage scenario
Courante leegstand	Afgenomen
Transformatievolume	Veel getransformeerd; grotere transformatie dan in voorgaande jaren en bijna een verdubbeling van 2021
Hard planaanbod	Gelijk gebleven
Transformatieplannen	Gelijk gebleven ondanks grote transformatievolume.
Conclusie	Kantoorgebruik daalt harder dan geraamd

Tabel 48. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Geen uitgifte geweest in 2022, ondanks geraamde lichte groei in de vraag
Transformatievolume	Niets getransformeerd, ondanks transformatieplannen t/m 2030
Hard planaanbod	Onveranderd laag
Transformatieplannen	Iets afgenomen, ondanks uitblijven van transformatie in 2022
Conclusie	2022 zag nagenoeg geen veranderingen op de bedrijventerreinenmarkt

4.2 Werkgelegenheid

Figuur 135. Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen (2013-2022)



Bron: LISA 2022

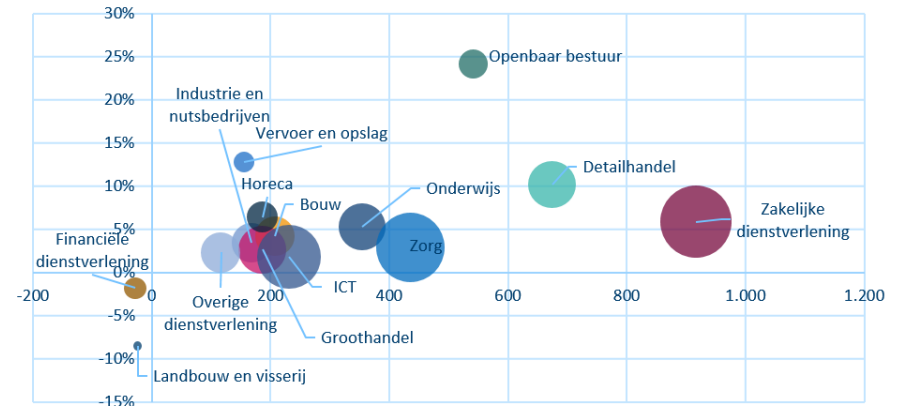
Sterkste banengroei in afgelopen 10 jaar

Het aantal banen in Gooi en Vechtstreek groeide in 2022 met 4,8%, dit is de dit sterkste groei in de afgelopen 10 jaar. Gemiddeld groeide de werkgelegenheid sinds 2013 met 1,1%/jaar. In dezelfde periode groeide de potentiële beroepsbevolking met gemiddeld 1,0%/jaar.

De banengroei van 4.100 banen in 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door een sterke groei van zakelijke dienstverlening, welke verspreid is over verschillende gemeenten en locatietypen. Ook in de detailhandel kwamen er veel banen bij door een forse toename op bedrijventerrein Industriewijk (bij hoofdkantoor/vestiging van Lidl).

Alleen in de landbouw en visserij en financiële dienstverlening was er in 2021 sprake van een (kleine) afname van de werkgelegenheid. Deze afname zien we ook in veel andere deelregio's.

Figuur 136. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2022

De werkgelegenheidsgroei in 2022 wordt gedragen door een groei van het aantal eenmanszaken (+2.000, waaronder veel in de zakelijke dienstverlening) en het aantal banen bin het kleinbedrijf (+1.000) en grootbedrijf (+1.500). De werkgelegenheid bij het microbedrijf (-150) en middelgrootbedrijf (-200) namen licht af.

De meeste banengroei deed zich het afgelopen jaar voor op de gemengde werkmilieus van de deelregio maar ook op de bedrijventerreinen groeide het aantal banen sterk (+1.600). De Industriewijk in Huizen leverde daar

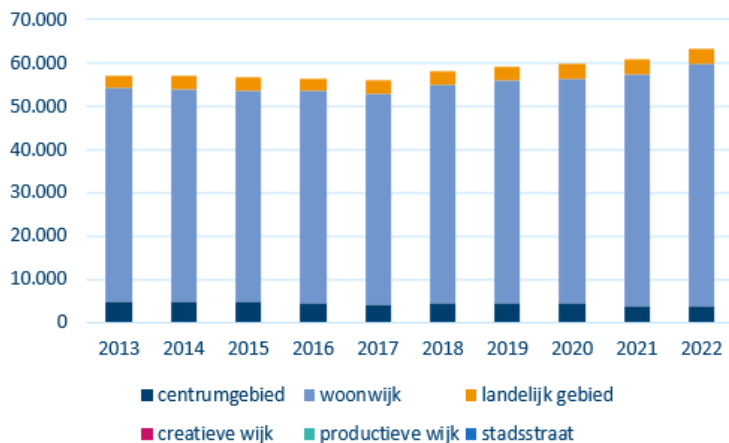
de grootste bijdrage aan met een groei van bijna 800 banen. De banengroei op de kantoorlocaties van de deelregio bleef beperkt tot bijna 200 (voornamelijk veroorzaakt door een groei van de werkgelegenheid op de locatie Station Hilversum).

4.3 Gemengde werkmilieus

Banengroei in woonwijken en landelijk gebied

In 2022 heeft de werkgelegenheidsgroei in gemengde werkmilieus zich voortgezet; het aantal banen groeide er met 2.600 banen. De banengroei (4,2%) was daarmee in 2022 sterker dan gemiddeld in de deelregio over de afgelopen 10 jaar (2,6%) in dit type omgeving. Opvallend is dat de werkgelegenheid in 2022 toenam in woonwijken en het landelijk gebied maar juist afnam in centrumgebieden.

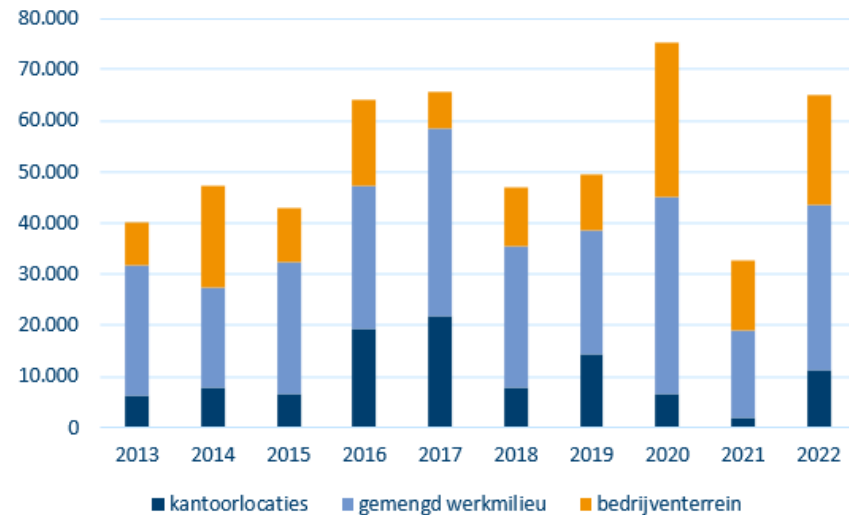
Figuur 137. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment 2012-2022



Bron: LISA 2022

4.4 Kantoren

Figuur 138. Ontwikkeling betrokken kantorenmeter per locatietype 2013-2022 (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

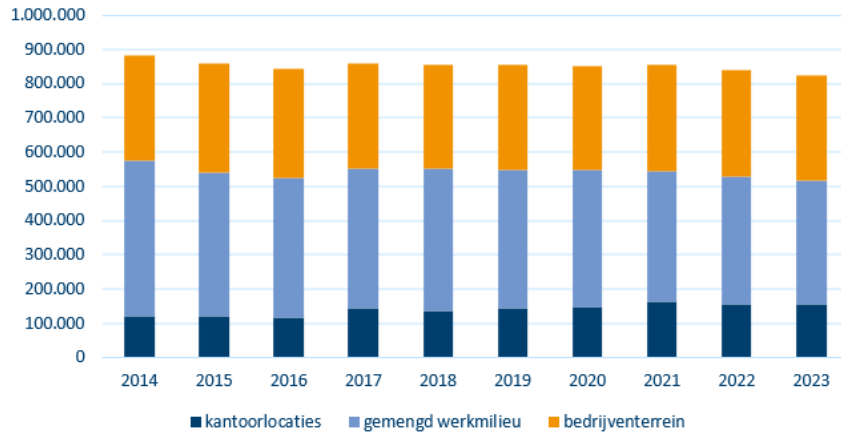
Kantoorgebruik wederom afgenomen

Het kantoorgebruik in de deelregio Gooi en Vechtstreek is het afgelopen jaar afgenomen met ongeveer 13.800 m² (of 1,7%). Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de langjarige trend; over de periode 2014-2023 nam het kantoorgebruik in totaal met 58.000 m² af.

De locaties Mediapark (-6.000 m²), Centrum Hilversum (-5.000 m²), en de woonwijken in Laren (-3.000 m²) en Gooise Meren (-3.000 m²) dragen in 2022 het sterkst bij aan de afname van het kantoorgebruik. Op enkele locaties is het kantoorgebruik (licht) gestegen, met name in de

woonwijken van Hilversum (+2.000 m²), bij Station Hilversum (+2.000 m²) en op bedrijventerrein Gooimeer Zuid (+2.000 m²).

Figuur 139. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023 per locatietype (in m² bvo)

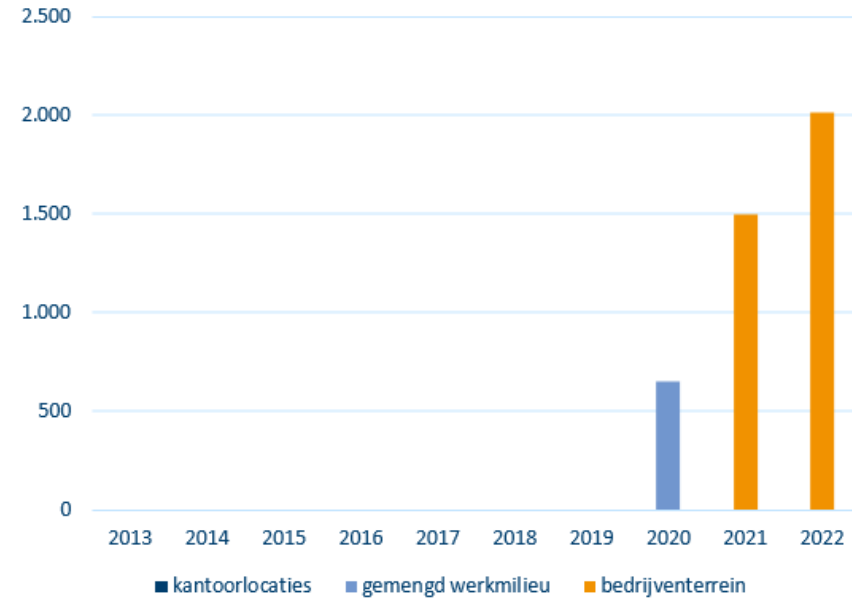


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Grootste volume nieuwbouw in afgelopen 10 jaar

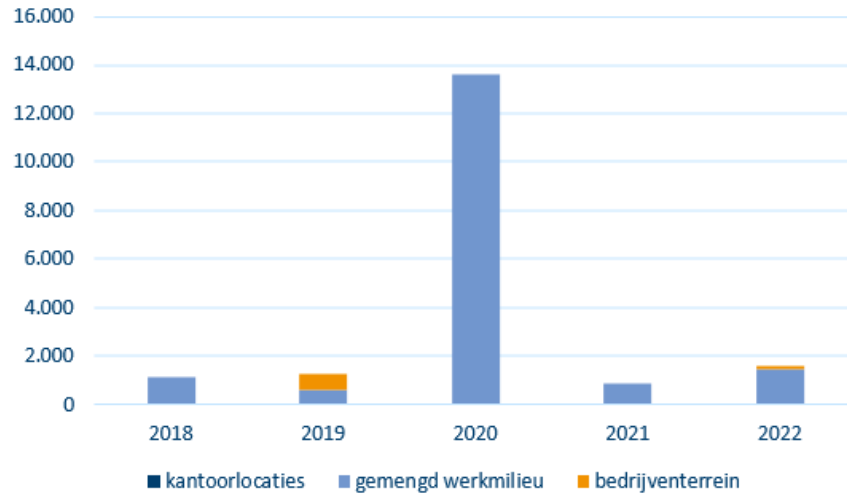
In 2022 is 2.000 m² kantoren opgeleverd. Het betreft kantoorruimte op het bedrijventerrein Industrieboulevard te Huizen. De nieuwbouwoplevering in 2022 was het hoogst van de afgelopen 10 jaar; in de periode 2013-2019 zijn helemaal geen kantoren nieuw opgeleverd. Naast door nieuwbouw is er in 2022 ook ongeveer 1.500 m² kantoorruimte toegevoegd door verkantoring, dat volume is historisch gezien relatief laag.

Figuur 140. Nieuwbouw van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 141. Verkantoring in de periode 2018-2022 per locatietype (in m² bvo)



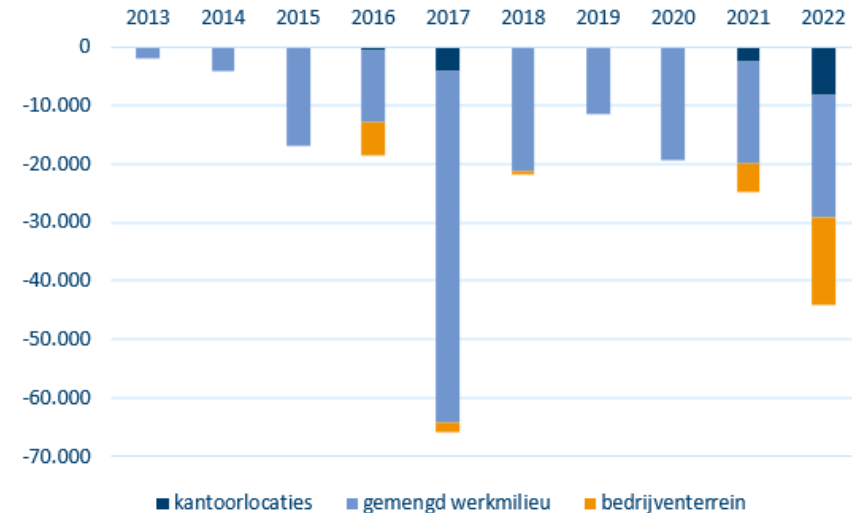
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Kantorentransformatie boven langjarig gemiddelde

In 2022 is er in Gooi en Vechtstreek onder meer kantoorruimte getransformeerd op de kantoorlocatie Arenapark⁵⁰, bedrijventerrein Media Park, in het centrum van Hilversum en de woonwijken van Laren en Hilversum. De totale transformatie kwam vorig jaar uit op ruim 44.000 m² en dat is na het transformatievolume van 2017 het hoogste volume van de afgelopen 10 jaar. Het grote volume aan kantorentransformatie compenseert de toename door nieuwbouw en verkantoring volledig; de kantorenvoorraad nam zelfs fors af.

⁵⁰ Op Arenapark worden in een kantoor tijdelijk asielzoekers opgevangen.

Figuur 142. Transformatie van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

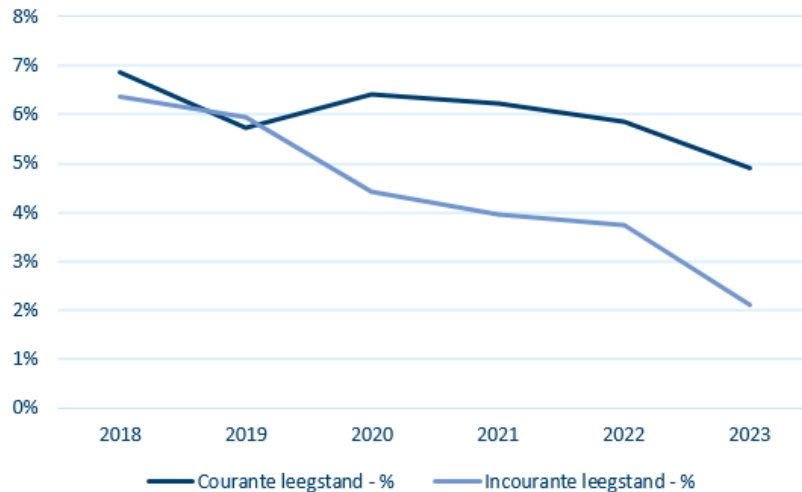
Afname leegstand door transformatie

De courante kantorenleegstand in Gooi en Vechtstreek daalde het afgelopen jaar met ruim 10.000 m² naar bijna 47.000 m². De locaties Arenapark en Centrum Hilversum zagen de grootste afname. Het zijn ook de locaties waar sprake is van groei van het kantoorgebruik en transformaties. De courante kantorenleegstand bedraagt per 1-1-2023 nog 4,9% en ligt daarmee duidelijk onder de 8%-frictieleegstandsgrens die Plabeka hanteert. In onder meer de woonwijken en het centrum van Hilversum en bedrijventerrein Gooimeer Noord zijn wel nog leegstaande kantoren meters te vinden. Hierbij moet opgemerkt worden dat het in de

gemengde locaties vaak gaat om kantoorvilla's die in het kader van verduurzaming lastig aan te passen zijn, zo ook voor het geschikt maken voor flexwerken.

De incurante leegstand (waar de kans voor opname door de markt klein is) nam het afgelopen jaar af met 16.000 m² naar 19.000 m², veelal door transformatie. Er is per saldo sprake van een krappe markt voor kantoren in Gooi en Vechtstreek.

Figuur 143. Ontwikkeling courante en incurante kantorenleegstand in der periode 2014-2023 (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

⁵¹ Plannen voor (de transformatie van) kantoren is alleen uitgevraagd voor de formele kantoorlocaties. Plannen voor (de transformatie van) kantoren op gemengde werkmilieu en bedrijventerreinen zijn dus niet meegenomen in de cijfers.

Meer planaanbod van transformatieplannen

Tabel 49. Planaanbod en transformatieplannen kantoren⁵¹ per 1-1-2023 (in m² bvo)

	m ² BVO
Harde planvoorraad t/m 2030	55.000
Zachte planvoorraad t/m 2030	0
Planvoorraad na 2030	0
Totale planvoorraad	55.000
Transformatievolume t/m 2030	5.800
Transformatievolume in periode na 2030	0
Transformatievolume totaal	5.800

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Gooi en Vechtstreek kent op 1-1-2023 nog 55.000 m² aan hard planaanbod kantoren, te weten op Arenapark (45.000 m²) en Station Hilversum (10.000 m²) Daar staat een klein transformatievolume van 5.800 m² (op Centrale Zone in Huizen) tegenover⁵². Zowel het planaanbod als de transformatieplannen zijn het afgelopen jaar ongewijzigd.

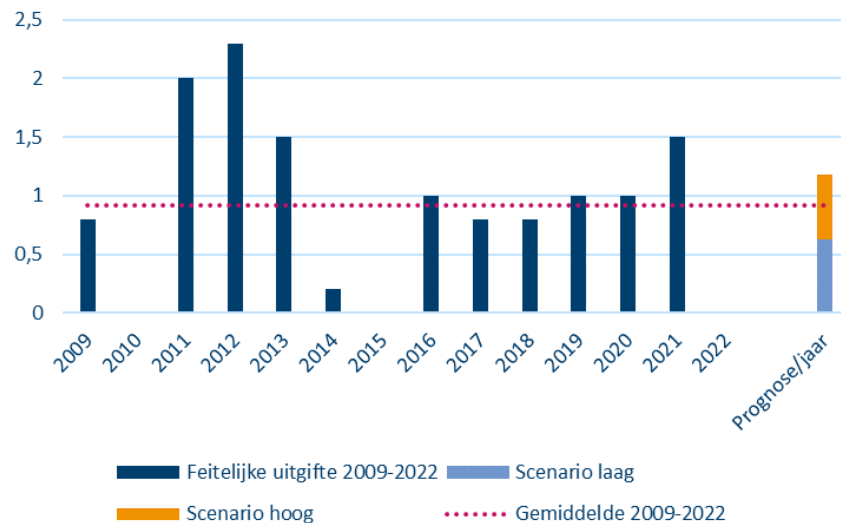
⁵² Enkel transformatieplannen op kantorenlocaties is uitgevraagd. Transformatieplannen buiten de formele kantorenlocaties zijn dus niet opgenomen in deze cijfers.

4.5 Bedrijventerreinen

Geen uitgifte op bedrijventerreinen in 2022

Er is 2022 geen grond op bedrijventerreinen uitgegeven in Gooi en Vechtstreek. Ook de afgelopen jaren was de uitgifte beperkt met een jaarlijkse uitgifte van rond de 1 ha. Ook in de vraagraming wordt voor de deelregio een jaarlijkse uitgifte voorzien van tussen de 0,5 en 1 ha.

Figuur 144. Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2022) afgezet tegenover prognose 2022-2040



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Omvang planaanbod (5 ha) gelijk gebleven

De deelregio kent per 1-1-2023 nog 5 ha hard planaanbod op Crailo/A1. In de uitvraag van 2022 was het planaanbod op ditzelfde terrein nog 3,5 ha,

maar was er ook nog 1,5 ha beschikbaar op Businesspark27 (bedrijventerrein). Per saldo is het planvolume gelijk gebleven. Er zijn geen zachte plannen in de deelregio.

Tabel 50. Planaanbod per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Campus	0	0	0
Gemengd bedrijventerrein	0	0	0
Hoogwaardig bedrijventerrein	5,0	0	0
Industrieel bedrijventerrein	0	0	0
Logistiek bedrijventerrein	0	0	0
Transformatiegebied	0	0	0
Totaal	5,0	0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Transformatieplannen iets afgenomen

Gooi en Vechtstreek kent per 1-1-2023 plannen om t/m 2030 in totaal 19 ha bedrijventerreinen te transformeren. Het gaat onder meer om Franse Kampweg en Liebergerweg. Het volume aan transformatieplannen is afgelopen jaar iets afgenomen; per 1-1-2022 waren er transformatieplannen voor 21 ha.

Tabel 51. *Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto*

	Geschatte transformatie- volume t/m 2030	Geschatte transformatie- volume na 2030
Campus	0	0
Gemengd bedrijventerrein	16,0	0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0	0
Industrieel bedrijventerrein	3,0	0
Logistiek bedrijventerrein	0	0
Transformatiegebied	0	0
Totaal	19,0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

5 IJmond

5.1 Voortgangsdashboard

Tabel 52. Ontwikkeling kantorenmarkt 2021-2022 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Kantoorgebruik daalt harder dan geraamd in het lage scenario
Courante leegstand	Licht toegenomen
Transformatievolume	Weinig getransformeerd, en minder dan in de 4 jaar daarvoor
Hard planaanbod	Geen planaanbod
Transformatieplannen	Zeer licht toegenomen, in 2022 nog geen plannen
Conclusie	De al kleine kantorenmarkt met beperkte dynamiek lijkt verder te krimpen

Tabel 53. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Geen uitgifte
Transformatievolume	Niets getransformeerd, ondanks transformatieplannen t/m 2030
Hard planaanbod	Afgenomen ondanks ontbreken van uitgifte.
Transformatieplannen	Fors toegenomen, verviervoudigd met het meetellen van transformatieplannen voor na 2030
Conclusie	Belangrijkste wijziging is toename van transformatieplannen

Tabel 54. Ontwikkeling markt kadegebonden terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

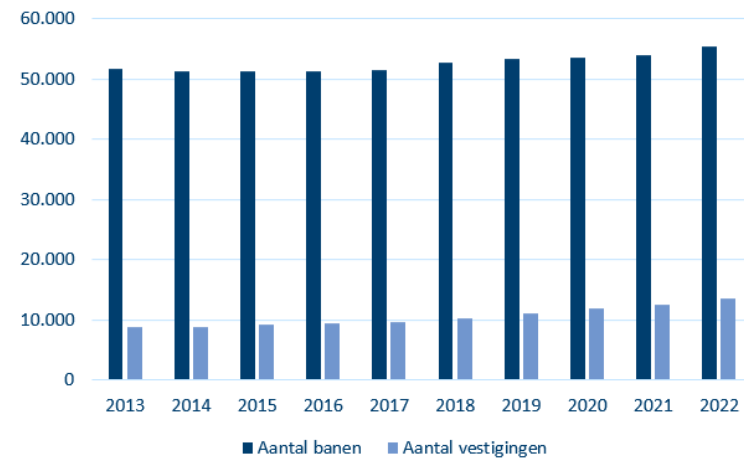
Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Kleine uitgifte, in de lijn der verwachtingen
Transformatievolume	Geen transformatie
Hard planaanbod	Iets afgenomen
Transformatieplannen	Geen transformatieplannen en daarmee onveranderd
Conclusie	Op een iets naar beneden bijgesteld planaanbod geen veranderingen

Tabel 55. Ontwikkeling markt havengerelateerde terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Kleine uitgifte, maar hoger dan geraamd
Transformatievolume	Geen transformatie
Hard planaanbod	Fors toegenomen
Transformatieplannen	Geen transformatieplannen en daarmee onveranderd
Conclusie	Op een toegenomen planaanbod na geen veranderingen

5.2 Werkgelegenheid

Figuur 145. Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen (2013-2022)



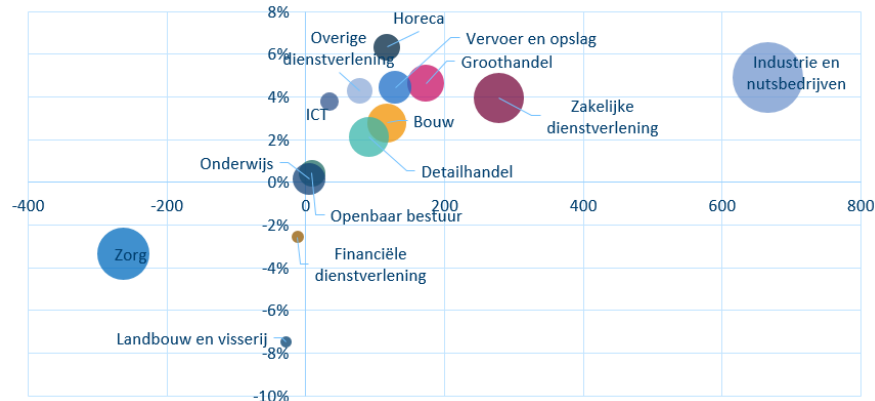
Bron: LISA 2022

Sterke banengroei

De werkgelegenheid in de deelregio IJmond groeide in 2022 met 2,6%, ruim boven de tienjarige gemiddelde groei van 0,8%/jaar. In de afgelopen 10 jaar is de potentiële beroepsbevolking gemiddeld met 0,5%/jaar gegroeid.

Er kwamen in absolute zin 1.400 banen bij, waarbij industrie en nutsbedrijven het grootste deel van deze banengroei vertegenwoordigd. Ook in de zakelijke dienstverlening kwamen er veel banen bij. Opvallend is dat de werkgelegenheid in de zorg sterk is afgenomen door een forse afname van banen op Grote Hout (niet kadegebonden).

Figuur 146. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2022

Hoewel de groei van het aantal eenmanszaken (+800) de grootste bijdrage leverde aan de werkgelegenheidsgroei nam het afgelopen jaar ook het aantal banen toe bij het kleinbedrijf (+500) en middelgrootbedrijf (+400). Bij eenmanszaken nam het aantal vestigingen/banen in de bouw het sterkst toe, dit in tegenstelling tot veel andere deelregio's waar het aantal eenmanszaken in de zakelijke dienstverlening het sterkst groeide. Het aantal banen bij het grootbedrijf nam af, voornamelijk door een banenafname in de zorg.

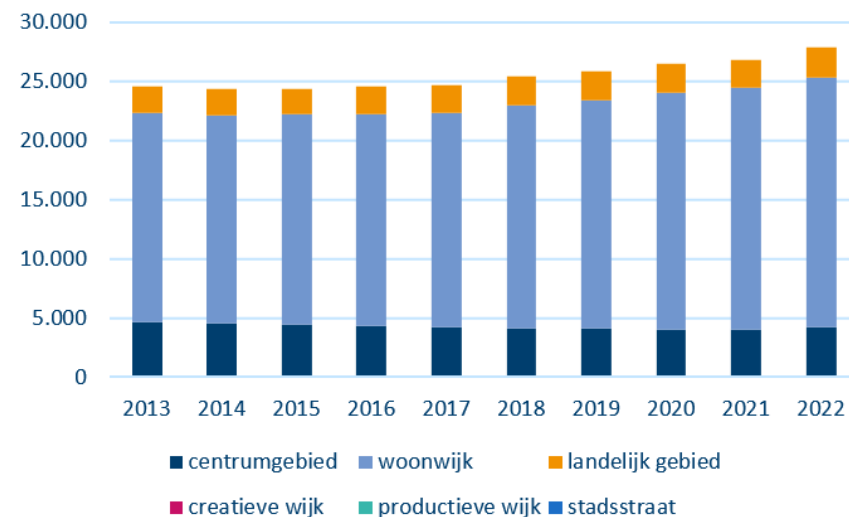
In 2022 kwamen de meeste banen bij op de gemengde werkmilieus in de deelregio (zie volgende paragraaf) maar ook het aantal banen op bedrijventerreinen groeide. Onder meer op Trompet, Kagerweg en de locatie van Tatasteel kennen een banengroei. Daar staat tegenover dat op de Pijp Zuid en Grote Hout een afname van de werkgelegenheid zagen.

5.3 Gemengde werkmilieus

Banengroei in gemengde milieus door toename zelfstandigen

Sinds 2018 neemt de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus in IJmond sterk toe, en ook in 2022 is het aantal banen weer sterk gestegen (3,7%, de sterkste groei van de afgelopen 10 jaar). Er kwamen in absolute zin 1.000 banen bij, voornamelijk in de woonwijken, waar het aantal zelfstandigen met een kleine 700 is gegroeid.

Figuur 147. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment 2012-2022



Bron: LISA 2022

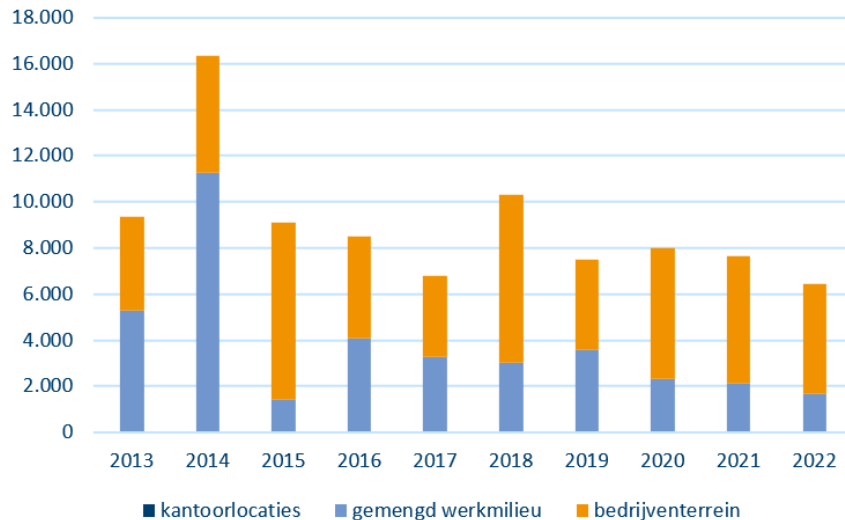
Het aantal banen in gemengde werkmilieus groeide in 2022 sterker (3,7%) dan op de totale werkgelegenheid (2,6%). De groei is ook in historische



perspectief sterk; gemiddelde groeide het aantal banen op gemengde werkmilieus de afgelopen 10 jaar met 1,4%/jaar. Meer dan de helft van de banengroei in gemengde werkmilieus in 2022 komt voor rekening van de woonwijken.

5.4 Kantoren

Figuur 148. Ontwikkeling betrokken kantorenmeter per locatietype 2013-2022 (in m² bvo)



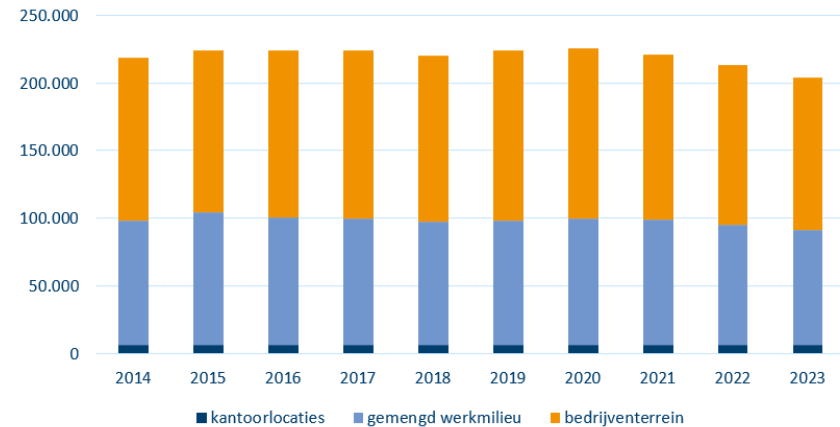
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Laagste volume kantooropname in afgelopen 10 jaar

In 2022 is krap 6.000 m² kantoorruimte opgenomen, het laagste volume in de afgelopen 10 jaar. De kantooropname bevindt zich al enkele jaren voornamelijk op de bedrijventerreinen van de deelregio. In 2022 zijn er

onder meer kantoren opgenomen op De Pijp Noord, Sluisplein (kadegebonden) en Zone Kromhoutstraat- Amperestraat.

Figuur 149. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Afname kantoorgebruik zet zich voort

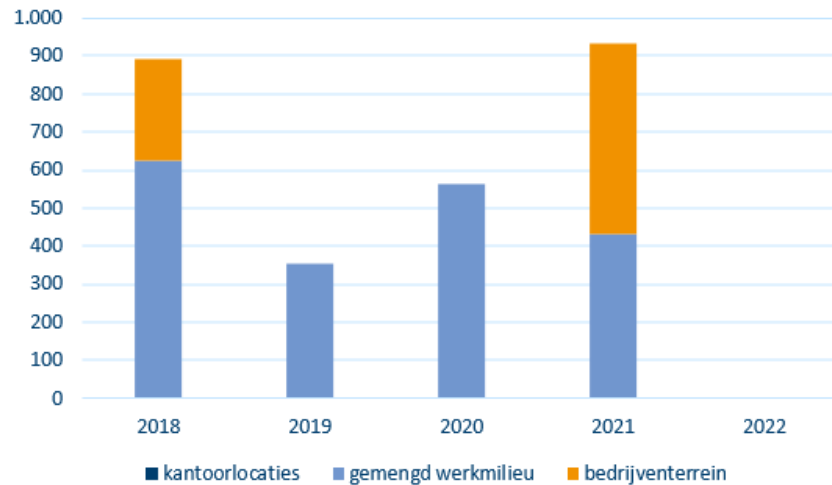
Het kantoorgebruik nam het afgelopen jaar af met 4,1% of 9.000 m² in IJmond. Deze afname heeft zich ingezet in 2020 en was deels het gevolg van de coronapandemie; van een herstel van het kantoorgebruik lijkt nog geen sprake. Het kantoorgebruik nam het afgelopen jaar het sterkst af in de centra van Beverwijk en Heemskerk en nam het sterkst toe op bedrijventerreinen De Pijp Noord en Zone Kromhoutstraat- Amperestraat.

Weinig dynamiek in kantorenvorraad

In de afgelopen 10 jaar is er bijna geen nieuwbouw opgeleverd in IJmond. In het afgelopen jaar was er helemaal geen nieuwbouw en heeft er ook geen verkantoring plaatsgevonden. Alleen in 2019 was er sprake van ca.

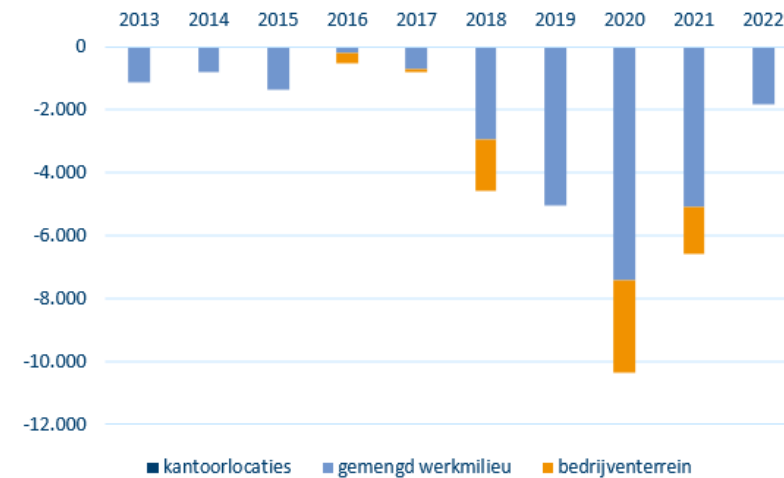
100 m² nieuwbouw en tot en met 2021 was er nog wel sprake van kleine volumes verkantoring.

Figuur 150. Verkantoring in de periode 2018-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 151. Transformatie van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Na een aantal jaren met meer dan 4.000 m² aan transformatiemeters is het transformatievolume het afgelopen jaar teruggevallen naar ongeveer 2.000 m². Onder meer in de centrumgebieden van Heemskerk, Beverwijk en Velsen zijn kantoren meters getransformeerd.

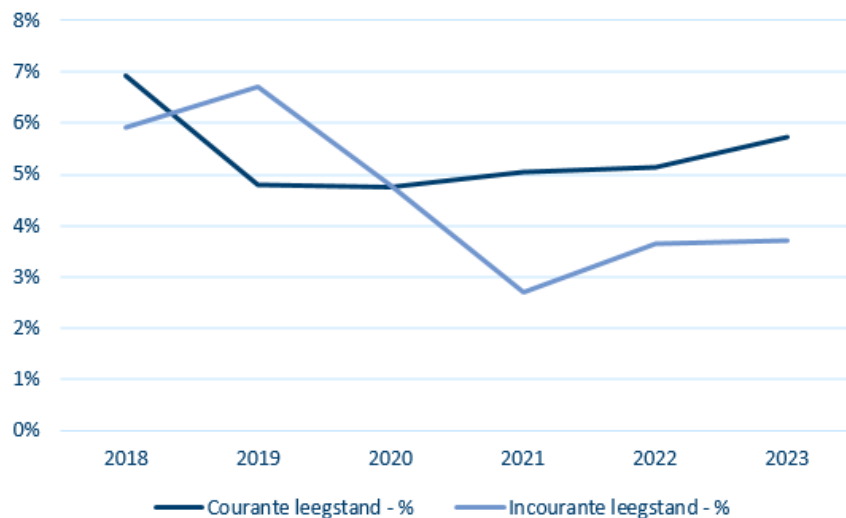
Courante leegstand toegenomen

De courante leegstand neemt sinds 2019 geleidelijk aan toe, mede veroorzaakt door de afname van het kantoorgebruik. De incurante leegstand daalde een aantal jaar door de aanzienlijke kantorentransformaties maar de incurante leegstand is sinds 2021 weer toegenomen.

Per 1-1-2023 kent de deelregio nog een courante leegstand van circa 13.000 m² met grote volumes in het centrum van Beverwijk en op

bedrijventerrein De Pijp Zuid. De incurante leegstand bedraagt ruim 8.000 m².

Figuur 152. Ontwikkeling courante en incurante kantorenleegstand in der periode 2014-2023 (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Zachte planvoorraad en transformatieplannen op stationsgebied Beverwijk

IJmond kent per 1-1-2023 een beperkt (zacht) planaanbod van 1.000 m² in het stationsgebied van Beverwijk. Naar verwachting wordt tot en met 2030 op dezelfde locatie ook ongeveer 500 m² aan kantoren

⁵³ Plannen voor (de transformatie van) kantoren is alleen uitgevraagd voor de formele kantoorlocaties. Plannen voor (de transformatie van) kantoren op

getransformeerd. Dit betreft nieuwe transformatieplannen ten opzichte van de meegenomen transformatieplannen in de vraagraming 2022-2040.

Tabel 56. Planaanbod en transformatieplannen kantoren⁵³ per 1-1-2023 (in m² bvo)

	m ² BVO
Harde planvoorraad t/m 2030	0
Zachte planvoorraad t/m 2030	1.000
Planvoorraad na 2030	0
Totale planvoorraad	1.000
Transformatievolumen t/m 2030	500
Transformatievolumen in periode na 2030	0
Transformatievolumen totaal	500

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

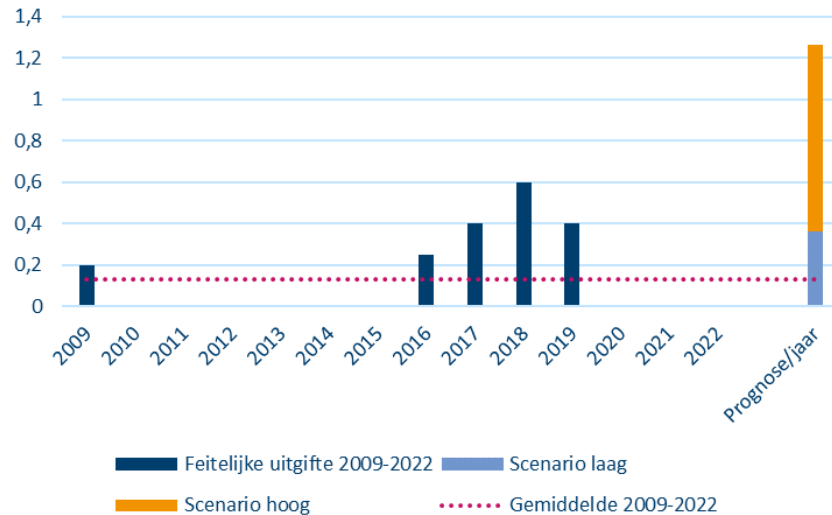
5.5 Bedrijventerreinen

Geen uitgifte op bedrijventerreinen

In 2022 is er in IJmond, buiten de [haventerreinen](#) om, geen nieuw bedrijventerrein uitgegeven. In zowel het hoge als lage scenario wordt er wel kleine uitbreidingsvraag verwacht.

gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen zijn dus niet meegenomen in de cijfers.

Figuur 153. Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2022) afgezet tegenover prognose 2022-2040



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 57. Planaanbod per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Campus	0,0	0,0	0,0
Gemengd bedrijventerrein	1,7	0,0	0,0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0,0	0,0	0,0
Industrieel bedrijventerrein	1,3	0,0	0,0
Logistiek bedrijventerrein	0,0	0,0	0,0
Transformatiegebied	0,4	0,0	0,0
Totaal	3,4	0,0	0,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Planaanbod licht afgenomen

Het planaanbod bedrijventerreinen is in IJmond per 1-1-2022 beperkt tot 3,4 ha (grootste volumes op Kagerweg en het niet-kadegebonden deel van Businesspark IJmond e.o.). Het aanbod is afgenomen ten opzichte van het jaar ervoor toen het harde planaanbod nog 5 ha bedroeg. Opvallend is ook de 0,4 ha aan planaanbod op transformatiegebied De Pijp Noord. Dit komt omdat niet het gehele terrein getransformeerd wordt naar gemengd gebied, een (klein) deel zal beschikbaar blijven als werkgebied.

Sterke toename aan transformatieplannen

Tot en met 2030 wordt naar verwachting bijna 40 ha bedrijventerreinen getransformeerd (stand per 1-1-2023), op De Pijp Noord (34 ha) en De Pijp Zuid (niet kadegebonden; 5 ha). Ook voor na 2030 wordt nog 17 ha

transformatie voorzien. Het volume aan transformatieplannen is sinds het afgelopen jaar sterk toegenomen. Per 1-1-2022 werden de transformatieplannen voor De Pijp Noord nog op 9 ha geschat (de 5 ha op De Pijp Zuid is onveranderd).

Tabel 58. Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto

	Geschatte transformatie-volume t/m 2030	Geschatte transformatie-volume na 2030
Campus	0,0	0,0
Gemengd bedrijventerrein	5,0	0,0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0,0	0,0
Industrieel bedrijventerrein	0,0	0,0
Logistiek bedrijventerrein	0,0	0,0
Transformatiegebied	34,0	17,0
Totaal	39,0	17,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

In de deelregio is er per saldo maar weinig ruimte beschikbaar voor bedrijvigheid en de krapte zal als gevolg van de transformatieplannen groter worden.

5.6 Haventerreinen

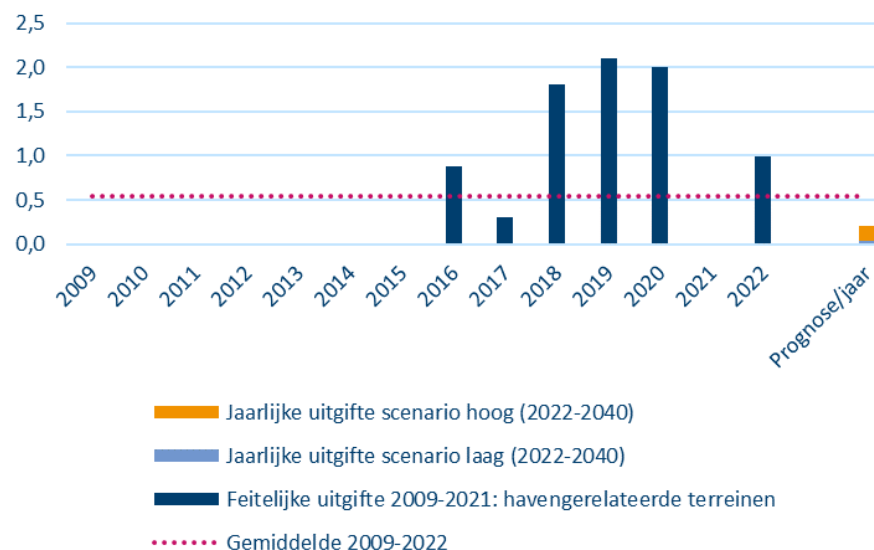
Beperkte uitgifte op Grote Hout en IJmondhaven

IJmond kent in 2022 een uitgifte van haventerreinen van 1,0 ha (op Grote Hout). Het betreft hier havengerelateerde gronden. In de meeste recente

vraagruimte wordt tot 2040 een gemiddelde jaarlijkse uitgifte voorzien van maximaal 0,2 ha voor havengerelateerde terreinen en maximaal 0,3 ha voor kadegebonden terreinen, waarbij het in beide gevallen enkel uitbreidingsvraag betreft. In het lage scenario is geen uitgifte voorzien. IJmond kende in de afgelopen 5 jaar geen transformaties op haventerreinen.

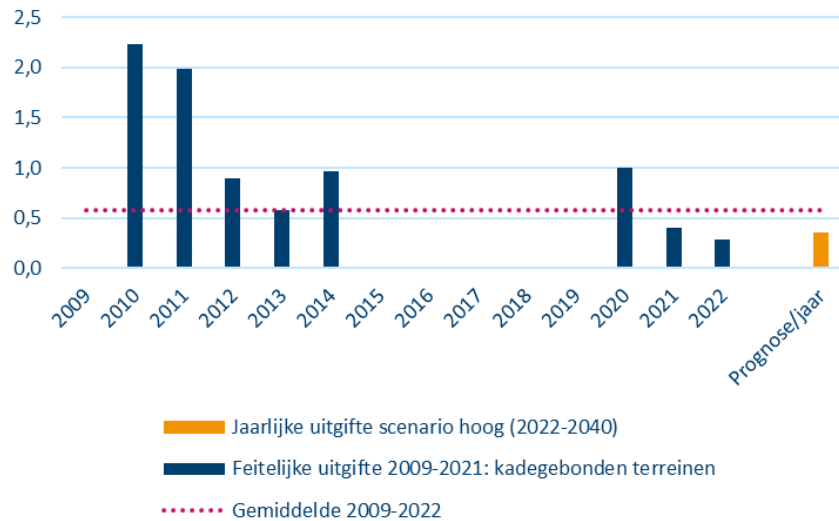
Wat betreft kadegebonden terreinen is er in 2022 0,3 ha uitgegeven op IJmondhaven. Deze uitgifte ligt rond de geprognosticeerde uitgifte in scenario hoog.

Figuur 154. Uitgifte havengerelateerde terreinen 2009-2022 (in netto ha)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 155. Uitgifte kadegebonden terreinen 2009-2022 (in netto ha)⁵⁴



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Hard planaanbod havengerelateerde terreinen toegenomen

De deelregio kent per 1-1-2023 met name op IJmondhaven (ruim 7 ha) nog uitgeefbare hard planaanbod aan havengerelateerde terreinen. Het totale harde planaanbod aan havengerelateerde terreinen bedraagt bijna 10 ha. Een jaar eerder was dat nog 2 ha, enkel op Grote Hout (niet kadegebonden).

Het volume planaanbod aan kadegebonden terreinen (12,9 ha per 1-1-2023) bevindt zich volledig op het kadegebonden deel van de IJmondhaven.

Tabel 59. Planaanbod haventerreinen per segment per 1 januari 2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod t/m 2030	Zacht planaanbod t/m 2030	Planaanbod na 2030
Havengerelateerd	9,8	0,0	0
Kadegebonden	12,9	0,0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

De regio IJmond kent geen transformatieplannen op haventerreinen. Dit is onveranderd ten opzichte van de transformatieplannen op 1-1-2022.

⁵⁴ Nota bene: in scenario laag is geen ruimtebehoefte

6 Zaanstreek-Waterland

6.1 Voortgangsdashboard

Tabel 60. Ontwikkeling kantorenmarkt 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Gedaald, ondanks geraamde (lichte) groei
Courante leegstand	Gestegen
Transformatievolume	Transformatievolume in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren, maar buiten de bekende transformatieplannen om
Hard planaanbod	Gelijk gebleven
Transformatieplannen	Gestegen, in 2022 geen transformatieplannen bekend
Conclusie	Het gebruik neemt af en de leegstand neemt toe, met het huidige transformatietempo en het planaanbod zal de voorraad krimpen

Tabel 61. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Hoger dan in voorgaande jaren maar lager dan geraamd
Transformatievolume	Geen transformaties in 2022, ondanks forse transformatieplannen t/m 2030
Hard planaanbod	Iets afgenomen, maar afname minder groot dan de omvang van de uitgifte in 2022 ⁵⁵
Transformatieplannen	Afgenomen, ondanks uitblijven transformaties in 2022
Conclusie	Plannen voor aanbod en transformaties zijn bijgesteld, uitgifte bleef ongeveer gelijk t.o.v. het voorgaande jaar

⁵⁵ Hierbij is rekening gehouden met de verandering van segmentering voor Hoogtij (niet kadegebonden).

Tabel 62. Ontwikkeling markt kadegebonden terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

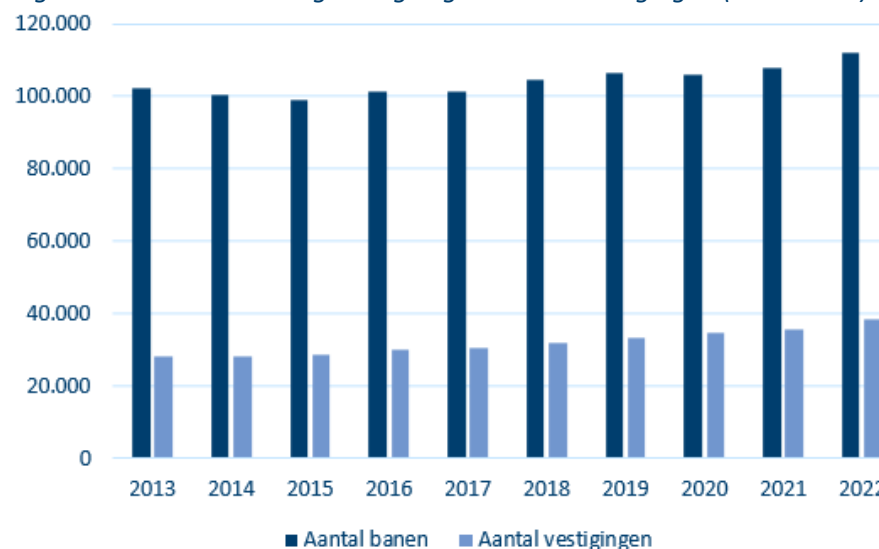
Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Geen uitgifte
Transformatievolume	Geen transformatie
Hard planaanbod	Afgenomen
Transformatieplannen	Niets t/m 2030 en daarmee onveranderd, na 2030 forse toename
Conclusie	Huidige markt is onveranderd, de plannen zijn significant veranderd

Tabel 63. Ontwikkeling markt havengerelateerde terreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Uitgifte in lijn met afgelopen 5 jaar
Transformatievolume	Geen transformatie
Hard planaanbod	Afgenomen, harder dan uitgiftevolume in 2022
Transformatieplannen	Geen transformatieplannen en daarmee onveranderd
Conclusie	Weinig veranderd naast een bescheiden uitgifte en lichte aanpassing van het planaanbod

6.2 Werkgelegenheid

Figuur 156. Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen (2013-2022)



Bron: LISA 2022

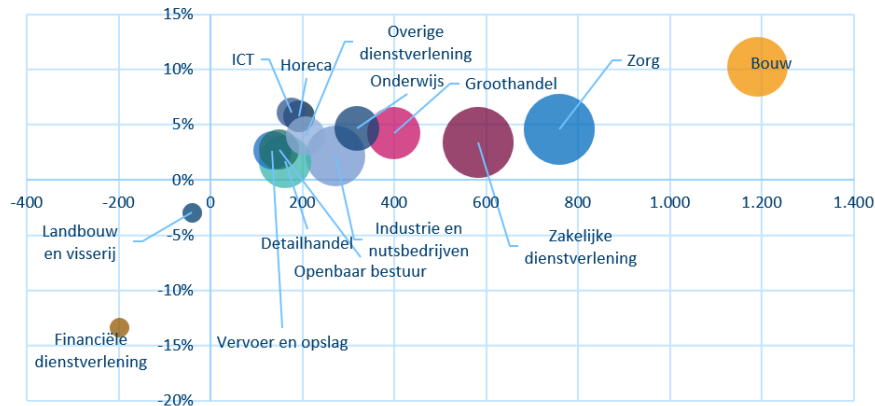
Banengroei ruim boven langjarige gemiddelde

De werkgelegenheid in Zaanstreek-Waterland groeide in 2022 met 4.300 banen of 4,0% tot 112.300 banen. Het aantal banen groeide daarmee sterker dan gemiddeld over de afgelopen 10 jaar (1,1%/jaar). In dezelfde periode (2013-2022) groeide de potentiële beroepsbevolking met gemiddeld 0,5%/jaar. In bijna alle sectoren nam de werkgelegenheid in 2022 toe met de grootste absolute toename in de bouw, op ruime afstand gevolgd door zorg en zakelijke diensten.

Ongeveer de helft van de banengroei in 2022 komt door de toename van het aantal eenmanszaken (+2.100). In de sectoren bouw, zakelijke

dienstverlening en zorg kwamen de meeste eenmanszaken bij. Ook bij het kleinbedrijf was sprake van een sterke banentoeename (+1.000).

Figuur 157. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2022

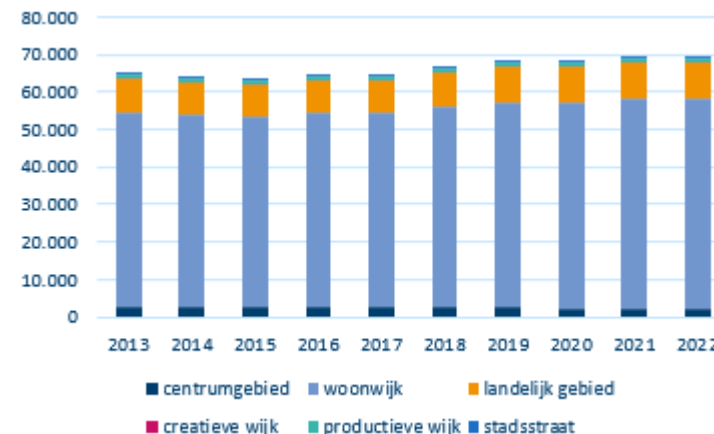
De banengroei in 2022 is ongeveer gelijk verdeeld over bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Er kwamen onder meer veel banen bij op de bedrijventerreinen Achtersluispolder, de Baansteeg Oost, Westerspoor en Zuiderhout. De groei van het aantal banen op kantoorlocaties is gerelateerd aan de toevoeging van centrale as en stationsgebied Purmerend als formele kantoorlocaties (gebieden stonden eerder nog bekend als informele werkmilieu). Op gemengde werkmilieus nam de werkgelegenheid af.

6.3 Gemengde werkmilieus

Werkgelegenheid afgenomen

Na enkele jaren van groei is de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus in 2022 weer afgenomen. De afname bedroeg 200 banen, in relatieve zin een bescheiden afname van 0,3%. De afname van de werkgelegenheid deed zich voornamelijk voor in de woonwijken van de regio en is te verklaren door de benoeming van de centrale As en het stationsgebied Purmerend als kantoorlocaties (deze locaties werden eerder in de Monitor nog getypeerd woonwijken). Opvallend is dat het aantal banen in het landelijk gebied toenam met 200 (voornamelijk in bouw, zorg, onderwijs en zakelijke diensten). De groei is grotendeels toe te schrijven aan de toename van het aantal eenmanszaken.

Figuur 158. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment 2012-2021



Bron: LISA 2022

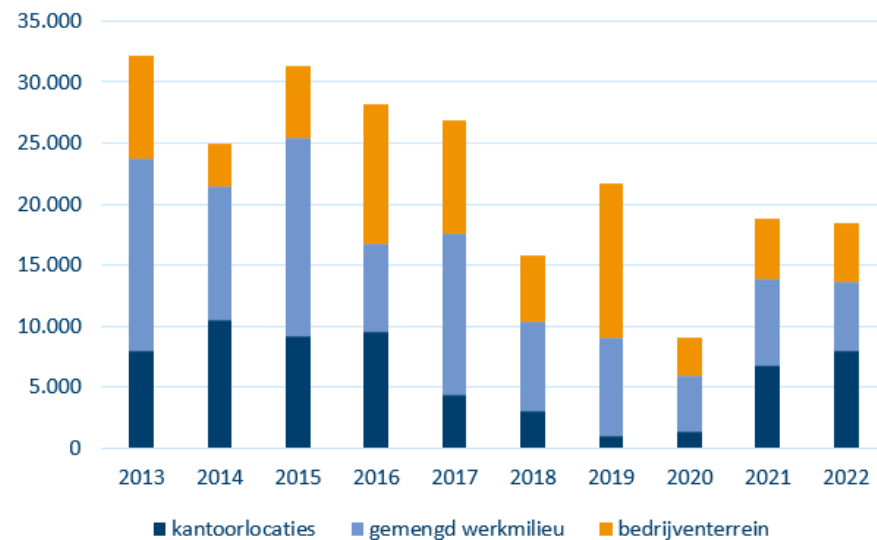


6.4 Kantoren

Meeste kantooropname in stationsgebied van Purmerend

De opname van kantoren bedroeg in 2022 ongeveer 19.000 m². Daarmee is de opname ongeveer gelijk aan de opname van het jaar daarvoor maar ruim boven coronajaar 2020 waarin slechts 9.000 m² kantoren werden opgenomen. Het afgelopen jaar zijn er onder meer kantoren opgenomen in het stationsgebied van Purmerend, de woonwijken van Zaanstad en op Inverdan.

Figuur 159. Ontwikkeling betrokken kantorenmeter per locatietype 2013-2022 (in m² bvo)

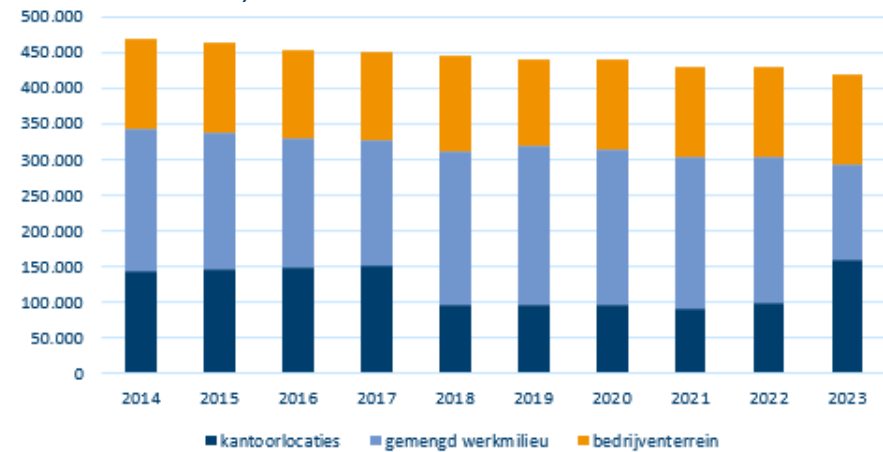


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Kantoorgebruik neemt verder af

Er is een dalende lijn zichtbaar in het kantoorgebruik in Zaanstreek-Waterland. Ook in 2023 is het kantoorgebruik weer afgenomen (-10.000 m²/-2%). De grootste afname van het kantoorgebruik deed zich voor op bedrijventerrein Westerspoor (niet kadegebonden). Er zijn echter ook een aantal locaties waar het gebruik (licht) is gestegen, zoals bedrijventerreinen Westerveer en Julianaweg.

Figuur 160. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023 per locatietype (in m² bvo)

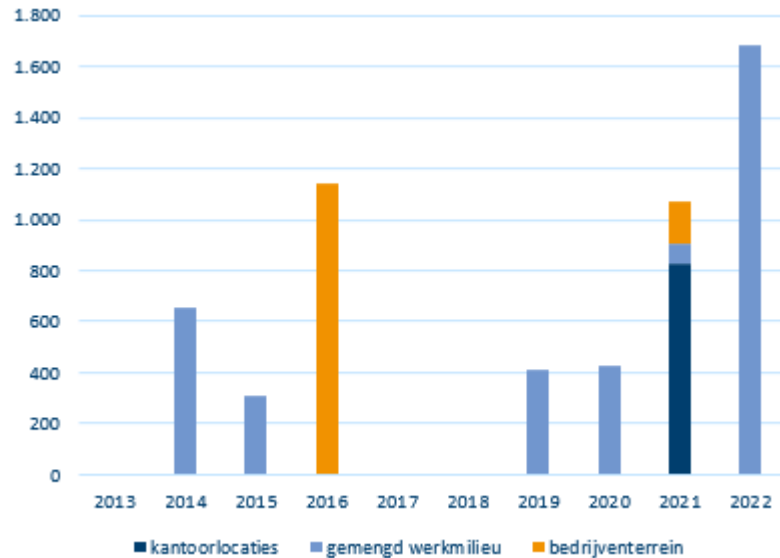


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Wel nieuwbouw, laag volume verkantoring

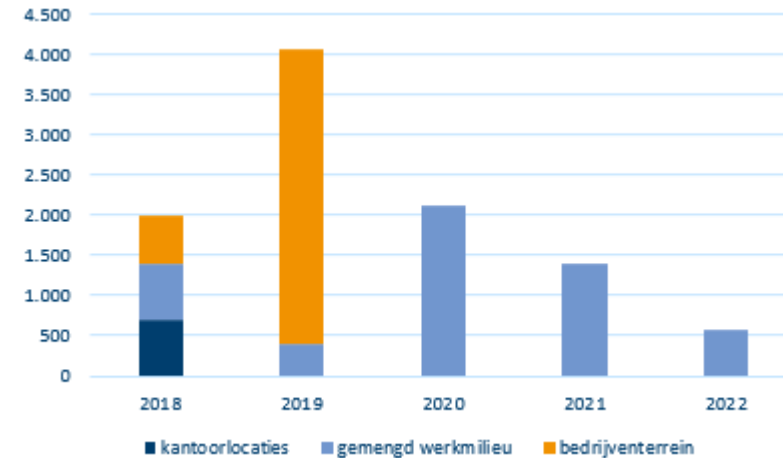
Door de oplevering van nieuwe kantoren in de woonwijken van Zaanstad en Purmerend was in 2022 sprake van het hoogste nieuwbouwwolume van de afgelopen 10 jaar. Door verkantoring nam de kantorenvorraad met nog eens 500 m² toe.

Figuur 161. Nieuwbouw van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Figuur 162. Verkantoring in de periode 2018-2022 per locatietype (in m² bvo)



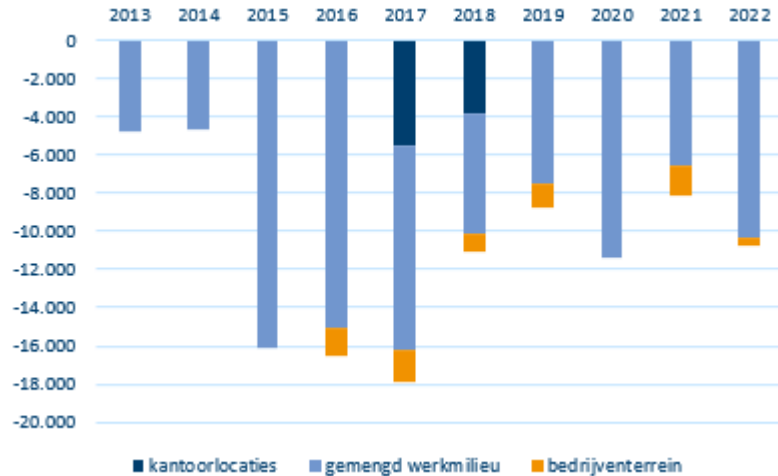
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Transformatie in o.a. woonwijken van Zaanstad en Purmerend

Tegenover de voorraadgroei door nieuwbouw en verkantoring staat in 2022 een transformatievolume van ruim 10.000 m². Per saldo is de voorraad dus afgenomen. In de woonwijken van Zaanstad en Purmerend zijn de grootste kantorenvolumes getransformeerd. In de vraagraming is voor de periode 2022-2040 uitgegaan van een vervangingsvraag⁵⁶ van in totaal 84.000 m².

⁵⁶ De deelregio kende per 1-1-2022 geen transformatieplannen voor kantoren. Desalniettemin worden er wel door de markt kantoren getransformeerd. De jaarlijkse vervangingsvraag voor kantoren in Zaanstreek-Waterland tot 2040 was geschat op 1% van de voorraad in gebruik.

Figuur 163. Transformatie van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



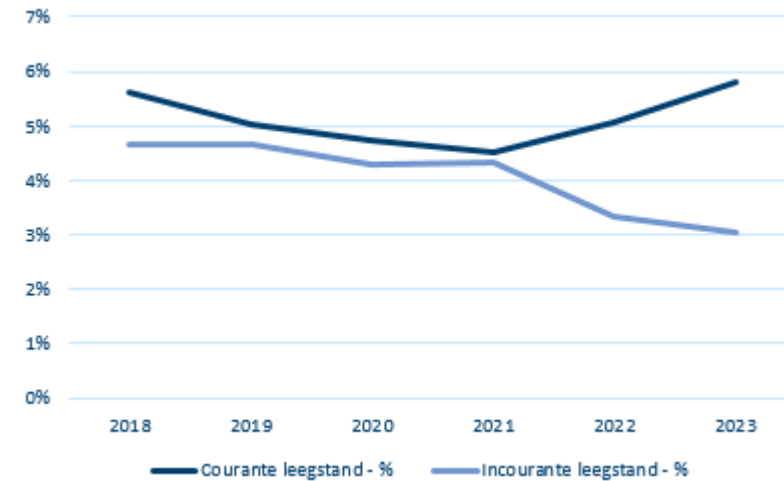
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Leegstand neemt af door transformatie

De courante leegstand is het afgelopen jaar voor het tweede jaar op rij (zowel absoluut als relatief) toegenomen. De leegstand nam totaal met 3.000 m² toe, met name door toename in het stationsgebied van Purmerend (6.000 m²) en op bedrijventerrein Westerspoor (3.000 m²). Tegelijk zijn er ook locaties waar de courante leegstand is afgenomen, met het grootste aantal in de woonwijken van Purmerend (-7.000 m²) waar veel getransformeerd is. Per 1-1-2023 resteert een courante leegstand van 26.700 m² met de grootste leegstandsvolumes op Inverdan (ca. 8.000 m²). Dit betreft het kantoorgebouw Saendenborch dat een andere bestemming krijgt (wonen). De incurante leegstand nam het afgelopen jaar af met 1.600 m² naar 14.100 m². Met een daling van ruim 2.000 m² hebben de woonwijken van Purmerend ook hier het grootste

aandeel in. In het stationsgebied van Purmerend is de incurante leegstand gestegen met 900 m².

Figuur 164. Ontwikkeling courante en incurante kantorenleegstand in de periode 2014-2023 (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Grootste volume planvoorraad op Inverdan

De deelregio kent per 1-1-2023 nog harde plannen voor 38.000 m² kantoren, op Inverdan (35.000 m²) en Kop van West/Steltenlopers (3.000 m²). Daarnaast is er nog ruim 49.000 m² zacht planaanbod en 34.000 m² planvoorraad voor na 2030.

Tabel 64. Planaanbod en transformatieplannen kantoren⁵⁷ per 1-1-2023 (in m² bvo)

	m ² BVO
Harde planvoorraad t/m 2030	38.000
Zachte planvoorraad t/m 2030	49.000
Planvoorraad na 2030	34.000
Totale planvoorraad	121.000
Transformatievolume t/m 2030	17.100
Transformatievolume in periode na 2030	7.000
Transformatievolume totaal	24.100

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Nieuwe formele transformatieplannen op o.a. Centrale As

Tot en met 2030 wordt naar verwachting nog zo'n 17.000 m² kantoorruimte getransformeerd, waarvan 12.000 m² op Centrale As (Purmerend). Voor de periode na 2030 is er een kleiner volume aan transformatieplannen. Een jaar eerder waren er formeel nog geen plannen voor kantorentransformaties.

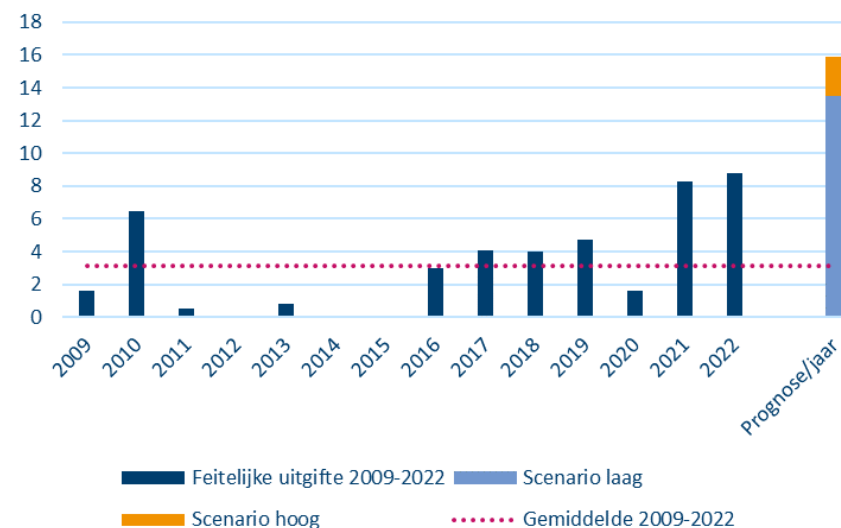
⁵⁷ Plannen voor (de transformatie van) kantoren is alleen uitgevraagd voor de formele kantoorlocaties. Plannen voor (de transformatie van) kantoren op

6.5 Bedrijventerreinen

Grootste uitgifte in afgelopen 10 jaar

In 2022 is bijna 9 ha bedrijventerrein uitgegeven in Zaanstreek-Waterland, het grootste volume van de afgelopen 10 jaar. Het betreft gronden op Baanste Noord. De uitgifte ligt onder de geraamde jaarlijkse uitgifte in de behoefte-raming 2022-2040.

Figuur 165. Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (20) afgezet tegenover prognose 2022-2040



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen zijn dus niet meegenomen in de cijfers.

Hard planaanbod op De Baanste Noord en Bonar Floors

De deelregio kent per 1-1-2023 nog bijna 28 ha uitgeefbaar hard planaanbod (zie tabel hieronder), waarvan 24,5 ha op De Baanste Noord. Het overige planaanbod betreft gronden op Bonar Floors (industrieel bedrijventerrein). Het harde planaanbod bedrijventerreinen is het afgelopen jaar afgenomen; per 1-1-2022 bedroeg het harde planaanbod nog ruim 58 ha. Deze afname is het gevolg van een wijziging in de segmentering van Hoogtij (niet kadegebonden) dat per 1-1-2023 als havengerelateerd is aangemerkt in plaats van als gemengd bedrijventerrein. Wanneer dit terrein buiten beschouwing wordt gelaten, is er op 1-1-2023 per saldo 5,8 ha minder planaanbod voor 'droge' bedrijventerreinen dan waar op 1-1-2022 vanuit is gegaan. Een andere wijziging ten opzichte van het voorgaande jaar is de toevoeging van 2 ha hard planaanbod op Bonar Floors.

Tabel 65. Planaanbod per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod tot en met 2030	Zacht planaanbod tot en met 2030	Planaanbod na 2030
Campus	0	0	0
Gemengd bedrijventerrein	25,8	30,0	0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0	0	0
Industrieel bedrijventerrein	2,0	0	0
Logistiek bedrijventerrein	0	0	0
Transformatiegebied	0	0	0
Totaal	27,8	30,0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Minder transformatie voorzien op Achtersluispolder

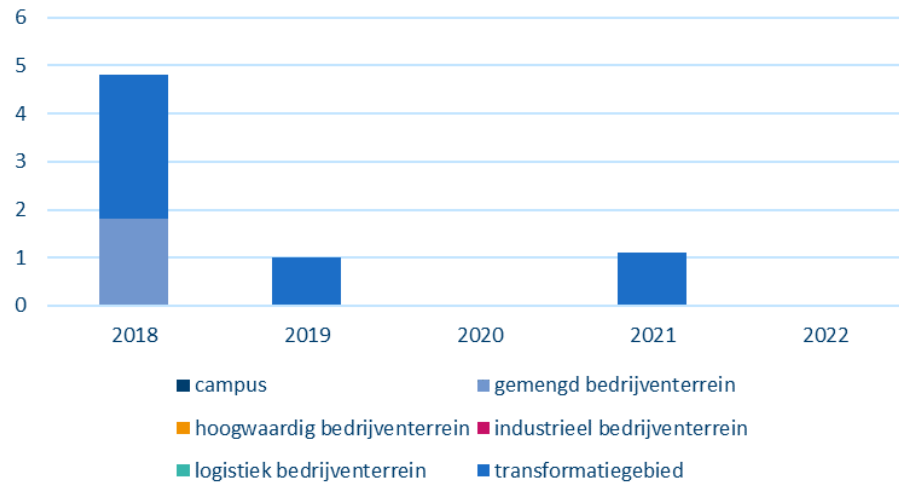
Per 1-1-2023 kent Zaanstreek-Waterland t/m 2030 voor 47 ha aan transformatieplannen voor bedrijventerreinen. Een jaar eerder bedroegen de plannen nog 54 ha. De transformatieplannen voor na 2030 namen het afgelopen jaar af van 97 ha per 1-1-2022 naar 43 ha per 1-1-2023. De afname komt onder meer doordat de transformatieplannen voor Achtersluispolder sterk zijn gereduceerd. Op de Koog zijn de transformatieplannen juist toegenomen.

Tabel 66. Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto ha)

	Geschatte transformatie-volume t/m 2030	Geschatte transformatie-volume na 2030
Campus	0	0
Gemengd bedrijventerrein	34,7	29,0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0	0
Industrieel bedrijventerrein	0	0
Logistiek bedrijventerrein	0	0
Transformatiegebied	12,3	14,0
Totaal	47,0	43,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 166. *Transformatie bedrijventerreinen naar segment 2018-2022 (in netto ha)*

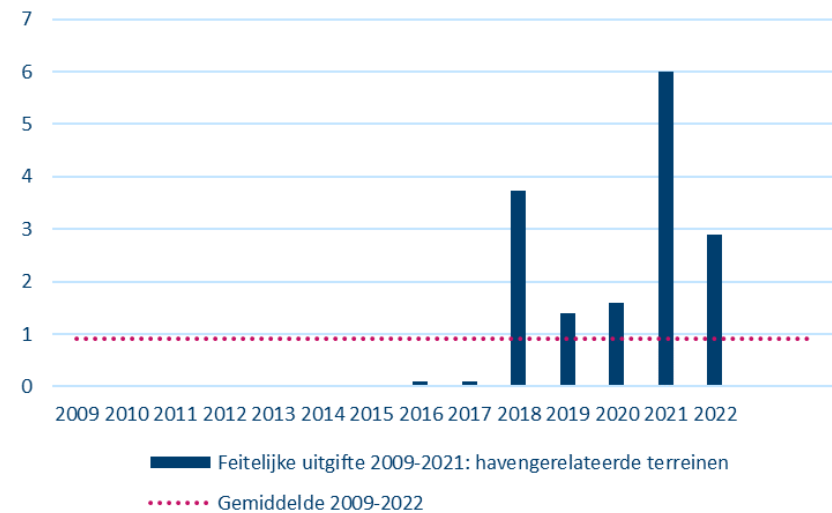


Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

6.6 Haventerreinen

Enkel gronduitgifte op havengerelateerde terreinen

Figuur 167. *Uitgifte havengerelateerde terreinen 2009-2022 (in netto ha)⁵⁸*



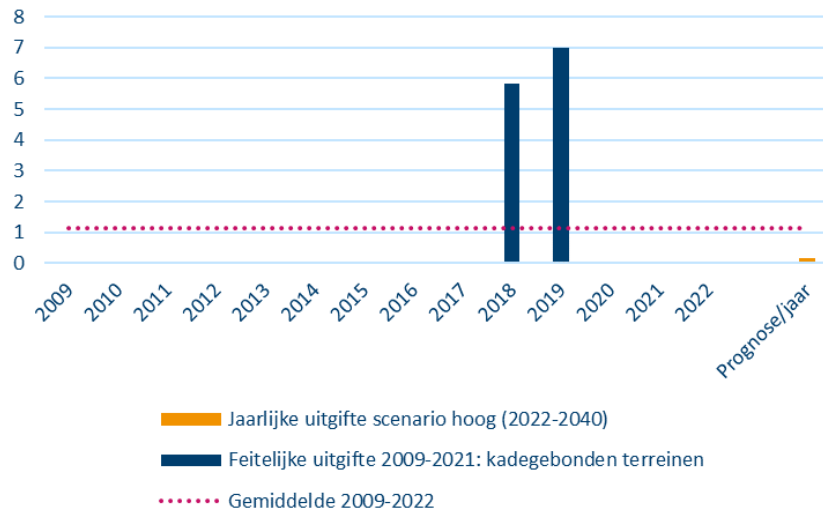
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Het afgelopen jaar is er bijna 3 ha grond uitgegeven op de havengerelateerde terreinen in de deelregio, volledig op Hoogtij (niet kadegebonden). Er heeft in deze periode geen uitgifte plaatsgevonden op de kadegebonden terreinen; alleen in 2018 en 2019 was er sprake van uitgiften van respectievelijk 6 en 7 ha. Voor kadegebonden terreinen¹⁵ werd er in de vraagraming uitgegaan van een totale vraag van 3 ha tot

⁵⁸ Nota bene: de vraagraming heeft geen prognoses voor havengerelateerde terreinen binnen deelregio Zaanstreek-Waterland door andere segmentering.

2040 in scenario hoog, wat de verwachte jaarlijkse uitgifte lager dan 0,2 ha zou maken. In scenario laag wordt er krimp van het ruimtegebruik verwacht.

Figuur 168. Uitgifte kadegebonden terreinen 2009-2022 (in netto ha)⁵⁹



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Er is daarnaast ook geen sprake geweest van transformatie van haventerreinen in de afgelopen 5 jaar.

Tabel 67. Planaanbod haventerreinen per segment per 1 januari 2023 (in netto ha)

	Hard planaanbod t/m 2030	Zacht planaanbod t/m 2030	Planaanbod na 2030
Havengerelateerd	32,1	0	0
Kadegebonden	12,7	0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Planaanbod op Hoogtij aangemerkt als havengerelateerd

Zaanstreek-Waterland kent per 1-1-2023 nog 32 ha hard planaanbod aan havengerelateerde terreinen. Het betreft gronden op Hoogtij die vorig jaar nog waren aangemerkt als regulier bedrijventerrein. Het harde planaanbod op het kadegebonden deel van Hoogtij (het enige kadegebonden terrein met planaanbod) is afgelopen jaar veranderd van 17 ha per 1-1-2022 naar 13 ha per 1-1-2023. Dit betreft een correctie van de informatie die vorig jaar in de monitor stond en dus geen verandering van de plannen.

Transformatieplannen alleen op kadegebonden terrein

Zaanstreek-Waterland kent alleen nog transformatieplannen voor een klein deel van haventerrein Achtersluispolder (noordwestelijke hoek terrein). Deze transformatieambitie is voorzien voor na 2030 en is het afgelopen jaar sterk teruggebracht. Voor havengerelateerde terreinen is geen transformatie voorzien. In de afgelopen jaren is er geen haventerrein getransformeerd.

⁵⁹ Nota bene: in scenario laag is geen ruimtebehoefte

Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek-Waterland		Zuid-Kennemerland

Tabel 68. *Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto ha)*

	Geschatte transformatievolume t/m 2030	Geschatte transformatievolume na 2030
Havengerelateerd	0	0
Kadegebonden	0	33,0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland



7 Zuid-Kennemerland

7.1 Voortgangsdashboard

Tabel 69. Ontwikkeling kantorenmarkt 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

Indicator	Ontwikkeling
Gebruik	Harder dan verwacht afgenomen
Courante leegstand	(Fors) toegenomen
Transformatievolume	Veel getransformeerd, buiten de opgegeven plannen om
Hard planaanbod	Gelijk gebleven, ondanks kleine toevoeging aan voorraad door nieuwbouw
Transformatieplannen	Gelijk gebleven, ondanks forse transformatie in 2022
Conclusie	Kantoorgebruik sterk afgenomen en leegstand is ondanks transformaties ook sterk toegenomen

Tabel 70. Ontwikkeling markt bedrijventerreinen 2022-2023 (t.o.v. raming 2022-2040)

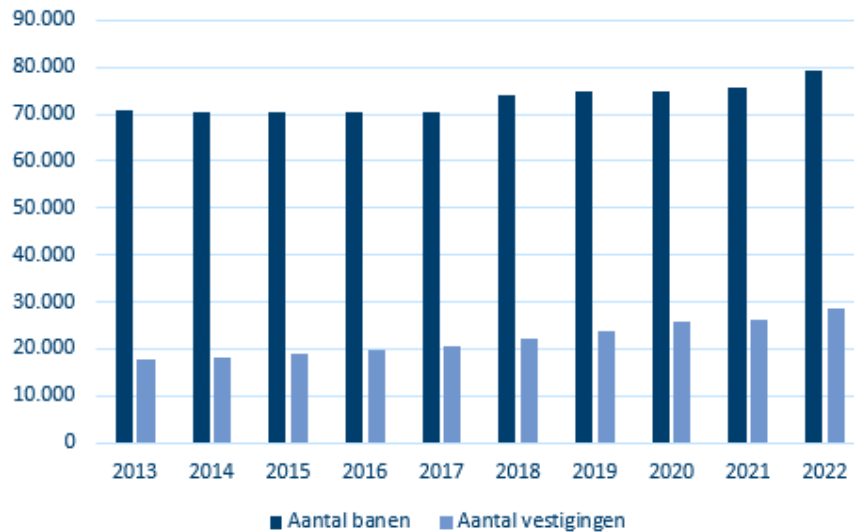
Indicator	Ontwikkeling
Uitgifte	Geen uitgifte voor 3 ^e jaar op rij, ondanks geraamde lichte groei van de vraag
Transformatievolume	Geen sprake van transformatie voor het 4 ^e jaar op rij, ondanks transformatieplannen t/m 2030
Hard planaanbod	Geen planaanbod en daarmee onveranderd t.o.v. 2022
Transformatieplannen	Lichte toename
Conclusie	Geen sprake van veranderingen in de afgelopen jaren, m.u.v. de aangepaste transformatieplannen

7.2 Werkgelegenheid

Sterke banengroei door groei in bijna alle sectoren

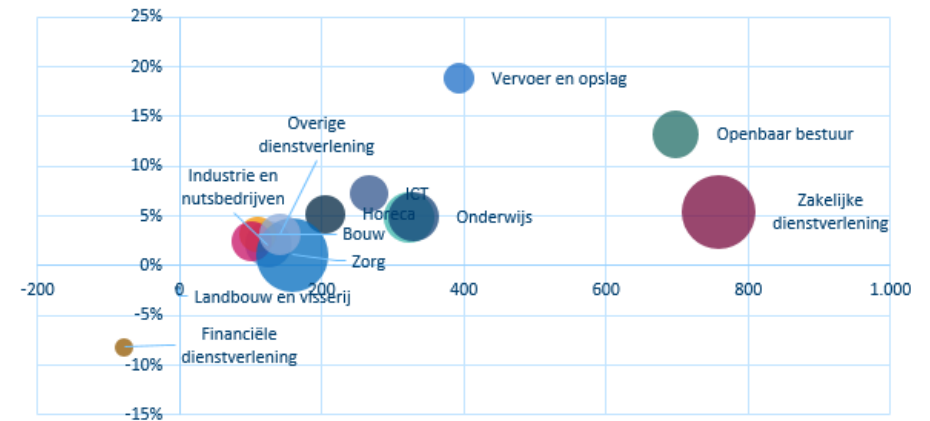
Het aantal banen in Zuid-Kennemerland groeide in 2022 met 3.500. Met een relatieve groei van 4,7% groeide de werkgelegenheid veel sterker dan gemiddeld over de afgelopen 10 jaar (1,3%). De potentiële beroepsbevolking is in de afgelopen 10 jaar met gemiddeld 0,9%/jaar gestegen. Zakelijke dienstverlening en openbaar bestuur zijn belangrijke dragers van de banengroei. Alleen in de financiële dienstverlening name de werkgelegenheid af maar deze sector is relatief klein waardoor de absolute afname van het aantal banen beperkt is. Van de

Figuur 169. Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen (2013-2022)



Bron: LISA 2022

Figuur 170. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2021-2022



Horizontale as: absolute groei 2021-2022

Verticale as: groei 2021-2022 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2022

Meeste banengroei bij eenmanszaken

Het aantal eenmanszaken nam in 2022 met 1.700 banen toe en levert daarmee de grootste bijdrage aan de werkgelegenheids groei. Met name in de zakelijke dienstverlening (+600) kwamen er veel eenmanszaken bij. Ook bij het kleinbedrijf (+900) en grootbedrijf (+800) nam het aantal banen sterk toe. De banengroei blijft achter bij het microbedrijf en middelgrootbedrijf.

Ruimtelijk is de banengroei in het afgelopen jaar bijna volledig geconcentreerd op het bedrijventerrein Waarderpolder (+2.500) en de oude stad (1.000). Het aantal banen op de kantoorlocaties in de deelregio bleef nagenoeg gelijk.

7.3 Gemengde werkmilieus

Werkgelegenheid op gemengde werkmilieus groeit door

De werkgelegenheid op de gemengde werkmilieus in de deelregio nam in 2022 toe met 1.000 banen (of 1,7%). Met name in woonwijken nam het aantal banen toe. De groei van het aantal banen op gemengde werklocaties past in de langjarige trend, gemiddeld groeide de werkgelegenheid op gemengde werklocaties de afgelopen 10 jaar met 1,1%/jaar. Dit is echter wel minder dan totale werkgelegenheid in deze periode groeide (1,3%/jaar). De regio wijkt daarin af van de andere deelgebieden in de MRA.

Figuur 171. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment 2012-2021



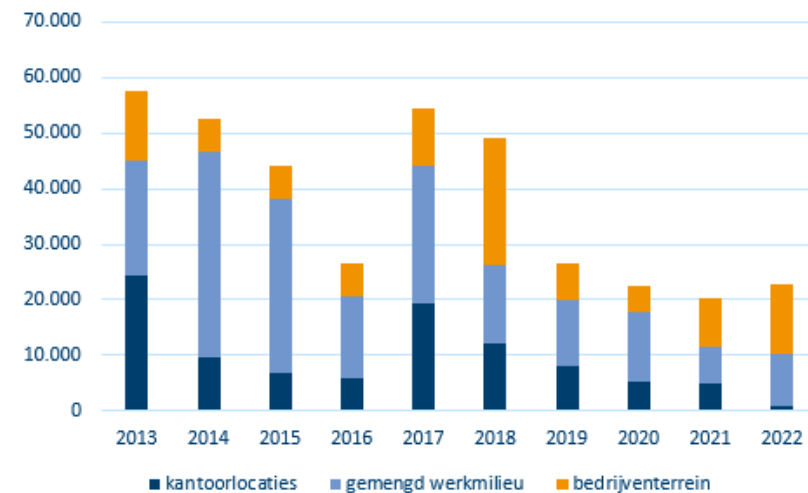
Bron: LISA 2022

7.4 Kantoren

Opname kantoren blijft in historisch opzicht laag

De opname van kantoren in Zuid-Kennemerland ligt sinds 2019 onder het niveau van daarvoor; in 2022 zijn er ruim 20.000 m² kantoren opgenomen. Deze opname betreft onder meer kantoren op bedrijventerrein Waarderpolder (ca. de helft van de totale opname) en in het centrum en de woonwijken van Haarlem.

Figuur 172. Ontwikkeling betrokken kantorenmeter per locatietype 2013-2022 (in m² bvo)



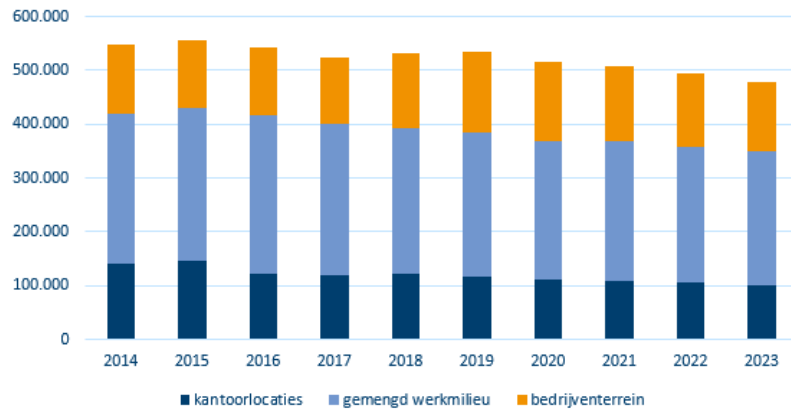
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Sterke afname kantoorgebruik

Het kantoorgebruik is in 2022, in lijn met de langjarige trend, verder afgenomen. Het kantoorgebruik nam het sterkst af op de Richard Holkade

door transformatie. Bedrijventerrein Stephensonstraat en de woonwijken van Heemstede zijn de enige locaties waar het kantoorgebruik (licht) is gestegen. Opgemerkt wordt dat bedrijventerrein Stephensonstraat een transformatiegebied is dus de ingebruikname tijdelijk is.

Figuur 173. Ontwikkeling kantoorgebruik 2014-2023 per locatietype (in m² bvo)

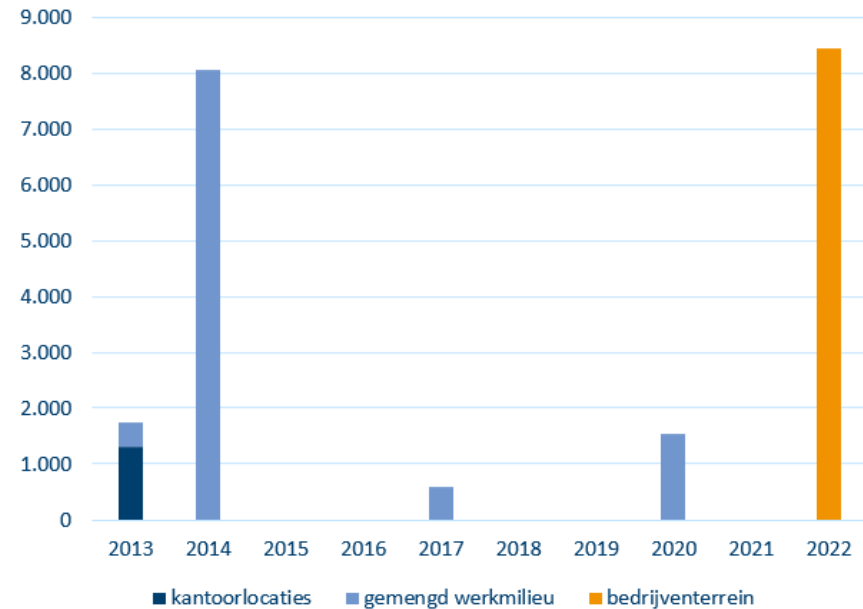


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Kantoren toegevoegd op Waarderpolder en woonwijken Haarlem en Heemstede

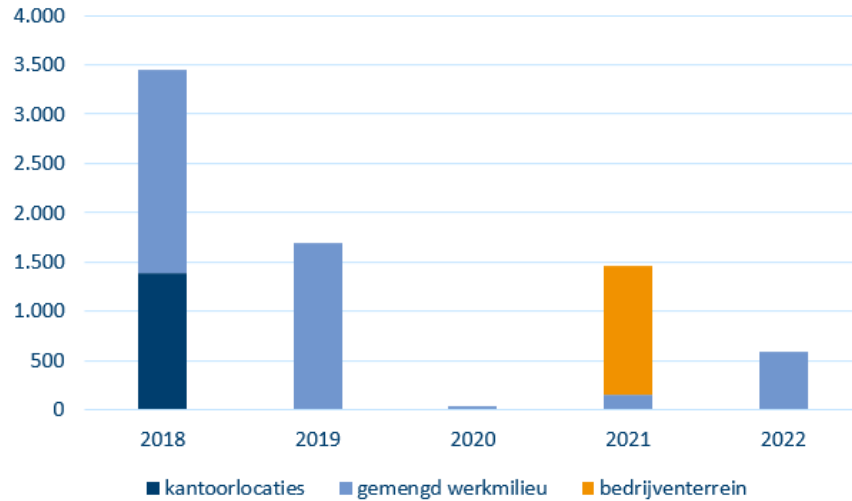
Voor het eerst sinds 2014 is er in 2022 weer een aanzienlijk volume kantoren toegevoegd door nieuwbouw. Het betreft nieuwe kantoorruimte (bijna 8.500 m²) op bedrijventerrein Waarderpolder. Daarnaast is er ongeveer 500 m² toegevoegd aan de voorraad door verkantoring (in de woonwijken van Haarlem en Heemstede).

Figuur 174. Nieuwbouw van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

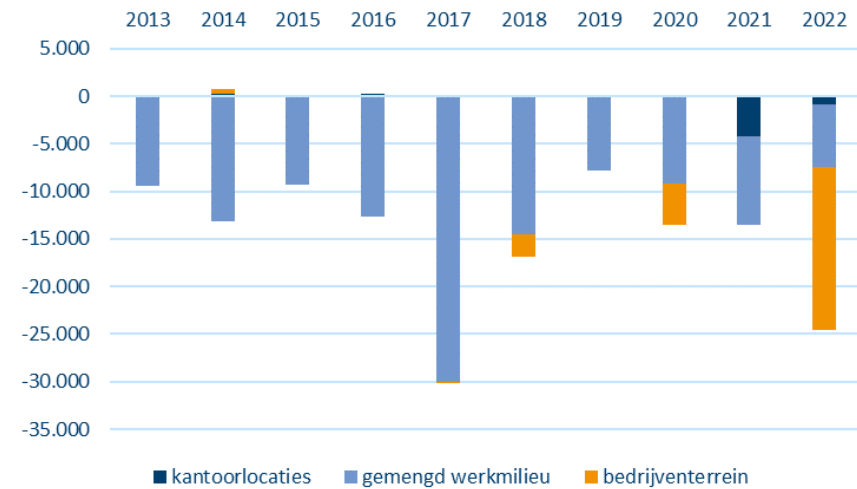
Figuur 175. Verkantoring in de periode 2018-2022 per locatietype (in m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

In 2022 is er in Zuid Kennemerland bijna 25.000 m² kantoorruimte getransformeerd. De locaties Richard Holkade en Waarderpolder (beide bedrijventerreinen) zagen de grootste transformatievolumes. In historisch perspectief lag het transformatievolume in het afgelopen jaar hoog. Sinds 2013 zijn er alleen in 2017 meer kantoren meters getransformeerd. Als resultaat van de forse transformatievolumes is de kantorenvorraad in het afgelopen jaar afgenomen.

Figuur 176. Transformatie van kantoren in de periode 2013-2022 per locatietype (in m² bvo)

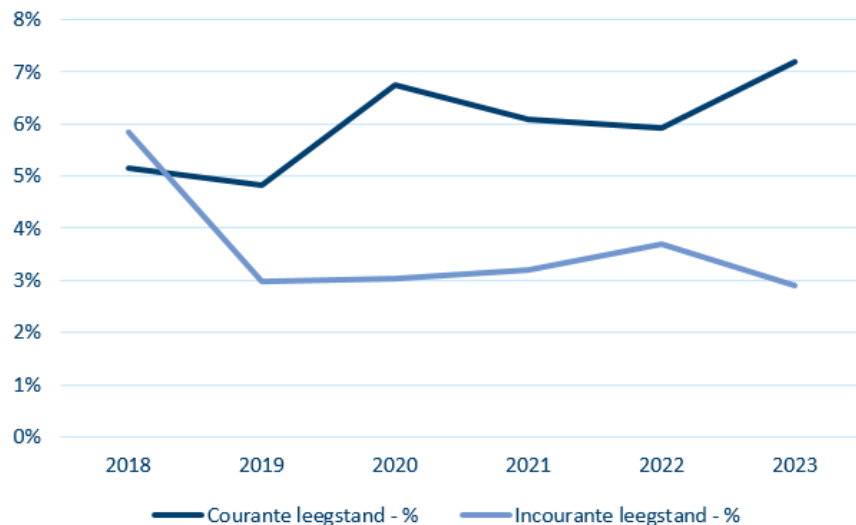


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Toename courante leegstand, afname incurante leegstand

Het courante leegstandspercentage in Zuid-Kennemerland is het afgelopen jaar met ongeveer ruim 1%-punt toegenomen tot 7,2%. In absolute zin nam de leegstand toe met circa 6.000 m². Met name op bedrijventerrein Waarderpolder is de courante leegstand toegenomen, wat op die locatie samengaat met een forse afname van incurante leegstand en veel nieuwbouw. In zijn totaliteit is de incurante leegstand afgenomen met 5.000 m².

Figuur 177. Ontwikkeling courante en incurante kantorenleegstand in der periode 2014-2023 (%)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2023

Harde planvoorraden onveranderd

De deelregio kent per 1-1-2023 een harde planvoorraad voor 37.000 m² kantoorruimte. Het grootste deel van de plannen bevindt zich op Waarderpolder Zuid met kleinere planvolumes op Kamperlaan (Mariastichting). De plannen zijn onveranderd t.o.v. voorgaand jaar.

⁶⁰ Plannen voor (de transformatie van) kantoren is alleen uitgevraagd voor de formele kantoorlocaties. Plannen voor (de transformatie van) kantoren op

Tabel 71. Planaanbod en transformatieplannen kantoren⁶⁰ per 1-1-2023 (in m² bvo)

	m ² BVO
Harde planvoorraad t/m 2030	37.000
Zachte planvoorraad t/m 2030	0
Planvoorraad na 2030	0
Totale planvoorraad	37.000
Transformatievolume t/m 2030	32.000
Transformatievolume in periode na 2030	0
Transformatievolume totaal	32.000

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Meer transformatieplannen dan planvoorraad

De transformatieplannen zijn gelijk gebleven ten opzichte van 1-1-2022: 32.000 m² op diverse locaties (waaronder Schipholpoort Romolenpolder) worden naar verwachting tot en met 2030 getransformeerd.

7.5 Bedrijventerreinen

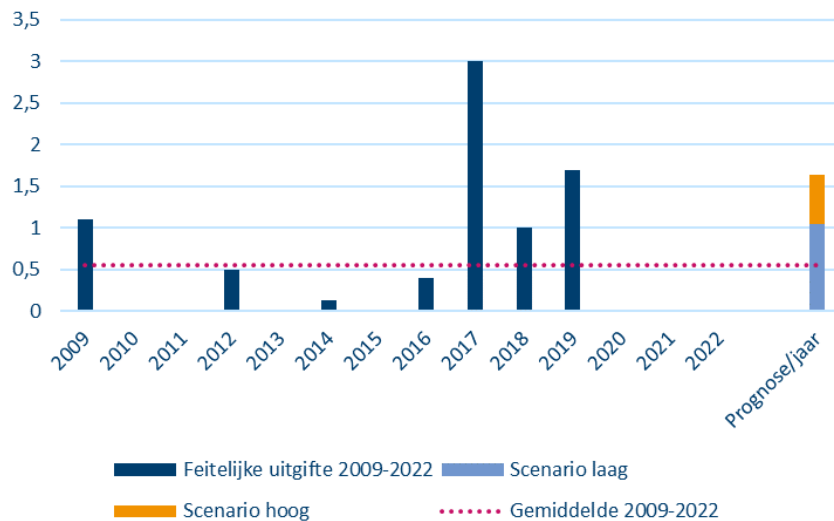
Geen uitgifte op bedrijventerreinen maar ook geen aanbod

Voor het derde jaar op rij is er in 2022 geen grond op bedrijventerreinen uitgegeven. Dit valt te verklaren door het ontbreken van (uitgeefbare hard) planaanbod in de deelregio. De deelregio heeft ook geen zacht

gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen zijn dus niet meegenomen in de cijfers.

planaanbod. In de raming wordt voor de periode 2022-2040 uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse vraag van tussen 1 en 1,5 ha (die dus momenteel niet gefaciliteerd kan worden).

Figuur 178. Jaarlijkse uitgifte op bedrijventerreinen in hectare (2009-2022) afgezet tegenover prognose 2022-2040



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Nieuwe transformatieplannen voor Cruquiusweg-Nijverheidsweg

Tot en met 2030 zijn er op vier bedrijventerreinen transformatieplannen voor in totaal ruim 15 ha. Het gaat om de terreinen Cruquiusweg-Nijverheidsweg (Heemstede), Delftstraat, Richard Holkade en Stephensonstraat. De transformatieplannen op eerstgenoemde locatie (2,5 ha) zijn dit jaar nieuw in de monitor maar zijn nog niet definitief vastgesteld. De gemeente zit in een planvormende fase (projectnaam "Havenkwartier").

Tabel 72. Transformatieplannen per segment per 1-1-2023 (in netto

	Geschatte transformatievolume t/m 2030	Geschatte transformatievolume na 2030
Campus	0	0
Gemengd bedrijventerrein	15,1	0
Hoogwaardig bedrijventerrein	0	0
Industrieel bedrijventerrein	0	0
Logistiek bedrijventerrein	0	0
Transformatiegebied	0	0
Totaal	15,1	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Bijlage 1

SBI-indeling circulaire economie; sectoren met groot aandeel en/of potentie in circulaire processen.

SBI	Omschrijving
3311	Reparatie van producten van metaal
3313	Reparatie van elektronische en optische apparatuur
3314	Reparatie van elektrische apparatuur
3315	Reparatie en onderhoud van schepen
3317	Reparatie en onderhoud van overige transportmiddelen
3319	Reparatie van overige apparatuur
3700	Afvalwaterinzameling en -behandeling
3811	Inzameling van onschadelijk afval
3821	Behandeling van onschadelijk afval
3822	Behandeling van schadelijk afval
3831	Sloop van schepen, witgoed, computers ed
3832	Gesorteerd materiaal voorbereiden tot recycling
3900	Sanering en overig afvalbeheer
4311	Slopen van bouwwerken
4532	Detailhandel in auto-onderdelen en -accessoires

7712	Verhuur en lease van vrachtwagens, autobussen, caravans en aanhangwagens
7721	Verhuur van sport- en recreatieartikelen
7722	Videotheken
7731	Verhuur en lease van landbouwmachines en -werktuigen
7732	Verhuur en lease van machines en installaties voor de bouw
7733	Verhuur en lease van computers en kantoorapparatuur
7734	Verhuur en lease van schepen
8121	Interieurreiniging van gebouwen
8129	Overige reiniging
9511	Reparatie van computers en randapparatuur
9512	Reparatie van communicatieapparatuur
9521	Reparatie van consumentenelektronica (geen computers)
9522	Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten
9523	Reparatie van schoenen en lederwaren
9524	Reparatie en stoffering van meubels
9525	Reparatie van uurwerken en juweliersartikelen
9529	Reparatie van overige consumentenartikelen
33121	Reparatie en onderhoud van machines voor algemeen gebruik en machineonderdelen (geen gereedschap)

Samenvatting	Inleiding	Voortgangs- dashboard	Economie	Kantoren	Bedrijventerreinen	Haventerreinen	Gemengde werkmilieus	Datacenters	Duurzaamheid
Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden		Amsterdam	Gooi en Vechtstreek		IJmond	Zaanstreek- Waterland		Zuid-Kennemerland
33122	Reparatie en onderhoud van pneumatisch en elektrisch gereedschap en gereedschapswerktuigen			46771	Groothandel in autosloopmateriaal				
33123	Reparatie en onderhoud van machines voor een specifieke bedrijfstak			46772	Groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen				
45112	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)			46779	Groothandel in overige oude materialen en afvalstoffen				
45192	Handel in en reparatie van zwaardere bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)			47791	Winkels in antiek				
45193	Handel in en reparatie van aanhangwagens en opleggers (geen caravans)			47792	Winkels in tweedehands kleding				
45194	Handel in en reparatie van caravans			47793	Winkels in tweedehands goederen (geen kleding)				
45201	Auto-onderdelenservicebedrijven			47892	Markthandel in tweedehands goederen				
45202	Bandenservicebedrijven			68203	Verhuur van overige woonruimte				
45203	Reparatie van specifieke auto-onderdelen			68204	Verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte)				
45204	Carrosserieherstel			77111	Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen operational lease)				
45205	Overige gespecialiseerde reparatie; wassen en slepen van auto's			77112	Operational lease van personenauto's en lichte bedrijfsauto's				
45311	Groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen en -accessoires (geen banden)			77291	Verhuur van leesportefeuilles				
45312	Groothandel en handelsbemiddeling in banden			77292	Verhuur van kleding en huishoudelijke artikelen				
45401	Groothandel en handelsbemiddeling in motorfietsen en onderdelen daarvan			77299	Verhuur van overige consumentenartikelen (rest)				
45402	Detailhandel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen daarvan			77391	Verhuur van automaten				
				77399	Verhuur en lease van overige machines en werktuigen en van overige goederen (geen automaten)				
				81229	Overige gespecialiseerde reiniging				
				96011	Wasserijen en linnenverhuur				

