

Oktober 2026

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2025-2026

Samenvatting

De Noord-Hollandse economie blijft groeien in termen van werkgelegenheid. De ruimte voor economie groeit niet evenredig mee. Integendeel, de ruimte voor werken wordt steeds schaarser. Op bedrijventerreinen is sprake van een lage leegstand, een beperkt uitgeefbaar aanbod en een toenemende druk op de bestaande voorraad.

Krimpende kantorenvoorraad en groei werkgelegenheid

De totale kantorenvoorraad in Noord-Holland is tussen 2024 en 2025 licht afgenomen, van 10.645.977 m² naar 10.623.040 m² (-22.937 m²). De voorraad die daadwerkelijk in gebruik is daalde sterker, van 9.676.876 m² naar 9.623.546 m² (-53.330 m²).

De Noord-Hollandse kantorenmarkt concentreert zich steeds sterker rond Amsterdam en Schiphol. Amsterdam beschikt met circa 6,2 miljoen m² over veruit de grootste kantoorvoorraad, gevolgd door Amstelland-Meerlanden met circa 2,2 miljoen m². Sinds 2021 groeide de voorraad alleen in Amsterdam. In vrijwel alle andere regio's bleef deze stabiel of nam deze af. In het algeheel verschilt de kantorenmarkt tussen Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid. De markt in Noord-Holland Noord is sterker lokaal georiënteerd en de markt in Noord-Holland Zuid is een omvangrijke (inter)nationale kantorenmarkt.

De werkgelegenheid op kantorenlocaties bedraagt in 2025 circa 365.027. De werkgelegenheid is ten opzichte van het voorgaande jaar met circa 1.700 banen toegenomen.

Nieuwe kantoorontwikkeling op toplocaties en bedrijventerreinen

Nieuwe kantoorontwikkeling vindt grotendeels plaats op goed bereikbare toplocaties zoals de Zuidas en Amsterdam Centraal. Tegelijkertijd worden verspreid gelegen en minder courante kantoren steeds vaker getransformeerd. Daarmee beweegt de kantorenmarkt in de richting van het provinciale beleid. Al is eveneens een groei van kantoorruimten op bedrijventerreinen waarneembaar. Dat staat haaks op provinciaal beleid.

De regionale markten functioneren overwegend goed. In veel regio's ligt de leegstand rond of onder het gewenste frictieniveau van circa 5%. Alleen Amsterdam (circa 11%) en Amstelland-Meerlanden (circa 10%) kennen een hogere leegstand. Die leegstand concentreert zich echter vooral in minder courante gebouwen en locaties. Dat wijst op een kwalitatieve mismatch in plaats van een kwantitatief overschot. In het algeheel bedroeg de gemiddelde leegstand in Noord-Holland zo'n 9,4% in 2025. In 2024 was dit 9,1%.

Forse planvoorraad kantoren

De planvoorraad in Noord-Holland bedraagt circa 2,75 miljoen m². Dat is zeer fors. De omvang van deze planvoorraad vraagt om blijvende sturing, fasering en periodieke heroverweging van met name zachte plannen. In Amsterdam is deze bijsturing al zichtbaar: het harde planaanbod is met bijna 300.000 m² teruggebracht.

Bedrijventerreinen

Buiten het Noordzeekanaalgebied beschikt Noord-Holland over circa 4.870 hectare netto uitgegeven bedrijventerrein. Hoewel de voorraad de afgelopen jaren groeide, is die groei sterk geconcentreerd in enkele regio's. Groei vond met name plaats in Amstelland-Meerlanden en de Kop van Noord-Holland.

Weinig aanbod, toename uitgifte bedrijventerreinen

Het belangrijkste beeld is de aanhoudende schaarste aan ruimte voor bedrijventerreinen. De provincie Noord-Holland beschikt nog over circa 375 hectare hard en 237 hectare zacht planaanbod. Omgerekend is dit ongeveer 13% van de bestaande voorraad. Bovendien is een deel van deze gronden nog niet direct beschikbaar door opties, reserveringen of netcongestie. In het algeheel is de totale planvoorraad door de jaren heen afgenomen. In het afgelopen jaar is circa 85 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In 2024 was dit 70 hectare. De voornaamste uitgiftes vonden plaats in de Kop van Noord-Holland. Daar zorgde met name de vestiging van datacenters voor grote uitgiftes.

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen is in 2025 circa 323.150. De werkgelegenheid is ten opzichte van het voorgaande jaar met ruim 1.400 banen toegenomen.

Leegstand op bedrijventerreinen onder frictieniveau

In regio's als Amsterdam, IJmond, Zuid-Kennemerland, Gooi en Vechtstreek en West-Friesland is nauwelijks nog uitgeefbaar aanbod beschikbaar. De leegstand ligt in vrijwel alle regio's onder het gewenste frictieniveau van circa 5% en bedraagt veelal slechts 2 à 3%. Hierdoor ontstaat onvoldoende schuifruimte voor groei, verplaatsing, herstructurering en verduurzaming van bedrijven. De totaal gemiddelde leegstaand bedraagt 3,1%

Het beter benutten van bedrijventerreinen is een belangrijk onderdeel van het provinciale beleid. Het recente karakter maakt mede dat een provinciebrede intensiveringsslag nog niet duidelijk zichtbaar is. De Floor Space Index (FSI, indicator voor intensivering) blijft in de meeste regio's stabiel. De monitor laat zien dat concretere doelstellingen en monitoring nodig zijn om de bijdrage van intensivering daadwerkelijk zichtbaar te maken.

Noordzeekanaalgebied

Het Noordzeekanaalgebied vormt met circa 3.300 hectare bedrijven- en haventerrein het economische kerngebied van de MRA. Binnen dit areaal werkten circa 79.880 mensen in 2025. In 2024 werkten er zo'n 80.400 personen in het Noordzeekanaalgebied. In totaal wordt naar schatting € 13,2 miljard aan toegevoegde waarde gerealiseerd (peiljaar 2024).

Stabiele ontwikkeling ruimtebeslag

Het ruimtebeslag bleef de afgelopen jaren vrijwel stabiel (op enkele uitgiftes na), terwijl zowel werkgelegenheid als economische waarde toenamen. Dat wijst erop dat economische groei grotendeels binnen het bestaande areaal plaatsvindt. De uitgifte binnen het NZKG is beperkt. Ook in de afgelopen jaren concentreerde de uitgifte zich hoofdzakelijk op Afrika-/Amerikahaven en Atlaspark. Transformatie speelt binnen het NZKG vooralsnog met name op het NDSM-terrein. Een vergelijking per jaar geeft hierbij echter een beperkt beeld, omdat de transformatie onderdeel is van een langjarig gebiedsontwikkelingsproces (Haven-Stad).

Het Noordzeekanaalgebied kent verschillende segmenten, ofwel vestigingsmilieus. Dit maakt dat de sectoropbouw sterk divers van aard is. In het NZKG is de industrie in ruwe materialen, (petro)chemie de belangrijkste industriële sector. Ruimtelijk concentreert dit zich met name op de haventerreinen. De droge terreinen kenmerken zich door activiteiten in de zakelijke dienstverlening en ICT.

De monitor maakt echter ook duidelijk dat voortgang van de energie- en circulaire transitie niet rechtstreeks uit de huidige indicatoren kan worden afgeleid. Groei van banen of toegevoegde waarde zegt immers weinig over emissiereductie, circulaire materiaalstromen of verduurzaming van productieprocessen.

Overige locaties

Woonwijken grootste werkmilieu

Een aanzienlijk deel van de Noord-Hollandse werkgelegenheid bevindt zich buiten formele kantoor- en bedrijventerreinen. Woonwijken huisvesten circa 608.000 banen en vormen daarmee het grootste werkmilieu van de provincie. Centrumgebieden bieden werk aan circa 156.000 mensen en vervullen een belangrijke functie voor detailhandel, horeca, zorg, onderwijs en dienstverlening. Daarnaast bevinden zich circa 79.000 banen in het landelijk gebied.

Deze werkmilieus spelen een belangrijke rol voor lokaal ondernemerschap, zzp'ers en kleinschalige bedrijvigheid, maar kennen geen provinciale programmering zoals bedrijventerreinen en kantoren.


DE ADELAAR ZEEPZIEDERIJ
VANILIA

Inhoud

Samenvatting 2

Inhoud 5

1. Inleiding 7

2. Kantoren 9

2.1 Beleid en strategie 9

2.2 Uitkomsten monitor en voortgang strategie 10

3. Bedrijventerreinen 16

3.1 Beleid en strategie 16

3.2 Uitkomsten monitor en voortgang strategie 17

4. Noordzeekanaalgebied 23

4.1 Beleid en strategie 23

4.2 Uitkomsten monitor en voortgang strategie 24

5. Overige werklocaties 27

5.1 Beleid en strategie 27

5.2 Uitkomsten monitor 27


Metro

1 Inleiding

Introductie

Werklocaties, zoals kantoorlocaties, bedrijventerreinen, haventerreinen en overige werklocaties, zijn belangrijk voor economische ontwikkeling in Noord-Holland. Dit zijn de plekken waar bedrijven ondernemen, transities vormkrijgen en veel mensen werken.

Met de jaarlijks terugkerende monitor werklocaties volgen we de ontwikkeling van deze werklocaties. De monitor brengt ontwikkelingen in beeld op het gebied van voorraad, gebruik, leegstand, werkgelegenheid, uitgeefbaar aanbod en transformaties. Daarmee ontstaat inzicht in hoe de regionale economie zich ruimtelijk ontwikkelt en in hoeverre voldoende ruimte beschikbaar blijft voor verschillende typen bedrijvigheid.

De monitor beschrijft de feitelijke ontwikkeling van werklocaties in de verschillende regio's. Voor deze editie gebruiken we de meest recente beschikbare gegevens uit 2025 en 2026. Deze actuele gegevens zijn aangevuld met historische data.

Regio-indeling

De monitor omvat alle Noord-Hollandse regio's. Dit zijn: Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland, Zuid-Kennemerland, Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en West-Friesland.

Disclaimer: overlappende werklocaties

We monitoren drie typen werklocaties: kantoren, bedrijventerreinen en overige werkmilieus. We splitsen de overige werkmilieus in centrumgebieden, woonwijken, landelijke gebieden en (voormalige) glastuinbouwconcentratiegebieden.

Samen zijn deze locaties dekkend. Dit betekent dat elke locatie deel uitmaakt van een van deze typen werklocaties. Bedrijventerreinen en overige werkmilieus overlappen onderling niet, voor kantoren is dit anders. We delen de kantoorvoorraad op in drie groepen: kantoorlocaties, kantoren op bedrijventerreinen en kantoren in overige werkmilieus.

- Kantoren op bedrijventerreinen zijn kantoren die geen deel uitmaken van een kantoorlocatie en gevestigd zijn op een bedrijventerrein. Deze groep heeft dus geen eigen contour.
- Kantoren in overige werkmilieus zijn kantoren die niet deel uitmaken van een kantoorlocatie en gevestigd zijn in landelijke gebieden, woonwijken of centrumgebieden. Deze groep heeft dus ook geen eigen contour.
- Kantoorlocaties zijn specifieke terreinen die primair op kantoren gericht zijn. Kantoorlocaties hebben eigen contouren, deze kunnen overlappen met de geometrieën van bedrijventerreinen. Dit gebeurt wanneer een bedrijventerrein een deel bevat dat primair op kantoren gericht is, dit deel wordt zowel meegenomen als kantoorlocatie als bedrijven- of haventerrein. Dergelijke overlappen vinden niet plaats met overige werkmilieus.

In het hoofdstuk Kantoren behandelen we de voorraad in zijn totaliteit. Dit betekent dat we de voorraad op kantoorlocaties, die op bedrijventerreinen en die op overige locaties behandelen. Voor de werkgelegenheid behandelen we alleen de werkgelegenheid op kantoorlocaties.

Het resultaat van de overlap tussen sommige kantoorlocaties en bedrijventerreinen is dat er dubbeltellingen plaatsvinden wanneer je de werkgelegenheid van deze werklocaties bij elkaar optelt. Banen op kantoorlocaties die op een bedrijventerrein liggen worden aan zowel de kantoorlocatie als het bedrijventerrein toegerekend. Het is dus niet mogelijk om de werkgelegenheid van de verschillende werklocaties bij elkaar op te tellen tot de totale werkgelegenheid.

Separaat analysebestand
Naast deze monitor is een separaat analysebestand ontwikkeld. In dit analysebestand zijn alle figuren, uitkomsten en bijbehorende duiding opgenomen. De voorliggende monitor omvat het overgrote deel van deze uitkomsten. Voor een nadere toelichting is het raadzaam om het analysebestand te raadplegen.

Aanpak haventerreinen

Ten opzichte van eerdere edities monitoren we de haventerreinen in deze editie anders. In eerdere edities was er een hoofdstuk waarin alle haventerreinen collectief behandeld werden. Gezien de dominantie van het Noordzeekanaalgebied (NZKG) in deze categorie hebben we gekozen om een separaat hoofdstuk aan het Noordzeekanaalgebied te wijden en de kleinere verspreide havengebieden in het hoofdstuk bedrijventerreinen te behandelen. Dit heeft als gevolg dat alle bedrijven- en haventerreinen in het NZKG, ook de droge terreinen, meegerekend worden in het hoofdstuk NZKG. Andersom geldt dat in het hoofdstuk over bedrijventerreinen alleen de terreinen buiten het NZKG worden behandeld. Deze splitsing geldt niet voor kantoren op terreinen die deel uitmaken van het NZKG, deze worden zowel in de cijfers over het NZKG als in het hoofdstuk over kantoren meegenomen.



2 Kantoren

2.1 Beleid en strategie

Het kantorenbeleid in de provincie Noord-Holland bestaat uit regionale strategieën en afspraken binnen de MRA en Noord-Holland Noord. De provincie stelt hiervoor de ruimtelijke kaders en verlangt dat gemeenten nieuwe kantoorontwikkelingen, transformatie en herstructurering regionaal afstemmen. De afspraken zijn gebaseerd op actuele behoefteramingen en worden gevolgd via deze jaarlijkse Monitor Werklocaties.

Binnen de MRA markeert de geactualiseerde kantorenstrategie een omslagpunt. Waar eerder vooral werd ingezet op het terugdringen van leegstand door transformatie, verschuift de aandacht naar het gericht toevoegen van moderne kantoorruimte op hoogwaardige locaties. De vraag concentreert zich steeds sterker op multimodaal bereikbare knooppunten met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Tegelijkertijd is op een deel van de minder aantrekkelijke locaties sprake van overaanbod of plancapaciteit die kwalitatief onvoldoende aansluit op de marktvraag.

In Noord-Holland Noord is de kantorenmarkt kleiner en meer verspreid. Kantoren vervullen hier vooral een lokale en regionale functie. De beleidslijn is om grotere zelfstandige kantoren te concentreren op formele kantoorlocaties en terughoudend te zijn met nieuwe kantoorontwikkelingen daarbuiten. Tegelijkertijd is het van belang om voldoende kwalitatief goede kantoorruimte te behouden, omdat kantoren bijdragen aan de regionale economie, dienstverlening aan andere bedrijven en de woon-werkbalans. De actuele behoefteraming kijkt daarom niet alleen naar formele kantoorlocaties, maar ook naar zelfstandige kantoren in gemengde woon-werkgebieden.

Voor heel Noord-Holland ontstaat daarmee een gezamenlijke koers waarin niet de hoeveelheid kantoorruimte, maar de kwaliteit en locatie van het aanbod centraal staan. De aanpak bestaat uit drie samenhangende sporen:

1. Gericht toevoegen van nieuwe kantoren op goed bereikbare en toekomstbestendige locaties waar aantoonbaar behoefte bestaat;
2. Versterken en verduurzamen van de bestaande voorraad, zodat voldoende courante kantoorruimte beschikbaar blijft;
3. Transformeren of onttrekken van incourante kantoren, zonder dat daardoor lokaal of regionaal een tekort aan geschikte kantoorruimte ontstaat.

De precieze uitwerking verschilt per regio. In de MRA ligt de nadruk op hoogwaardige knooppuntlocaties, regionale planplafonds en het voorkomen van verdere verschillen tussen sterke en zwakke kantoorlocaties. In Noord-Holland Noord ligt de nadruk sterker op concentratie, het behoud van een passende basisvoorraad en het voorkomen van versnipperde kantoorontwikkeling. Daarmee wordt provinciaal gestuurd op een meer gebalanceerde kantorenmarkt, maar blijft ruimte bestaan voor regionale verschillen en lokale marktbehoeften.

Afspraken kantorenbeleid Noord-Holland

De concrete afspraken worden binnen de MRA en de drie deelregio's van Noord-Holland Noord gemaakt. Onderstaande punten vormen de belangrijkste gezamenlijke beleidslijnen die uit deze regionale kaders naar voren komen.

- **Afspraak 1:** Regionale programmering van nieuw aanbod.
  Nieuwe kantoorontwikkelingen worden regionaal afgestemd en gebaseerd op de meest recente behoefteramingen. Binnen de MRA wordt daarbij gewerkt met regionale planplafonds en een procedure voor plannen die deze plafonds overschrijden.

- **Afspraak 2:** Toevoegen op toekomstbestendige locaties.
  Nieuwe zelfstandige kantoren worden bij voorkeur gerealiseerd op locaties met een goede bereikbaarheid, voldoende voorzieningen en een passend gemengd of stedelijk werkmilieu. In Noord-Holland Noord worden grotere zelfstandige kantoren zoveel mogelijk geconcentreerd op de daarvoor aangewezen kantoorlocaties.

- **Afspraak 3:** Versterken en verduurzamen van de bestaande voorraad.
  Gemeenten sturen op kwaliteitsverbetering, verduurzaming en toekomstbestendigheid van bestaande kantoren en kantoorlocaties. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van gebouwen, maar ook om bereikbaarheid, verblijfskwaliteit en de aansluiting op veranderende gebruikerswensen.

- **Afspraak 4:** Zorgvuldig omgaan met transformatie.
  Incourante kantoren kunnen worden getransformeerd of aan de voorraad worden onttrokken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen transformatie van verouderde of minder courante kantoren en verlies van goed functionerende kantoorruimte. Transformatie mag niet leiden tot het verdwijnen van een noodzakelijke lokale of regionale basisvoorraad.

- **Afspraak 5:** Ruimte voor lokale en regionale markten.
  Naast grote knooppuntlocaties blijft ruimte nodig voor kantoren die passen bij

het lokale bedrijfsleven, regionale economische profielen, campussen en gemengde woon-werkmilieus. De omvang en het type kantoorontwikkeling worden afgestemd op de schaal en functie van de betreffende regio.

- **Afspraak 6:** Terughoudendheid met solitaire kantoren op bedrijventerreinen. Nieuwe solitaire kantoorpanden op bedrijventerreinen worden in beginsel niet gefaciliteerd. Uitzonderingen zijn mogelijk voor specifieke clusters en voor kantoren die onderdeel zijn van een bedrijf op het terrein.

- **Afspraak 7:** Jaarlijkse monitoring en periodieke actualisatie. De ontwikkeling van vraag, aanbod, leegstand, transformatie en plancapaciteit wordt jaarlijks gevolgd. De monitor wordt gebruikt om te beoordelen of de regionale programmering en afspraken nog aansluiten op de marktontwikkeling. Ontwikkelingen in één jaar worden daarbij voorzichtig geïnterpreteerd, omdat deze niet automatisch wijzen op een structurele trend.

2.2 Uitkomsten monitor en voortgang strategie

Reflectie op basis van de monitor
Voor de reflectie op de voortgang van de kantorenstrategie baseren we ons op de indicatoren uit de monitor. We duiden in hoeverre de waargenomen ontwikkelingen aansluiten bij de gemaakte afspraken. De monitor geeft inzicht in onder meer voorraad, planaanbod, ruimtegebruik, werkgelegenheid en leegstand. Per onderwerp beschrijven we eerst de feitelijke ontwikkeling op basis van de monitor. Vervolgens lichten we waar mogelijk toe wat deze ontwikkeling zegt over de voortgang van de strategie. Uiteraard is de tijd tussen vaststelling van de strategie en dit moment van monitoren beperkt. Of ontwikkelingen ook echt doorzetten is feitelijk pas na enkele jaren concreter vast te stellen. De duiding en reflectie op de voortgang van de afspraken in deze monitor zijn daarmee dus ook een eerste indicatie daarvan.

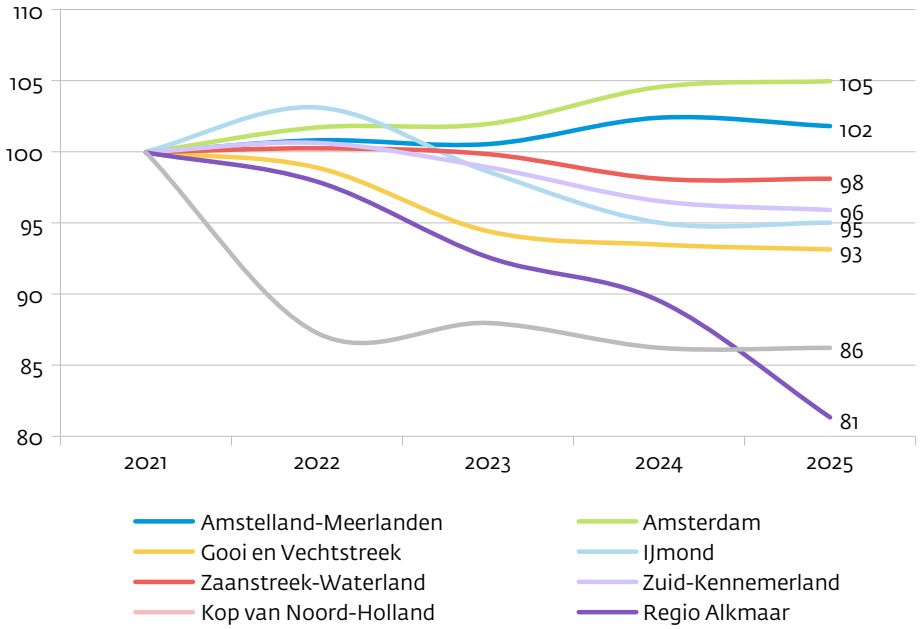
De provinciale kantorenmarkt beweegt richting meer ruimtelijke concentratie

De totale kantorenvoorraad in Noord-Holland is tussen 2024 en 2025 licht afgenomen, van 10.645.977 m² naar 10.623.040 m² (-22.937 m²). De kantoorvoorraad in Noord-Holland concentreert zich sterk in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Amsterdam beschikt over circa 6,2 miljoen m² kantoorruimte en Amstelland-Meerlanden over circa 2,2 miljoen m². De overige regionale voorraden zijn aanzienlijk kleiner, variërend van circa 178.000 m² in West-Friesland tot 778.000 m² in Gooi en Vechtstreek. Binnen de Kop van Noord-Holland beschikt Regio Alkmaar over de grootste kantoorvoorraad. De kantoorvoorraad daar bedraagt 286.000 m².

Sinds 2021 is de voorraad alleen in Amsterdavm gegroeid. In Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland bleef deze ongeveer stabiel. In de overige regio's nam de voorraad af. De sterkste relatieve krimp vond plaats in Regio Alkmaar, waar bijna een vijfde van de voorraad verdween[1]. De groei in Amsterdam is echter zo omvangrijk dat de provinciale uitgegeven voorraad per saldo is toegenomen.

Provinciebreed groeit de voorraad op formele kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Andersom neemt de voorraad op overige locaties af. Die afname betreft vooral solitaire kantoren in woonwijken. De regionale structuur verschilt daarbij. In Amsterdam, Amstelland-Meerlanden, Regio Alkmaar en West-Friesland vormen formele kantoorlocaties de belangrijkste dragers van de markt. In IJmond staat juist veel kantoorruimte op bedrijventerreinen. Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland kennen relatief veel kantoren in centra, woonwijken en andere gemengde gebieden.

Figuur 1: Voorraadontwikkeling geïndexeerd (2021=100).
Bron: CBRE, bewerking Kurtosis en Stec Groep.



1 Transformatie naar wonen van Nieuwe Steen 2.

Voortgang strategie - kantorenvoorraad
De geschetste ontwikkelingen passen in het beleid om grotere zelfstandige kantoren te concentreren op formele kantoorlocaties en bedrijventerreinen en versnipperde, minder toekomstbestendige kantoorruimte te transformeren. De mate waarin deze concentratie plaatsvindt, verschilt wel per regio en hangt samen met de bestaande regionale kantorenstructuur.

Bovengenoemde tendens is enerzijds een ontwikkeling dat passend is bij het beleid. Anderzijds staat dit haaks op het beleid. Wel vindt een deel hiervan plaats op verkleurende (dat wil zeggen: ander gebruik) en transformerende terreinen in (of nabij) Amsterdam, zoals Werkstad Zuid en Buiksloterham/Klaprozenbuurt. Daarmee is de ontwikkeling deels verklaarbaar vanuit de transformatie naar gemengde stedelijke gebieden. Het is niet uitsluitend het gevolg van nieuwe kantoorontwikkeling op reguliere bedrijventerreinen. Een deel van de groei vindt echter wel op reguliere terreinen plaats, maar veelal van beperktere omvang. Dit vraagt van gemeenten en de provincie vooral om meer regie op waar kantoorlocaties landen en het strikter naleven van de gemaakte afspraken.

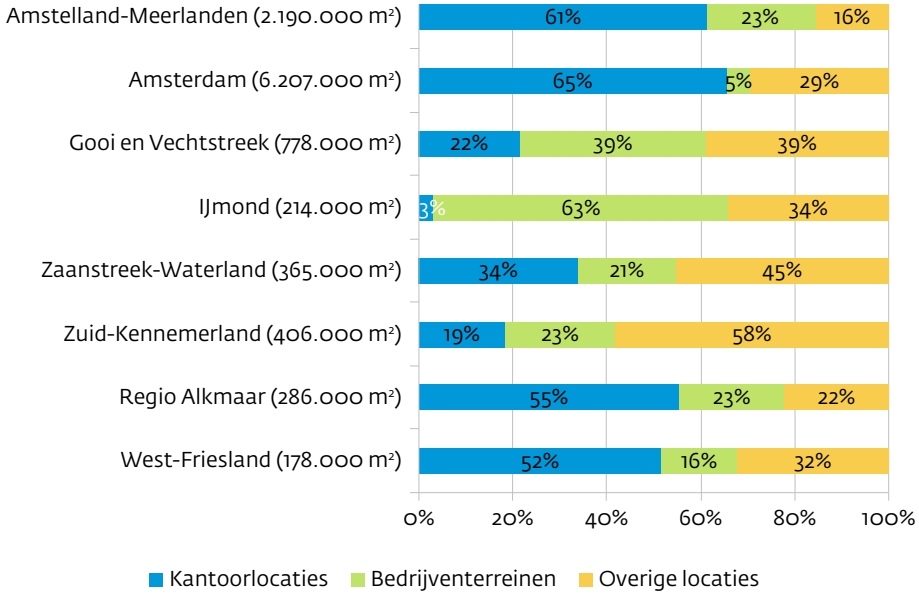
De toename van kantoorlocaties op bedrijventerreinen verschilt per regio en hangt samen met de bestaande regionale marktstructuur. In sommige regio's is het belang van mkb-bedrijvigheid in kantoren groter dan in andere regio's. Dit soort partijen kiest vaker voor betaalbare, functionele locaties zoals bedrijventerreinen. Dit geeft dan ook meteen het belang aan van deze locaties specifiek voor die regio's. Door toenemende schaarste nemen ook huurprijzen toe. In eerste instantie op toplocaties. Maar dit kan een uitwaaierend effect hebben op andere locaties. Betaalbaarheid wordt daarmee voor de 'onderkant' van de markt steeds belangrijker. Hoewel dit natuurlijk gewoon marktwerking is en u als overheden niet direct aan de knoppen zit, ontbreekt dit thema zo concreet wel in de huidige afspraken.

Noord-Holland kent zowel een internationale als een lokale kantorenmarkt

Binnen Noord-Holland zijn grofweg twee kantorenmarkten te onderscheiden. De nationale en internationale markt concentreert zich vooral in Amsterdam en rond Schiphol. Hier zijn relatief veel grotere gebruikers gevestigd die waarde hechten aan moderne gebouwen, multimodale bereikbaarheid en een aantrekkelijke functiemix. Binnen Amsterdam liggen omvangrijke concentraties op onder meer de Zuidas, Sloterdijk, ArenAPoort en rond het Amstelstation. In Amstelland-Meerlanden ligt het zwaartepunt rond Schiphol, Hoofddorp, Amstelveen en Duivendrecht/Diemen. Rond Schiphol bevindt zich circa 1 miljoen m² kantoorruimte, in Amstelveen circa 500.000 m² en in Duivendrecht/Diemen circa 350.000 m².

Buiten deze concentraties heeft de kantorenmarkt overwegend een lokaal en regionaal karakter. Deze markt bedient lokale bedrijven, overheden en organisaties en is verspreid over formele kantoorlocaties, bedrijventerreinen, centrumgebieden en woonwijken. De regionale verschillen in locatietype zijn groot. Zo bevindt circa 58% van de voorraad in Zuid-Kennemerland zich op overige locaties, tegenover circa 16% in Amstelland-Meerlanden.

Figuur 2: Kantoorvoorraad naar regio en locatietype.
Bron: CBRE (2025), bewerking Kurtosis en Stec Groep.



Nieuwe kantorenlocaties worden voor een belangrijk deel op toekomstbestendige locaties toegevoegd

De kantoorvoorraad is sinds 2021 vooral in Amsterdam gegroeid. Een belangrijk deel van deze groei vond plaats op de Zuidas en rond Amsterdam Centraal. Dit zijn omvangrijke, goed bereikbare kantoorlocaties. Circa 55% van de Amsterdamse nieuwbouw vond plaats op de Zuidas en Oosterdokseiland. De leegstand op deze locaties is laag.

Tegelijkertijd vindt ontwikkeling plaats op locaties waar ook leegstand aanwezig is, zoals Overamstel/Weespertrekvaart, Lelylaan en Buiksloterham/Klaprozenbuurt. Ongeveer 30% van de Amsterdamse nieuwbouw vond plaats op locaties waar de leegstand vaak boven de 30% ligt. Een deel van de kantorennieuwbouw vindt plaats op relatief minder goed scorende kantoorlocaties. Zo hebben Buiksloterham/Klaprozenbuurt, Overamstel/Weespertrekvaart en Lelylaan relatief lage locatiescores. Datzelfde geldt voor het Schinkelkwartier. Deze locatie valt in het bijzonder op omdat zich hier veel planaanbod bevindt.

Voortgang strategie - kantorenlocaties
De toevoeging van kantoorruimte op de Zuidas en rond Amsterdam Centraal past duidelijk bij de afspraak om nieuwe kantoorruimte te concentreren op toekomstbestendige locaties. Over het algemeen wordt daarmee goed voldaan aan de afspraak dat nieuwe kantoren uitsluitend op toekomstbestendige toplocaties worden gerealiseerd. Wel blijft het belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen naar de locatie, maar ook naar de kwaliteit en marktpositie van de bestaande voorraad te kijken. Het risico bestaat dat gebruikers naar nieuw vastgoed verhuizen en elders minder courant vastgoed achterlaten. Nieuwbouw kan daardoor indirect tot extra leegstand leiden.

De transformatie van verspreide kantoorruimte past bij het beleid

In een groot deel van Noord-Holland neemt de kantoorvoorraad af. De sterkste relatieve krimp is zichtbaar in Regio Alkmaar, waar de voorraad tussen 2021 en 2025 afnam van circa 351.000 naar 286.000 m². Ook in West-Friesland, Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland is de voorraad afgenomen. Een belangrijk deel van de onttrekkingen vond plaats bij verspreide kantoren in woonwijken.

In West-Friesland stabiliseert de voorraad inmiddels op circa 178.000 m². De leegstand bedraagt hier slechts circa 2%. De combinatie van voorraadkrimp en lage leegstand laat zien dat de resterende kantoorruimte overwegend goed wordt gebruikt. De regionale markt is daarmee vooral kleiner geworden. De zeer beperkte leegstand betekent tegelijkertijd dat er weinig schuifruimte beschikbaar is voor bedrijven die willen verhuizen of uitbreiden.

Voortgang strategie – transformatie kantoren
De onttrekking en transformatie van verspreide kantoorruimte sluit aan bij het beleid om minder toekomstbestendige en versnipperd gelegen kantoren uit de markt te nemen. Daarbij is het van belang om te blijven volgen of de resterende voorraad voldoende ruimte en kwaliteit biedt voor de lokale en regionale vraag. Met name in regio's met weinig leegstand moet worden voorkomen dat transformatie leidt tot een tekort aan courant aanbod. Daar is te overwegen om op geschikte formele locaties (goede locatiescore) of in kleine mate in gemengde woon-werkwijken meters te behouden of toe te voegen, zeker wanneer hier aantoonbaar vraag naar is.

De resterende voorraad functioneert overwegend goed, maar kwalitatieve mismatch blijft een aandachtspunt

In Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland, Zuid-Kennemerland, Regio Alkmaar en West-Friesland ligt de leegstand onder of rond het gebruikelijke frictieniveau van circa 5%. De leegstand varieert hier van circa 2% in Zaanstreek-Waterland en West-Friesland tot bijna 5% in Gooi en Vechtstreek en Regio Alkmaar. De kantoorruimte wordt in deze regio's overwegend goed gebruikt.

In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden ligt de leegstand met respectievelijk circa 11% en 10% boven het gebruikelijke frictieniveau. Daarbij bestaan grote verschillen tussen locaties en gebouwen. Ook binnen Amsterdam lopen de verschillen sterk uiteen: rond het Amstelstation bedraagt de leegstand circa 4%, tegenover circa 10% op Sloterdijk en 13% op ArenAPoort. Een deel van de regionale leegstand concentreert zich in minder courante panden en op locaties waar gebruikers vertrekken naar kwalitatief beter vastgoed.

Voortgang strategie – leegstand kantoren
De strategie sorteert nog niet overal het gewenste effect. Positief is dat de leegstand in Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland rond of onder frictieniveau ligt. Daar verschuift de aandacht juist naar het behouden van voldoende courant aanbod en schuifruimte. In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden is naast de omvang van de leegstand, vooral de aard ervan relevant.

De verschillen tussen locaties en gebouwen wijzen op een kwalitatieve mismatch. Nieuwe en courante kantoren kunnen goed functioneren in een regio met een relatief hoge leegstand, terwijl verouderde of minder passende gebouwen leeg blijven staan. Het versterken, verduurzamen en waar nodig transformeren van de bestaande voorraad blijft daarom een belangrijk aandachtspunt.

Groei van de werkgelegenheid wijst op intensiever gebruik van kantoorruimte

Op de formele kantoorlocaties in het onderzoeksgebied werken in totaal circa 375.000 mensen. Circa 243.400 daarvan werken in Amsterdam en 89.500 in Amstelland-Meerlanden. Deze twee regio's zijn samen daarmee goed voor bijna 90% van de werkgelegenheid op kantoorlocaties. Buiten deze concentraties zijn Regio Alkmaar met circa 9.800 banen, Zaanstreek-Waterland met 6.600 banen en Gooi en Vechtstreek met 6.200 banen de grotere regionale kantoormarkten.

Sinds 2016 is de werkgelegenheid op kantoorlocaties in de meeste Noord-Hollandse regio's gegroeid. In West-Friesland nam het aantal banen toe van circa 3.600 naar 5.000, terwijl de kantoorvoorraad kromp. Dat heeft te maken met een dalende kantoorquotiënt (ruimtegebruik per werkzame persoon). Ook Amsterdam groeide sterk, van circa 197.000

banen in 2016 naar 243.400 banen in 2025. Regio Alkmaar vormt de belangrijkste uitzondering: daar ligt het aantal banen met circa 9.800 nog onder het niveau van 10.500 banen in 2016.

Tabel 1: Banen kantoorlocaties 2016 en 2025 per regio.
Bron: LISA, bewerking Kurtosis

Regio	2016	2025
Amstelland-Meerlanden	78.700	89.500
Amsterdam	197.000	243.400
Gooi en Vechtstreek	5.800	6.200
IJmond	600	800
Zaanstreek-Waterland	6.500	6.600
Zuid-Kennemerland	3.400	3.700
Regio Alkmaar	10.500	9.800
West-Friesland	3.600	5.000

Voortgang strategie – gebruik kantoorruimte
De combinatie van een groeiende werkgelegenheid en een minder sterk groeiende of krimpende kantoorvoorraad wijst op intensiever gebruik van de beschikbare kantoorruimte. Thuiswerken en een efficiëntere benutting van kantoorruimte kunnen hierbij een rol spelen. Maar ook het teruglopen van nieuwe ontwikkelingen zorgt voor krapte en meer druk op de bestaande voorraad. De monitor maakt niet zichtbaar in welke mate iedere factor de ontwikkeling afzonderlijk verklaart.

De werkgelegenheidscijfers onderstrepen tegelijkertijd de verschillende functies. Amsterdam en Amstelland-Meerlanden vormen het zwaartepunt van de (inter) nationale kantorenmarkt. De overige deelregio's bedienen een lokalere kantoormarkt.

De planvoorraad sluit qua verdeling aan op de provinciale markt-structuur, maar is omvangrijk

Het plansaldo voor kantoren in Noord-Holland bedraagt Circa 2,83 miljoen m². De plan-voorraad concentreert zich vrijwel volledig in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. De omvang staat op gespannen voet met de recente marktontwikkeling, waarin het kantoor-gebruik in vrijwel alle regio's afnam en de leegstand toenam. Een groot deel van het plan-aanbod zal naar verwachting niet door de markt worden gerealiseerd.

De situatie verschilt per regio. In IJmond, Zuid-Kennemerland en West-Friesland is het plan-aanbod beperkt en grotendeels in balans met de marktontwikkeling. In Regio Alkmaar blijft het planaanbod relatief groot tegenover een structureel dalend kantoorgebruik, al wordt inmiddels gewerkt aan het schrappen van plannen en transformeren van leegstaande kantoren. In Gooi en Vechtstreek kan het negatieve plansaldo door de transformatie van Arenapark op termijn tot tekorten leiden.

Tabel 2: Planaanbod en transformatieplannen kantoren, 2026.
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking Kurtosis en Stec Groep, peilmoment 1 januari 2026, de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer en Alkmaar hebben later vernieuwde cijfers doorgegeven, het peilmoment voor deze gemeenten is 15 september 2026.

Kantorenlocaties'	Hard plan-aanbod	Zacht plan-aanbod	Transformatie volume	Plansaldo
Amstelland-Meerlanden	452.000	667.000	76.000	1.043.000
Amsterdam	609.000	1.388.000	352.000	1.645.000
Waarvan de Nieuwe Kern (Ouder-Amstel)	82.000	-	-	82.000
Gooi en Vechtstreek	70.000	10.000	120.000	- 40.000
IJmond	-	1.000	-	1.000
Zaanstreek-Waterland	37.000	33.000	-	70.000
Zuid-Kennemerland	8.000	10.000	20.000	- 2.000
Regio Alkmaar	57.000	-	36.000	21.000
West-Friesland	8.000	2.000	-	10.000
Totaal	**1.323.000**	**2.111.000**	**604.000**	**2.830.000**

Voortgang strategie – plancapaciteit kantoren
De omvang van de planvoorraad vraagt om scherpe fasering en sterkere sturing op gewenste locaties. Vooral zachte plannen moeten periodiek worden heroverwogen, vooral in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Regio Alkmaar. Tegelijkertijd blijft regionaal maatwerk nodig: niet ieder plan is overbodig en in enkele deelregio's kan juist behoefte bestaan aan kwalitatief nieuw aanbod. Nieuwbouw is vooral wenselijk wanneer deze aansluit op aantoonbare vraag en bijdraagt aan versterking van de kwaliteit van de kantorenvoorraad.

Positief is dat deze bijsturing in Amsterdam al zichtbaar is. De afname van het harde planaanbod in Amsterdam komt voor een groot deel door administratieve wijzigingen, maar ook voor een deel door het schrappen van planaanbod op minder toekomstbestendige locaties. Dit werkt vanwege de omvang van de Amsterdamse kantorenmarkt nadrukkelijk door in de MRA-brede programmering. Tegelijkertijd blijft de totale planvoorraad groot en is nieuw zacht planaanbod toegevoegd. De beweging is daarmee in lijn met de strategie, maar de opgave is nog niet afgerond.


Lasbox
5
L=690

3 Bedrijventerreinen

3.1 Beleid en strategie

Het bedrijventerreinenbeleid in de provincie Noord-Holland is uitgewerkt in de Bedrijventerreinenstrategie MRA en de regionale convenanten voor Regio Alkmaar, West-Friesland en de Kop van Noord-Holland. De provincie stelt hiervoor de ruimtelijke kaders en verlangt dat gemeenten nieuwe bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen regionaal afstemmen. De regionale afspraken zijn gebaseerd op provinciaal vastgestelde behoefteramingen en worden jaarlijks gevolgd via deze Monitor Werklocaties.

In vrijwel alle delen van Noord-Holland is de beschikbare ruimte voor bedrijven schaars. Bestaande terreinen staan onder druk door woningbouw en transformatie, terwijl tegelijkertijd ruimte nodig is voor de groei van het lokale en regionale bedrijfsleven, de energietransitie, circulaire economie en strategische autonomie. Daarnaast stellen verduurzaming, klimaatadaptatie, netcongestie en veranderende eisen van bedrijven de provincie voor een brede kwaliteitsopgave. Het beleid verschuift daarom van het primair ontwikkelen van nieuwe terreinen naar een combinatie van beschermen, beter benutten en gericht uitbreiden.

Binnen de MRA is deze omslag het meest expliciet uitgewerkt. Waar tot enkele jaren geleden sprake was van een overschot aan bedrijventerreinen, bestaan inmiddels tekorten in alle deelregio's. De strategie zet daarom in op behoud van de bestaande voorraad, intensiever ruimtegebruik en selectieve uitgifte, aangevuld met nieuwe locaties waar dit aantoonbaar nodig is. Daarbij wordt ruimte op bedrijventerreinen zoveel mogelijk gereserveerd voor bedrijven die vanwege hun omvang, milieuhinder of logistieke activiteiten niet goed mengbaar zijn met wonen.

In Noord-Holland Noord ligt de nadruk eveneens op het bereiken van een goede balans tussen vraag en aanbod, maar de regionale uitgangssituatie verschilt. Regio Alkmaar richt zich op het behouden en realiseren van toekomstbestendige werklocaties en op een regionaal afgestemde ontwikkeling van nieuwe terreinen. West-Friesland zet in op gefaseerde uitbreiding, met ruimte voor lokale en regionale bedrijvigheid, onder meer langs de N307 (Westfrisiaweg). In de Kop van Noord-Holland spelen naast de lokale en regionale vraag ook specifieke ontwikkelingen rond havenactiviteiten, energie, datacenters en het maritieme cluster. De drie convenanten bieden daardoor ruimte voor regionaal maatwerk, maar hanteren een vergelijkbare basis: nieuwe locaties moeten aansluiten op een aantoonbare behoefte en op de kwaliteiten van de bestaande voorraad.

Voor heel Noord-Holland ontstaat daarmee een gezamenlijke koers waarin drie samenhangende sporen centraal staan:

- Beschermen en toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad, met behoud van ruimte voor niet-mengbare en milieubelastende bedrijvigheid;
- Beter en intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen, onder meer door herstructurering, verduurzaming, hogere organisatiegraad en het verplaatsen van mengbare functies naar stedelijke gebieden;
- Gericht toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen, waar aantoonbaar behoefte bestaat en bestaande locaties onvoldoende ruimte of kwaliteit bieden.

Centraal staat het principe van het juiste bedrijf op de juiste plek. Dit betekent dat schaarse bedrijfskavels primair beschikbaar blijven voor bedrijven die daadwerkelijk een bedrijventerrein nodig hebben. Tegelijkertijd moeten nieuwe en bestaande locaties bijdragen aan brede welvaart, regionale economische ontwikkeling en de energie- en circulaire transitie. De precieze invulling verschilt per regio, afhankelijk van de economische structuur, bereikbaarheid, beschikbare milieuruimte en lokale marktvraag.

Afspraken bedrijventerreinenbeleid Noord-Holland

De concrete afspraken worden binnen de MRA en de drie deelregio's van Noord-Holland Noord gemaakt. Onderstaande punten vormen de voornamelijk overlappende beleidslijnen uit deze regionale kaders.

Afspraak 1: Bescherming van de bestaande voorraad. Gemeenten zetten in op het behouden van het areaal bedrijventerreinen en van de beschikbare milieuruimte. Nieuwe transformatieplannen worden regionaal afgestemd en mogen niet leiden tot een ongewenst verlies aan ruimte voor niet-mengbare bedrijvigheid.

Afspraak 2: Regionale programmering van nieuw aanbod. Nieuwe bedrijventerreinen en uitbreidingen worden gebaseerd op een actuele behoefteraming en regionaal afgestemd. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het aantal hectares, maar ook naar locatie, bereikbaarheid, kavelomvang, milieuruimte en het type bedrijven waarvoor de locatie bedoeld is.

Afspraak 3: Toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Gemeenten, ondernemers en provincie werken aan verduurzaming, klimaatadaptatie, biodiversiteit, bereikbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Een hogere organisatiegraad en structurele samenwerking met ondernemers vormen hiervoor een belangrijke basis.

Afspraak 4: Intensiever en efficiënter ruimtegebruik. Bestaande terreinen worden beter benut door herontwikkeling, verdichting, meervoudig ruimtegebruik en het beperken van functies die niet noodzakelijk op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn. Binnen de MRA geldt daarbij de ambitie om circa 10% extra ruimte binnen de bestaande voorraad te realiseren.

Afspraak 5: Het juiste bedrijf op de juiste plek. Mengbare functies worden waar mogelijk in stedelijke of gemengde gebieden gehuisvest. Bedrijventerreinen blijven daardoor beschikbaar voor productie, logistiek, bouw, circulaire activiteiten en andere bedrijven die vanwege hinder, omvang of goederenstromen niet goed met wonen zijn te combineren.

Afspraak 6: Selectieve uitgifte van schaarse bedrijfskavels. Bij de uitgifte van nieuwe en bestaande kavels wordt sterker gestuurd op regionale binding en meerwaarde, passend ruimtegebruik, werkgelegenheid, duurzaamheid en bijdrage aan economische transities. De precieze criteria worden regionaal of per locatie uitgewerkt.

Afspraak 7: Voldoende schuifruimte voor bestaande bedrijven. Regio's houden ruimte beschikbaar voor groeiende en verplaatsende bedrijven. Schuifruimte is niet alleen nodig om bedrijven ontwikkelperspectief te bieden, maar ook om herstructurering, verduurzaming en intensivering van bestaande terreinen mogelijk te maken.

Afspraak 8: Regionaal maatwerk. De programmering sluit aan op de economische structuur en ruimtelijke kenmerken van de regio. Daarbij blijft ruimte voor lokaal en regionaal geworteld mkb, terwijl voor bovenregionale locaties aanvullende afstemming plaatsvindt over grotere ruimtevragers, havenfuncties, logistiek, industrie en energie-infrastructuur.

Afspraak 9: Monitoring en periodieke actualisatie. Vraag, aanbod, uitgifte, opties en reserveringen, transformatie, intensivering en toekomstbestendigheid worden periodiek gevolgd. De uitkomsten worden gebruikt om regionale programmering en afspraken bij te stellen. Ontwikkelingen in één jaar worden daarbij voorzichtig geïnterpreteerd, omdat incidentele grote uitgiften het provinciale of regionale beeld sterk kunnen beïnvloeden.

De drie convenanten voor Noord-Holland Noord dateren uit 2022 en worden op basis van de nieuwe regionale behoefteraming geactualiseerd (13 februari 2026). Bovenstaande tekst beschrijft daarom de gezamenlijke beleidslijn uit de geldende convenanten en de MRA-strategie, en niet de uitkomst van de nog lopende actualisaties.

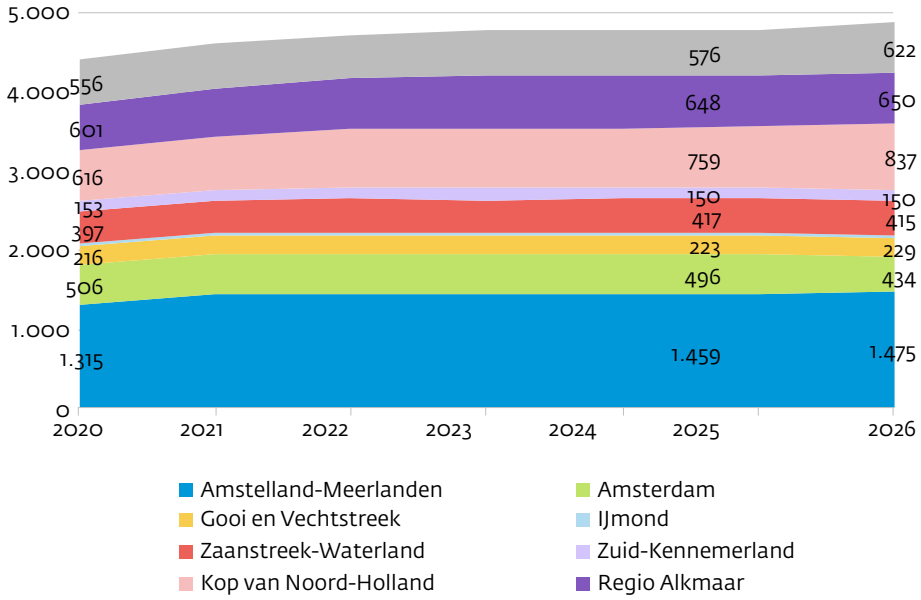
3.2 Uitkomsten monitor en voortgang strategie

Reflectie op basis van de monitor
Voor de reflectie op de voortgang van de bedrijventerreinenstrategie baseren we ons op de indicatoren uit de monitor. We duiden in hoeverre de waargenomen ontwikkelingen aansluiten bij de gemaakte afspraken. De monitor geeft inzicht in onder meer voorraad, planaanbod, ruimtegebruik, werkgelegenheid en leegstand. Per onderwerp beschrijven we eerst de feitelijke ontwikkeling op basis van de monitor. Vervolgens lichten we waar mogelijk toe wat deze ontwikkeling zegt over de voortgang van de strategie. Uiteraard is de tijd tussen vaststelling van de strategie en dit moment van monitoren beperkt. Of ontwikkelingen ook echt doorzetten is feitelijk pas na enkele jaren concreter vast te stellen. De duiding en reflectie op de voortgang van de afspraken in deze monitor zijn daarmee dus ook een eerste indicatie daarvan.

De provinciale uitgegeven voorraad groeit, maar de verschillen tussen regio's zijn groot

De Noord-Hollandse regio's beschikken samen over circa 4.870 hectare netto uitgegeven bedrijventerrein, exclusief het Noordzeekanaalgebied en overige haventerreinen. Amstelland-Meerlanden heeft met circa 1.475 hectare veruit de grootste voorraad. Daarna volgen de Kop van Noord-Holland met circa 837 hectare, Regio Alkmaar met circa 650 hectare en West-Friesland met circa 622 hectare. De voorraadcijfers voor Amsterdam, IJmond en Zaanstreek-Waterland geven slechts een deel van het feitelijke economische areaal weer, omdat de terreinen binnen het NZKG niet zijn meegerekend. Het NZKG omvat daarnaast circa 3.000 hectare bedrijven- en haventerrein.

Figuur 3: Ontwikkeling uitgegeven voorraad in hectare.
Bron: IBIS, bewerking Kurtosis en Stec Groep.



Het reguliere areaal bedrijventerreinen is sinds 2020 per saldo gegroeid. De groei concentreert zich vooral in de Kop van Noord-Holland en Amstelland-Meerlanden. In de Kop nam de voorraad toe van circa 616 hectare in 2020 naar 837 hectare in 2026, vooral door uitgifte op datacenterlocaties in de Wieringermeer. In Amstelland-Meerlanden groeide de voorraad van circa 1.315 naar 1.475 hectare. Deze groei hangt samen met nieuwe terreinen rond Schiphol en de omzetting van de TPN-locatie van glastuinbouw naar gemengd bedrijventerrein.

Ook Regio Alkmaar, West-Friesland en Gooi en Vechtstreek groeiden, hoofdzakelijk door toevoegingen op gemengde bedrijventerreinen. Amsterdam wijkt af van dit provinciale groeibeeld. Daar nam de reguliere voorraad af van circa 506 hectare in 2020 naar 434 hectare in 2026, vooral als gevolg van transformaties waaronder Buiksloterham. Een deel van deze afname is het gevolg van een administratieve contourcorrectie die een eerder geleidelijk verlopen transformatie zichtbaar maakt. In Zuid-Kennemerland bleef de voorraad met circa 150 hectare vrijwel stabiel.

Voortgang strategie – voorraad bedrijventerreinen
De groei van de provinciale voorraad bedrijventerreinen in zijn geheel is positief. Nieuwe ruimte biedt bedrijven mogelijkheden om te starten, groeien en verplaatsen. Die groei van de voorraad kent echter wel enkele zwaartepunten, zie hierboven. Dit maakt dat we spreken over geconcentreerde groei. Nieuwe ruimte is daardoor niet voor ieder bedrijf een reëel alternatief. Bijvoorbeeld door afstand tot de bestaande vestiging en werknemers, bereikbaarheid, lokale en regionale marktgebondenheid en verschillen in vestigingsmilieu. Nieuwe ruimte in de Kop van Noord-Holland of Amstelland-Meerlanden compenseert daarmee niet automatisch het volledige verlies aan ruimte in Amsterdam.

Bescherming van bestaande bedrijventerreinen blijft daarom nodig, vooral in regio's waar transformatie samengaat met weinig uitgeefbaar aanbod en een lage leegstand. De afspraken over regionale afstemming van transformatie en behoud van ruimte voor niet-mengbare bedrijvigheid blijven hier dus onverminderd relevant.

Beschermen alleen is echter onvoldoende. Een krappe bestaande voorraad biedt bedrijven weinig schuifruimte en maakt herstructurering, intensivering en verduurzaming juist moeilijker. Gericht nieuwe schuifruimte ontwikkelen heeft al de nodige aandacht.

Ook dit blijft onverminderd relevant. Ook met oog op (eventuele) transformatie. Dan is schuifruimte als compensatie noodzakelijk. Het is de verwachting dat de voorraad de komende jaren eerder af in plaats van toe zal nemen. Uiteraard speelt ook netcongestie de groei van de voorraad de komende jaren mogelijke uitgiftes parten.

Gemengd segment dominant

Gemengde bedrijventerreinen vormen in het grootste deel van Noord-Holland de hoofdmoot. In totaal bedraagt dit in de provincie zo'n 3.800 hectare (ofwel: circa 69%). In Regio Alkmaar valt de volledige reguliere voorraad binnen dit segment, hoewel Boekelermeer wel over een binnenhaven beschikt en gedeeltelijk een HMC karakter heeft. In West-Friesland gaat het om circa 93% en in Zaanstreek-Waterland en Gooi en Vechtstreek om ongeveer 77%.

Daartegenover staan enkele sterk gespecialiseerde regio's. In Amstelland-Meerlanden bestaat naast gemengde terreinen een substantieel logistiek en industrieel profiel, mede door de ligging rond Schiphol. Zuid-Kennemerland heeft een sterk industrieel profiel. De Kop van Noord-Holland onderscheidt zich door datacenterlocaties en gespecialiseerde locaties zoals de Energy & Health Campus in Petten. In Amsterdam en Zaanstreek-Waterland is respectievelijk circa 33% en 17% van de reguliere voorraad aangemerkt als transformatiegebied.

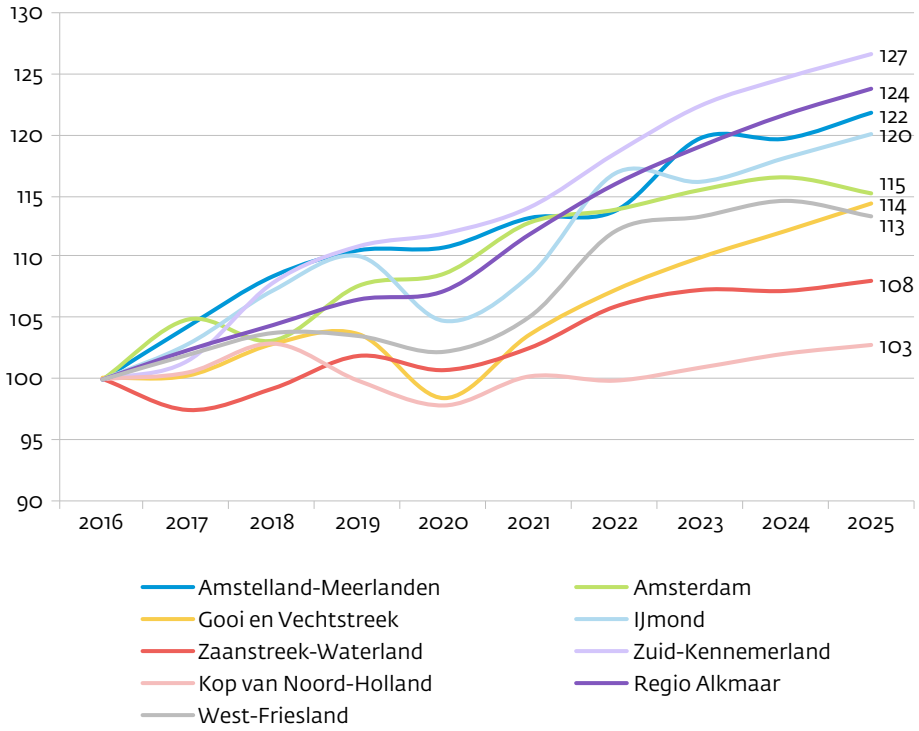
De werkgelegenheid groeit, maar de economische intensiteit verschilt sterk

Op de bedrijventerreinen in Noord-Holland werken circa 242.000 mensen. Amstelland-Meerlanden vormt met circa 67.500 banen de grootste werkgelegenheidsconcentratie. Daarna volgen Amsterdam met circa 41.700 banen en Regio Alkmaar met circa 32.400 banen. Ook Zaanstreek-Waterland, West-Friesland en Gooi en Vechtstreek tellen ieder meer dan 20.000 banen op bedrijventerreinen.

Sinds 2016 is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in vrijwel alle Noord-Hollandse regio's gegroeid. De sterkste relatieve groei vond plaats in Zuid-Kennemerland, waar het aantal banen met circa 27% toenam. Regio Alkmaar groeide met circa 24% en Amstelland-Meerlanden met circa 22%. In de Kop van Noord-Holland bleef de groei met circa 3% beperkt, terwijl het areaal daar met circa 36% toenam. De uitbreiding van het areaal levert daar vooralsnog dus relatief weinig extra banen per hectare op. De voornaamste reden hiervoor is de ontwikkeling van datacenters. Datacenters vragen relatief veel ruimte per baan. Stedelijk georiënteerde mkb-bedrijven zijn doorgaans arbeidsintensiever. Dit maakt dat de werkgelegenheidsintensiteit per regio verschilt. In Zuid-Kennemerland werken circa 105 mensen per hectare, tegenover circa 23 in de Kop van Noord-Holland.

De terreinen huisvesten steeds meer verschillende typen werkgelegenheid. Iets meer dan de helft van de banen bevindt zich in traditionele bedrijventerreinsectoren zoals industrie, bouw, logistiek en groothandel. Tegelijkertijd groeit de werkgelegenheid in onder meer zakelijke dienstverlening, ICT en overige sectoren. Sinds 2016 groeide het aantal banen in nutsvoorzieningen met circa 47%, in de bouw met circa 24% en in zakelijke dienstverlening en ICT met circa 19%. De werkgelegenheid in ruwe materialen, chemie, petrochemie en staal bleef ongeveer stabiel.

Figuur 4: Ontwikkeling banen bedrijventerreinen per regio geïndexeerd (2016=100).
Bron: LISA, bewerking Kurtosis en Stec Groep.



Het uitgeefbare aanbod is beperkt en steeds minder direct beschikbaar

In een groot deel van Noord-Holland is nauwelijks uitgeefbaar aanbod aanwezig. Amsterdam beschikt buiten het havengebied nog over circa 20 hectare hard aanbod en geen zacht aanbod. Gooi en Vechtstreek heeft circa 5 hectare hard aanbod en Zuid-Kennemerland circa 3 hectare hard en 1 hectare zacht aanbod. West-Friesland beschikt over circa 6 hectare hard en 15 hectare zacht aanbod. IJmond heeft buiten het NZKG geen hard of zacht aanbod meer. Nieuwe vestiging en uitbreiding zijn in deze regio's daarmee sterk afhankelijk van ruimte die binnen de bestaande voorraad beschikbaar komt.

Amstelland-Meerlanden beschikt met circa 199 hectare hard en 76 hectare zacht aanbod over de meeste ontwikkelruimte. Daar staat echter circa 101 hectare aan voorgenomen transformatie tegenover, waardoor een plansaldo van 173 hectare resteert. Regio Alkmaar beschikt over circa 75 hectare hard aanbod, maar kent tegelijkertijd circa 70 hectare voor-

genomen transformatie. Per saldo resteert daar daardoor slechts circa 5 hectare. Zaanstreek-Waterland heeft circa 33 hectare hard en 65 hectare zacht aanbod. Tegenover dit aanbod staat circa 49 hectare transformatie, waardoor een plansaldo van circa 49 hectare resteert.

De Kop van Noord-Holland heeft circa 39 hectare hard en 92 hectare zacht aanbod. Tegenover dit aanbod staat circa 10 hectare transformatieplannen. Het plansaldo bedraagt daarmee circa 104 hectare. West-Friesland komt na aftrek van circa 5 hectare transformatie uit op een plansaldo van circa 16 hectare.

Voortgang strategie – uitgeefbaar aanbod
Nieuwe ruimte wordt toegevoegd, maar is onvoldoende om overal een structurele balans tussen vraag en aanbod te bereiken. Vooral in Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zuid-Kennemerland en West-Friesland is nauwelijks ruimte beschikbaar voor groei en verplaatsing van bedrijven. Dit vergroot de druk op de bestaande terreinen.

Bovendien gaat het niet alleen om het aantal beschikbare hectares. Het aanbod moet ook qua ligging, kavelomvang, bereikbaarheid en milieuruimte aansluiten op de vraag. Dat is niet overal het geval. Onder aan de streep blijft daarom sprake van een kwantitatief en kwalitatief ruimtetekort.

Het is zaak om voldoende hectares te creëren met passende ruimtelijke kwaliteiten. De huidige beleidslijn blijft passend en vraagt vooral om voortzetting.

Tabel 3: Planaanbod en transformatieplannen bedrijventerreinen in hectare.
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking Kurtosis en Stec Groep, peilmoment 1 januari 2026.

Regio	Hard plan-aanbod	Zacht plan-aanbod	Transformatie volume	Plansaldo
Amstelland-Meerlanden	199	76	101	173
Amsterdam	20	-	169	-148
Waarvan de Nieuwe Kern (Ouder-Amstel)	5	-	11	-6
Gooi en Vechtstreek	-	-	-	-
IJmond	33	65	49	49
Zaanstreek-Waterland	3	1	9	-5
Zuid-Kennemerland	39	92	10	104
Regio Alkmaar	75	-	70	5
West-Friesland	6	15	5	16
Totaal	**380**	**249**	**424**	**188**

De bestaande ruimte wordt nog niet provinciebreed aantoonbaar intensiever benut

De Floor Space Index (FSI), de verhouding tussen het gebouwde vloeroppervlak en het uitgegeven terreinoppervlak, verschilt sterk per regio. In 2026 is de FSI het hoogst in Zuid-Kennemerland met circa 0,78, gevolgd door Amsterdam met circa 0,70 en Gooi en Vechtstreek met circa 0,66. De FSI is het laagst in de Kop van Noord-Holland met circa 0,29 en bedraagt in West-Friesland circa 0,45. Deze verschillen sluiten grotendeels aan bij verschillen in ruimtedruk en sectorstructuur. Zo kennen de regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland relatief meer ruimte-extensieve bedrijven (bijvoorbeeld doordat ze relatief veel buitenopslag hebben). Dit is passend bij de regionale economische structuur met meer bedrijven in de industrie, bouw, (groot)handel en logistiek.

Sinds 2020 is de FSI in de meeste regio's ongeveer gelijk gebleven. In Amsterdam nam deze toe van circa 0,66 naar 0,70 en in Zuid-Kennemerland van circa 0,67 naar 0,78. Deze stijging hangt samen met een combinatie van intensivering en transformatie van terreinen met een relatief lage FSI. De daling in West-Friesland en IJmond wordt volgens de monitor vooral veroorzaakt door de uitgifte van nog onbebouwde kavels en administratieve correcties.

Voortgang strategie – intensivering ruimtegebruik
Een brede beweging naar intensiever ruimtegebruik is nog niet aantoonbaar. De FSI blijft in de meeste regio's relatief stabiel. De stijging in Amsterdam en Zuid-Kennemerland is positief, maar zegt op zichzelf weinig over de ruimtewinst voor bedrijvigheid. FSI laat immers niet op kavelniveau zien hoe kavels en gebouwen worden benut en kan ook veranderen door transformatie of verkleuring.

Om de voortgang op intensivering daadwerkelijk te kunnen volgen, is verdere concretisering van de afspraak nodig. Wijs per regio de terreinen aan waar substantiële verdichting en ruimtewinst wordt nagestreefd en bepaal daar de verwachte bijdrage. De monitoring kan zich vervolgens op deze terreinen richten en volgen hoeveel extra vestigingsruimte daadwerkelijk ontstaat. Met name op kavelniveau is intensiever ruimtegebruik goed te meten. Dat kan onder andere via de FSI. Zonder prioritering naar terreinen blijft moeilijk vast te stellen of intensivering voldoende bijdraagt aan de regionale ruimtevraag en past bij de ambitie.

Lage leegstand beperkt de dynamiek op de bestaande terreinen

De leegstand fluctueert per jaar, maar blijft in de meeste regio's structureel laag. De leegstand van bedrijfsvastgoed laat van jaar tot jaar schommelingen zien. De meerjarige lijn is daarom relevanter. De leegstand van bedrijfsvastgoed ligt in het grootste deel van Noord-Holland onder het frictieniveau van circa 5%. In 2025 bedroeg de leegstand circa 2,6% in IJmond, 1,7% in Regio Alkmaar en Zuid-Kennemerland, 2,0% in Amstelland-Meerlanden en circa 2,6% in West-Friesland. Gooi en Vechtstreek ligt met circa 4,2% rond het frictieniveau. Alleen de Kop van Noord-Holland kent met circa 7,5% een leegstand die daar duidelijk boven ligt.

Voortgang strategie – leegstand bedrijventerreinen
De lage leegstand laat zien dat de bestaande voorraad intensief wordt gebruikt. Tegelijkertijd betekent dit ook dat weinig schuifruimte beschikbaar is. Dit beperkt de mogelijkheden voor nieuwe vestiging en uitbreiding en kan bedrijfsverplaatsingen, herstructurering en verduurzaming bemoeilijken.

Juist in regio's met weinig uitgeefbaar aanbod is enige beschikbare ruimte in de bestaande voorraad nodig om de markt in beweging te houden. Schuifruimte is noodzakelijk om verplaatsingsketens mogelijk te maken. Provinciebreed zijn rondom dit thema afspraken gemaakt. Het is noodzaak om hier blijvend uitvoering aan te geven.

Havens en watergebonden terreinen

Naast het NZKG zijn er kleinere havens en watergebonden terreinen in de Kop van Noord-Holland en West-Friesland. De terreinen met een eigen havencontour beslaan samen circa 273 hectare, waarvan 81 hectare in de Kop van Noord-Holland en 41 hectare in West-Friesland. Op deze terreinen zijn circa 280 vestigingen en 2.190 banen aanwezig. Het merendeel daarvan is niet direct havengerelateerd, omdat onder meer Westoever en Krabbersplaat ook gemengde bedrijvigheid huisvesten.

Naast de haventerreinen met een eigen contour zijn ook kleinere havens onderdeel van bedrijventerreinen. Deze zijn daardoor wel in de bestaande voorraad en het planaanbod van bedrijventerreinen meegenomen.


Beukenhorst-
Oost
80
Centrum

4 Noordzeekanaal-gebied

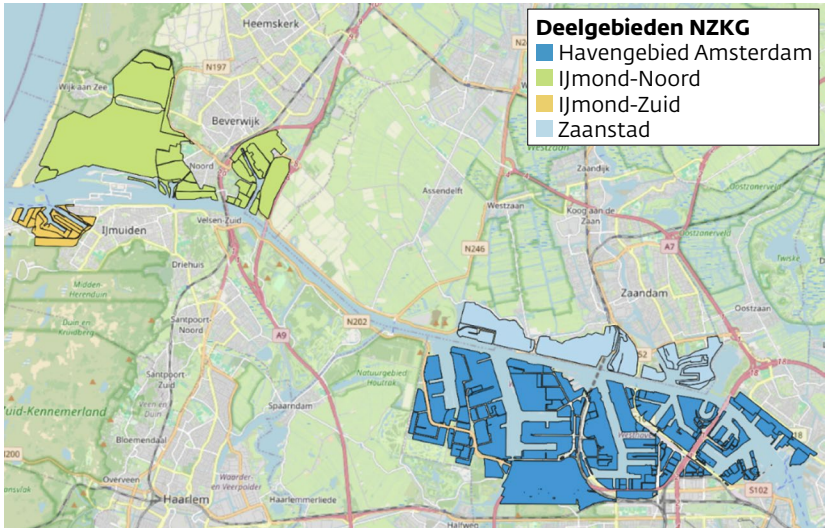
Deelgebieden Noordzeekanaalgebied
Het NZKG is voor deze monitor opgedeeld in vier deelgebieden:
1. Het havengebied van Amsterdam, dit is de een na grootste haven van Nederland en een van de grootste havens van Europa. De haven van Amsterdam specialiseert zich voornamelijk in bulkgrondstoffen en brandstoffen.
2. IJmond-Noord bevat de haven van Beverwijk en Tata Steel, een van de grootste staalfabrikanten van Europa.
3. IJmond-Zuid bevat de haven van IJmuiden.
4. Het deelgebied Zaanstad bevat de Zaanse bedrijventerreinen langs het Noordzeekanaal: Hoogtij, Westerspoor, Zuiderhout en de Achtersluispolder.

4.1 Beleid en strategie

Het Ontwikkelperspectief Noordzeekanaalgebied (2023) markeert een verdere verbreding van het beleid voor het Noordzeekanaalgebied (NZKG). Waar in de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 het versterken van de economische positie en het verbinden van haven, stad en landschap centraal stonden, richt het nieuwe ontwikkelperspectief zich nadrukkelijk op het in samenhang realiseren van meerdere transities. De energietransitie, circulaire economie, woningbouw, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie en versterking van landschap en ecologie worden niet langer als afzonderlijke opgaven benaderd.

De nieuwe groene energiehoofdstructuur wordt gezien als een belangrijke drager voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De aanlanding van windenergie op zee, uitbreiding van het elektriciteitsnet, ontwikkeling van waterstofinfrastructuur en verduurzaming van de industrie vragen veel fysieke ruimte en milieuruimte. Tegelijkertijd blijft ruimte nodig voor havengebonden bedrijvigheid, circulaire economie, woningbouw, waterberging en landschappelijke versterking.

Figuur 5: Deelgebieden NZKG.



De strategie zet daarom in op drie samenhangende sporen:
1. Verduurzamen en intensiveren van haven- en industriegebieden, met ruimte voor de energie- en circulaire transitie en behoud van vitale havenfuncties;
2. Verbeteren van de stedelijke leefomgeving, door woningbouw zorgvuldig af te stemmen op economische transities en sterker in te zetten op gezondheid en stedelijke vernieuwing;
3. Versterken van landschap en watersysteem, waarbij water en bodem sturend zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen en ruimte wordt gereserveerd voor klimaat-adaptatie, ecologie en recreatie.

Centraal staat het principe dat keuzes voor afzonderlijke functies altijd in regionale samenhang worden gemaakt. Een te snelle transformatie van haven- en bedrijven-terreinen kan bijvoorbeeld de ruimte voor de energie- en circulaire transitie beperken. Andersom mogen economische ontwikkelingen niet ten koste gaan van een gezonde leefomgeving of een toekomstbestendig water- en bodemsysteem. Het ontwikkelperspectief is daarmee geen vast eindbeeld, maar een gezamenlijke en adaptieve koers die periodiek kan worden bijgesteld.

Afspraken Ontwikkelperspectief Noordzeekanaalgebied

In het Ontwikkelperspectief Noordzeekanaalgebied is de gezamenlijke koers van Rijk en regio uitgewerkt in twaalf punten. De uitvoering wordt nader uitgewerkt in een uitvoeringsagenda en een regionale investeringsagenda. De voortgang van de uitvoeringsagenda wordt jaarlijks geëvalueerd; het ontwikkelperspectief wordt periodiek geactualiseerd.

In het kader van deze monitor lichten we drie afspraken uit het ontwikkelperspectief uit. Dit zijn afspraken waarop we gedeeltelijk kunnen reflecteren via deze monitor:

- **Afspraak 4:** Intensiveren van haven- en industriegebieden. Bestaande terreinen, kavels en kades worden optimaal en meervoudig benut. Havengebonden ruimte blijft zo veel mogelijk beschikbaar voor havenfuncties en de energie- en circulaire transitie.

- **Afspraak 5:** Realiseren van de Energiehaven. Rijk en regio werken aan de ontwikkeling van de Energiehaven in de IJmond als uitvalsbasis voor de aanleg en het onderhoud van windparken op zee. Een mogelijke doorgroei naar Energiehaven Plus wordt verder verkend.

- **Afspraak 6:** Regionale afstemming over woningbouwtransformatie. De volgorde en het tempo van transformatie van haven- en bedrijventerreinen worden afgestemd op de ruimte die nodig is voor economische activiteiten, energie-infrastructuur en circulaire bedrijvigheid.

4.2 Uitkomsten monitor en voortgang strategie

Reflectie op basis van de monitor
Voor de reflectie op de voortgang van het ontwikkelperspectief baseren we ons op de indicatoren uit de monitor. We duiden in hoeverre de waargenomen ontwikkelingen aansluiten bij een aantal gemaakte afspraken. De monitor geeft inzicht in onder meer voorraad, planaanbod, ruimtegebruik, werkgelegenheid en leegstand. Per onderwerp beschrijven we eerst de feitelijke ontwikkeling op basis van de monitor. Vervolgens lichten we waar mogelijk toe wat deze ontwikkeling zegt over de voortgang. Uiteraard is de tijd tussen vaststelling van het ontwikkelperspectief en dit moment van monitoren beperkt. Of ontwikkelingen ook echt doorzetten is feitelijk pas na enkele jaren concreter vast te stellen. De duiding en reflectie op de voortgang van de afspraken in deze monitor zijn daarmee dus ook een eerste indicatie daarvan.

Het NZKG ontwikkelt zich economisch binnen een stabiel ruimtebeslag

Het NZKG vormt met circa 3.300 hectare het industriële en logistieke hart van de provincie. Het Havengebied Amsterdam is met circa 1.596 hectare het grootste deelgebied, gevolgd door IJmond-Noord met circa 1.005 hectare, Zaanstad met circa 376 hectare en IJmond-Zuid met circa 105 hectare. Van het totale areaal bestaat circa 1.150 hectare uit kadegebonden haventerrein, 430 hectare uit overig havengerelateerd terrein, 770 hectare uit industrieel terrein en 620 hectare uit gemengd bedrijventerrein. Daarnaast omvat het gebied circa 30 hectare logistiek terrein en 80 hectare transformatiegebied.

Het uitgegeven areaal is sinds 2020 vrijwel stabiel gebleven. Dat neemt niet weg dat er uitgifte plaatsvindt. Zo is in 2025 op de Afrika- en Amerikahaven, het Atlaspark en de Hemhavens respectievelijk 17.544 m², 31.130 m² en 5.371 m² terrein uitgegeven. De geregistreerde afname in het Havengebied Amsterdam hangt samen met een administratieve contourcorrectie rond Atlaspark en betreft geen feitelijke afname. In Zaanstad groeide het uitgegeven areaal met circa 13% door uitgiften op zowel de kadegebonden als niet-kadegebonden delen van HoogTij. IJmond-Noord en IJmond-Zuid bleven nagenoeg stabiel.

Er is nog zo'n 300 hectare grond uitgeefbaar in het NZKG. Dit is allemaal hard planaanbod. De meeste onbebouwde kavels liggen aan de westkant van het Amsterdamse Havengebied en zijn vooral geschikt voor grootschalige, watergebonden en HMC-bedrijvigheid. Het teruggekochte ADM-terrein kan schuifruimte bieden voor een deel van de bedrijven die vanwege Haven-Stad moeten verplaatsen, maar biedt voor veel kleinere, kantoorachtige en stadsgerichte bedrijven geen (volledig) passend alternatief.

Naast het harde planaanbod ligt er nog een zacht plan: de Averijhaven. Het gaat om een terrein van 15 hectare dat wordt ontwikkeld als installatiehaven voor windparken op zee.

Voortgang ontwikkelperspectief NZKG - ruimtegebruik
Het stabiele ruimtebeslag sluit aan bij de ambitie om de economische ontwikkeling zoveel mogelijk binnen het bestaande haven- en industriareaal op te vangen. De monitor laat echter niet zien in hoeverre het areaal daadwerkelijk intensiever of meervoudig wordt gebruikt. De ontwikkeling van het aantal banen geeft hiervoor wel een aanwijzing, maar is geen volledige maatstaf voor intensivering. Ook opslag, overslag, productie en infrastructuur bepalen het economische gebruik van de ruimte.

Werkgelegenheid en toegevoegde waarde nemen toe, maar niet overal even sterk

In het NZKG werken circa 80.000 mensen. Het Havengebied Amsterdam telt circa 45.400 banen, IJmond-Noord 18.800, Zaanstad 12.100 en IJmond-Zuid 3.700. Sinds 2016 nam de werkgelegenheid in alle deelgebieden toe. De groei was met circa 28% het sterkst in het Havengebied Amsterdam, gevolgd door Zaanstad met circa 16%. In IJmond-Noord en IJmond-Zuid bedroeg de groei circa 5%. Binnen een vrijwel stabiel areaal worden daarmee meer banen gehuisvest. Het aantal banen per hectare blijft lager dan op bedrijventerreinen. In 2025 varieerde dit van circa 19 banen per hectare in IJmond-Noord tot circa 34 in IJmond-Zuid en 32 in Zaanstad. Dit hangt samen met het ruimte-intensieve karakter van industrie, opslag en overslag.

De geschatte toegevoegde waarde bedraagt in totaal circa € 13,2 miljard in 2024. Daarvan wordt circa € 8,8 miljard gerealiseerd in het Havengebied Amsterdam, € 2,5 miljard in IJmond-Noord, € 1,4 miljard in Zaanstad en ruim € 0,5 miljard in IJmond-Zuid. De toegevoegde waarde per baan ligt in alle NZKG-deelgebieden hoger dan op de reguliere bedrijventerreinen in dezelfde regio's.

Voortgang ontwikkelperspectief – ruimte per baan
De groei van werkgelegenheid en toegevoegde waarde binnen een stabiel areaal ligt in lijn met de intensiveringsambitie. Tegelijkertijd is een stijging van het aantal banen per hectare niet voor alle delen van het NZKG een passend doel. Haven-, industrie- en energieactiviteiten kunnen relatief veel ruimte per baan vragen en toch een hoge economische of strategische waarde hebben. Daar is een hogere bebouwingsgraad niet reëel. Er is immers volop buitenruimte nodig voor opslag, overslag, manoeuvreerruimte, etc.

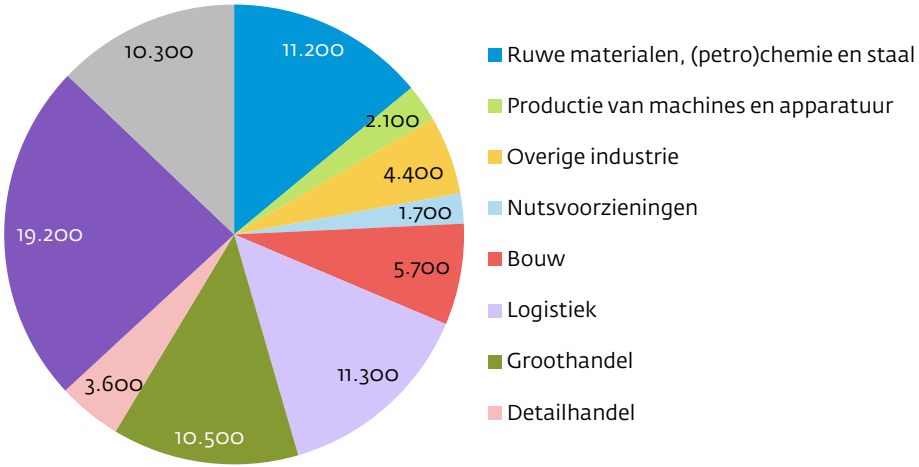
De economie ontwikkelt zich breed, duurzame transitie niet direct zichtbaar

Het NZKG is geen uniform haven- en industriegebied. Het gebied is divers van aard en kent meerdere type segmenten. Naast sterk industriële en havengebonden locaties omvat het gebied ook reguliere bedrijventerreinen en meer gemengde werklocaties. Deze diversiteit valt volledig binnen de afbakening van het NZKG en is belangrijk bij de interpretatie van ontwikkelingen in bijvoorbeeld werkgelegenheid, ruimtegebruik en sectorstructuur.

In het algeheel zijn sectoren als logistiek, groothandel, zakelijke dienstverlening en ICT een dominant in het Havengebied Amsterdam. Ook hier is de verscheidenheid in segmentering van verschillende terreinen binnen dit gebied bepalend voor de sectoropbouw. De droge terreinen kenmerken zich door activiteiten in de zakelijke dienstverlening en ICT. Juist op de natte terreinen bevindt zich het bedrijfsleven in logistiek, energie en industrie. IJmond-Noord blijft sterk industrieel gespecialiseerd. IJmond-Zuid en Zaanstad hebben een gemengder profiel, met een combinatie van industrie, logistiek, handel, bouw en dienstverlening.

Ook de werkgelegenheidsgroei is breed samengesteld. Niet alleen industriële activiteiten groeien, maar ook logistiek, bouw en zakelijke dienstverlening. Deze ontwikkeling is op zichzelf geen bewijs van verduurzaming. Groei of verschuiving van werkgelegenheid laat niet zien of fossiele productie wordt vervangen, duurzame energie wordt toegepast of emissies afnemen.

Figuur 6: Banen per sector.
Bron: LISA (2025), bewerking Kurtosis en Stec Groep.



Voortgang ontwikkelperspectief – duurzame transitie
De bredere economische ontwikkeling geeft geen inzicht in de voortgang van de energie- en circulaire transitie. Groei van werkgelegenheid of toegevoegde waarde laat niet zien of fossiele productie wordt vervangen, duurzame energie wordt toegepast, materiaalstromen circulair worden of emissies afnemen.

Aanbod in NZKG

In het NZKG is nog circa 300 hectare uitgeefbaar. Hiervan ligt het grootste deel in het Amsterdamse havengebied. Door de grote belangstelling is dit aanbod echter niet zonder meer beschikbaar. De meeste kavels zijn namelijk onder optie of reservering. Het gaat met name om grote kavels. Veel van deze kavels bevinden zich aan de westkant van het havengebied van Amsterdam, op Atlaspark, rond de Afrikahaven en rond het ADM-terrein.


CAVALIER

5 Overige werklocaties

5.1 Beleid en strategie

De provincie Noord-Holland heeft geen afzonderlijke programmeringssystematiek voor werken in centrumgebieden, woonwijken en het landelijk gebied. Daarin verschillen de overige werklocaties qua beleid met bedrijventerreinen, kantoorlocaties en havengebieden.

Het provinciale beleid werkt hier vooral via algemene regionale afstemming, detailhandelsbeleid, woningbouwafspraken en regels voor ruimtelijke kwaliteit en bescherming van het landelijk gebied.

Centrumgebieden

Voor centrumgebieden stuurt de provincie vooral op de ruimtelijke structuur van detailhandel en op de regionale afstemming van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De provinciale regels zijn gericht op een zorgvuldige locatiekeuze van nieuwe functies. Centrumgebieden zijn echter niet aangewezen als afzonderlijke categorie waarvoor de omvang en ontwikkeling van de werkfunctie provinciaal worden geprogrammeerd. De ontwikkeling van kantoren, winkels, dienstverlening, horeca en andere werkfuncties binnen centrumgebieden wordt daardoor grotendeels bepaald door gemeentelijke keuzes.

Woonwijken

Ook voor werken in woonwijken stelt de provincie geen afzonderlijke kwantitatieve of kwalitatieve programmeringsafspraken vast. De provincie programmeert bijvoorbeeld niet hoeveel kleinschalige bedrijfsruimte, praktijkruimte of ruimte voor dienstverlening in woonwijken beschikbaar moet zijn. De lokale afweging tussen wonen en werken ligt daarmee in belangrijke mate bij gemeenten. De provincie beïnvloedt deze afweging wel via de regionale afstemming van nieuwe stedelijke functies en via haar beleid voor woningbouw en zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie is wel betrokken zodra de ontwikkeling van woonwijken samenhangt met de transformatie van bestaande bedrijventerreinen of kantoorlocaties. Voor dergelijke formele werklocaties gelden namelijk wel regionale afspraken, inclusief een verantwoording van het verlies aan bedrijventerrein en de beschikbaarheid van ruimte voor specifieke milieubelastende bedrijven.

Landelijk gebied

In het landelijk gebied stuurt de provincie nadrukkelijker op de voorwaarden waaronder economische en andere stedelijke functies zich mogen vestigen. Dit gebeurt niet vanuit een economische programmering van werkruimte, maar vanuit het uitgangspunt dat nieuwe stedelijke functies zorgvuldig moeten worden afgewogen en landschappelijk moeten worden ingepast. De Omgevingsverordening bevat hiervoor regels voor onder meer kleinschalige stedelijke functies, voormalige agrarische bouwpercelen, detailhandel, agrarische bedrijven en ruimtelijke kwaliteit. Bij vrijkomende agrarische bebouwing zijn onder voorwaarden andere kleinschalige functies mogelijk, zoals een atelier, werkplaats of zorgfunctie.

(voormalige) glastuinconcentratiegebieden

De provincie voert een concentratiebeleid. Dit betekent dat actieve en vitale glastuinbouw strikt behouden moet blijven in de daarvoor aangewezen grootschalige concentratiegebieden (zoals Agriport A7, Alton, Het Grootslag, Heemskerkerduingebied, PrimA4a, Noorder Legmeerpolder en De Kwakel-Kudelstaart). Dat staat in de omgevingsverordening. Transformatie naar een bedrijventerrein is bij uitzondering toegestaan. Wel dient een gemeente via regionale afstemming de behoefte aan te tonen.

5.2 Uitkomsten monitor

Naast kantoorlocaties, bedrijventerreinen en het NZKG kent Noord-Holland verschillende overige werkmilieus. Het gaat om centrumgebieden, woonwijken, landelijke gebieden en (voormalige) glastuinbouwconcentratiegebieden. Deze werkmilieus huisvesten samen een groot en divers deel van de provinciale werkgelegenheid. De cijfers kunnen vanwege overlappende kantoorlocaties niet zonder meer bij de cijfers van andere werklocaties worden opgeteld.

Woonwijken vormen veruit het grootste overige werkmilieu

In de Noord-Hollandse woonwijken bevinden zich circa 608.000 banen. Amsterdam is met circa 244.800 banen veruit de grootste regio, gevolgd door Amstelland-Meerlanden met 69.800, Zaanstreek-Waterland met 62.500 en Gooi en Vechtstreek met 59.400 banen. De verdeling van de werkgelegenheid volgt in belangrijke mate de spreiding van de bevolking.

Woonwijken worden gekenmerkt door kleinschalige bedrijvigheid: meer dan de helft van de werkenden is zzp'er of werkt bij een microbedrijf met maximaal negen medewerkers. Driekwart van alle zzp'ers staat geregistreerd op een adres in een woonwijk. Dit betekent niet automatisch dat zij ook vanuit dit adres werken.

Het kan uitsluitend hun registratieadres zijn. Sinds 2016 groeide het aantal geregistreerde banen in woonwijken in de meeste regio's met ongeveer 20%. De groei was met circa 43% het sterkst in IJmond en bedroeg circa 31% in Amsterdam en 23% in Gooi en Vechtstreek.

De werkgelegenheid bestaat vooral uit zorg, horeca, leisure, overige diensten en zakelijke dienstverlening. Ook de bouw is zichtbaar aanwezig, maar bij 75% van deze bouwbanen gaat het om zzp'ers en bij 20% om microbedrijven. Industrie, nutsvoorzieningen, logistiek en groothandel zijn in woonwijken beperkt vertegenwoordigd.

Centrumgebieden hebben een brede economische functie

In de centrumgebieden van Noord-Holland werken circa 156.000 mensen. Daarvan bevinden zich circa 105.600 banen in Amsterdam. Buiten Amsterdam heeft Zuid-Kennemerland met circa 12.800 banen de grootste centrumwerkgelegenheid, gevolgd door Amstelland-Meerlanden met 8.700, Regio Alkmaar met 7.700 en West-Friesland met 6.900 banen.

Sinds 2016 groeide de centrumwerkgelegenheid in Amsterdam met circa 10%, in Zuid-Kennemerland met 12% en in de Kop van Noord-Holland met 13%. In Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland nam de werkgelegenheid juist af met respectievelijk circa 14% en 8%. In de overige regio's bleef deze ongeveer stabiel of groeide zij beperkt.

De sectoren onderwijs, zorg, openbaar bestuur en zakelijke dienstverlening zijn belangrijke werkgevers. Minder dan de helft van de banen bevindt zich in de sectoren detailhandel en horeca. De exacte sectorstructuur verschilt per regio en hangt onder meer samen met de aanwezigheid van onderwijsinstellingen, gemeentehuizen en zorgvoorzieningen.

Werkgelegenheid in het landelijk gebied verschilt sterk per regio

In de landelijke gebieden van Noord-Holland bevinden zich circa 79.000 banen. De Kop van Noord-Holland telt met circa 21.700 banen de meeste werkgelegenheid, gevolgd door Amstelland-Meerlanden met 14.900, West-Friesland met 13.600 en Zaanstreek-Waterland met 10.200 banen. In Amsterdam, de Gooi en Vechtstreek, IJmond en Zuid-Kennemerland zijn er heel weinig banen te vinden in het landelijk gebied. Dit zijn gebieden met weinig buitengebied, of beschermd natuurgebied als buitengebied.

In Noord-Holland Noord speelt landbouw een relatief grote rol. In andere regio's zijn ook industrie, logistiek, zorg en dienstverlening belangrijk.

(Voormalig) glastuinbouwconcentratiegebieden

In de actieve glastuinbouwconcentratiegebieden van Noord-Holland werken circa 3.450 mensen. Het zwaartepunt ligt in Amstelland-Meerlanden, met circa 2.310 banen rond Aalsmeer en Uithoorn.

In voormalige glastuinbouwconcentratiegebieden werken circa 2.570 mensen. Het gaat om zes gebieden rond Amstelveen en Aalsmeer, waaronder Schinkelpolder en Tussen de Linten. Deze locaties hebben nog geen formele herbestemming als ander werkmilieu, maar verkleuren geleidelijk van kassengebied naar bedrijventerrein. Sinds 2016 groeide de werkgelegenheid in actieve glastuinbouwgebieden met circa 17% en in voormalige glastuinbouwgebieden met circa 26%.



Colofon

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

Eindredactie
Provincie Noord-Holland
Directie Beleid
Sector Duurzame Economie

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Thomas de Ruiter, Jorik van der Wiel & Jasper Beekmans

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Fotografie
Provincie Noord-Holland, Stec Groep

Grafische verzorging
Canon, The Creative Hub