



Vraagaming Plabeka 2022-2040

7 september 2022

Vraagrapport Plabeka 2022-2040

Auteur(s):

Joost Hagens, Miles Copping en Mick Visser

Projectnummer 1731

Aangeboden aan:

Projectgroep Plabeka

7 september 2022

Foto kافت: Hondsrugweg, Amsterdam © CeesCamel



Inhoudsopgave

Samenvatting	5	5.5 Conclusies	52
1 Aanleiding, vraag en leeswijzer	11	6 Uitkomsten Amstelland Meerlanden	54
1.1 Aanleiding	11	6.1 Werkgelegenheid	54
1.2 Vraagstelling	11	6.2 Kantoren	55
1.3 Leeswijzer	11	6.3 Bedrijventerreinen	58
2 Evaluatie vorige raming en ervaringen Plabeka- samenwerking	12	6.4 Gemengde werkmilieus	61
3 Methodiek vraagraming en veronderstellingen	14	6.5 Conclusies	61
3.1 Ruimtebehoefte kantoren	14	7 Uitkomsten Amsterdam	63
3.2 Ruimtebehoefte bedrijventerreinen	18	7.1 Werkgelegenheid	63
3.3 Ruimtebehoefte haventerreinen	24	7.2 Kantoren	64
3.4 Gemengde werkmilieus	27	7.3 Bedrijventerreinen	67
4 Uitkomsten MRA	28	7.4 Havengerelateerde terreinen	70
4.1 Werkgelegenheid	28	7.5 Kadegebonden terreinen	72
4.2 Kantoren	30	7.6 Gemengde werkmilieus	74
4.3 Bedrijventerreinen	33	7.7 Conclusies	74
4.4 Havengerelateerde terreinen	37	8 Uitkomsten Gooi en Vechtstreek	77
4.5 Kadegebonden terreinen	39	8.1 Werkgelegenheid	77
4.6 Gemengde werkmilieus	42	8.2 Kantoren	78
4.7 Conclusies	42	8.3 Bedrijventerreinen	81
5 Uitkomsten Almere-Lelystad	45	8.4 Gemengde werkmilieus	84
5.1 Werkgelegenheid	45	8.5 Conclusies	85
5.2 Kantoren	46	9 Uitkomsten IJmond	86
5.3 Bedrijventerreinen	49	9.1 Werkgelegenheid	86
5.4 Gemengde werkmilieus	52	9.2 Kantoren	87
		9.3 Bedrijventerreinen	90
		9.4 Havengerelateerde terreinen	92



9.5	<i>Kadegebonden terreinen</i>	94	<i>Bijlage 5 Vervangingsvraag havengerelateerde terreinen</i>	131
9.6	<i>Gemengde werkmilieus</i>	96		
9.7	<i>Conclusies</i>	96	<i>Bijlage 6 Vervangingsvraag kadegebonden terreinen</i>	132
10	<i>Uitkomsten Zaanstreek-Waterland</i>	99		
10.1	<i>Werkgelegenheid</i>	99		
10.2	<i>Kantoren</i>	100		
10.3	<i>Bedrijventerreinen</i>	103		
10.4	<i>Kadegebonden terreinen</i>	106		
10.5	<i>Gemengde werkmilieus</i>	108		
10.6	<i>Conclusies</i>	108		
11	<i>Uitkomsten Zuid Kennemerland</i>	110		
11.1	<i>Werkgelegenheid</i>	110		
11.2	<i>Kantoren</i>	111		
11.3	<i>Bedrijventerreinen</i>	114		
11.4	<i>Gemengde werkmilieus</i>	117		
11.5	<i>Conclusies</i>	117		
12	<i>Conclusies en opgaven</i>	119		
12.1	<i>Conclusies</i>	119		
12.2	<i>Opgaven</i>	122		
	<i>Bijlage 1 Definitielijst</i>	124		
	<i>Bijlage 2 Gebiedsindeling</i>	125		
	<i>Bijlage 3 Vervangingsvraag kantoren</i>	129		
	<i>Bijlage 4 Vervangingsvraag bedrijventerreinen</i>	130		



Samenvatting

Aanleiding en vraag

Voor een evenwichtige werklocatiemarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het van belang dat vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op elkaar aansluiten. Om hier inzicht in te krijgen stelt Plabeka periodiek een ruimtebehoefteprognose op voor kantoren, bedrijventerreinen en haventerrein. De meest recente dateert uit 2018/2019. Diverse ontwikkelingen en nieuwe inzichten uit de Monitor Plabeka zijn aanleiding om deze vraagstelling te actualiseren.

De MRA heeft Bureau BUITEN daarom gevraagd een nieuwe vraagstelling op te stellen. De ruimtebehoefteprognose dient beleidsarm opgesteld te worden met zowel aandacht voor de kwantiteit als de kwaliteit van de vraag. Naast het opstellen van een vraagstelling maakt ook een aanbodinventarisatie en vraag-aanbodconfrontatie deel uit van de vraag die aan Bureau BUITEN is gesteld.

Methodiek

De ruimtebehoefteprognose bestaat uit 5 onderdelen:

1. Kantoren
2. Bedrijventerreinen
3. Havengerelateerde terreinen
4. Kadegebonden bedrijventerreinen
5. Gemengde werkmilieus

De totale ruimtebehoefte is bij onderdelen 1 t/m 4 opgebouwd uit een uitbreidingsvraag (door groei van de economie) en een vervangingsvraag (door transformatie van locaties). De ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen bestaat daarnaast uit een surplus voor grote

ruimtevragers omdat deze ruimtebehoefte met de reguliere methodiek niet goed in beeld wordt gebracht.

Achter de uitbreidingsvraag voor kantoren, bedrijventerreinen en havengerelateerde terreinen liggen werkgelegenheidsprognoses ten grondslag (EIB, 2022; bewerkt door Bureau BUITEN). De uitbreidingsvraag voor kadegebonden terreinen is gebaseerd op overslagsprognoses (bron: Ecorys, 2022).

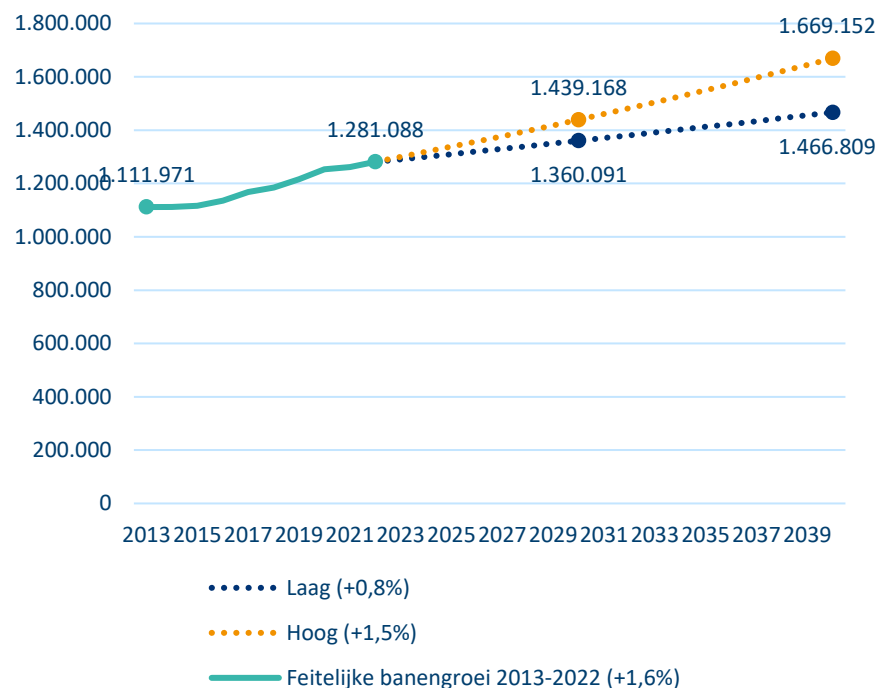
In de uitbreidingsvraag is impliciet ook additionele benodigde ruimte berekend die nodig is voor de overgang naar een circulaire economie en voor de energietransitie. Deze behoefte voor de circulaire economie en energietransitie worden dus gezien als onderdeel van de totale economie en is niet separaat berekend. Ruimte voor energie-nutsinfrastructuur is niet meegenomen (behoudens impliciete meegroei in het geval dit nu al ruimte gebruikt op bedrijventerreinen).

Er zijn uiteenlopende beelden over de ruimtebehoefte voor circulaire economie. In een gezamenlijke verkenningen van CE Delft en Bureau BUITEN (in opdracht van het PBL) blijken plussen en minnen niet tot een eenduidig beeld te komen over de ruimtebehoefte door de overgang naar een circulaire economie. Een recente analyse (Rienstra, 2022) laat zien dat op nationale schaal ca. 870 ha bedrijventerrein extra nodig is tot 2030, wat voor de MRA (ca. 20% van de nationale economie) zou neerkomen op 174 ha en mogelijk nog een iets kleinere toename in de periode erna tot 2040.



Uitkomsten werkgelegenheidsprognose

Figuur A: Ontwikkeling werkgelegenheid in MRA (2013-2022) en prognose tot 2040



In de MRA komen er tot 2040 naar verwachting 185.700 (scenario laag) tot 389.000 (scenario hoog) banen bij. De werkgelegenheid groeit naar verwachting minder snel dan in het verleden door een stagnatie van de groei van de potentiële beroepsbevolking, een relatieve lage werkloosheid en een relatief hoge arbeidsparticipatie.

Werkgelegenheidsprognoses

In dit onderzoek zijn twee basis-werkgelegenheidsscenario's gebruikt en drie gevoeligheidsanalyses (zie tabel A voor overzicht en toelichting). De opgestelde bedrijfstakprognoses van EIB vormt de basis voor alle scenario's en gevoeligheidsanalyses.

Tabel A: Overzicht werkgelegenheidsscenario's en -gevoeligheidsanalyses

Naam	Type	Toelichting
Laag	S	EIB laag
Hoog	S	EIB hoog, maar opgehoogd voor deelregio Amsterdam vanwege sterke afwijking prognose EIB van feitelijke historische groei.
Amsterdam EIB	G	EIB hoog, zonder aanpassingen: de groeiprognose van Amsterdam ligt hierin ruim onder de historische ontwikkeling.
Amsterdam +	G	EIB hoog, maar sterker opgehoogd voor deelregio Amsterdam dan in het basis-scenario hoog; de historische banenontwikkeling wordt doorgetrokken.
AL+	G	EIB hoog, maar opgehoogd voor deelregio Almere-Lelystad om de verhouding banen t.o.v. de omvang van de potentiële beroepsbevolking gelijk te houden in die deelregio. Deze gevoeligheidsanalyse is beleidsrijk; om deze groei te realiseren is beleidsinzet nodig.

S = Basis-scenario; G = Gevoeligheidsanalyse



Het aantal banen neemt (zeker in scenario hoog) sneller toe dan de potentiële beroepsbevolking.

Ondanks deze lagere banengroei dan in het verleden staat de MRA voor opgaven om de werkgelegenheid gevuld te krijgen. Inzet op (een combinatie van) groei van de arbeidsparticipatie, inkomende pendel en migratie lijkt onontkoombaar. Elk van deze ontwikkelingen kennen ook weer eigen uitdagingen (o.a. op gebied van volkshuisvesting en mobiliteit). Een mogelijke sterkere banengroei, die als gevoeligheidsanalyse is doorgerekend, vergroot de opgaven en uitdagingen op deze thema's.

De banengroei neemt in alle deelregio's toe, maar de regio's Amsterdam en Almere-Lelystad kennen naar verwachting de grootste absolute banengroei.

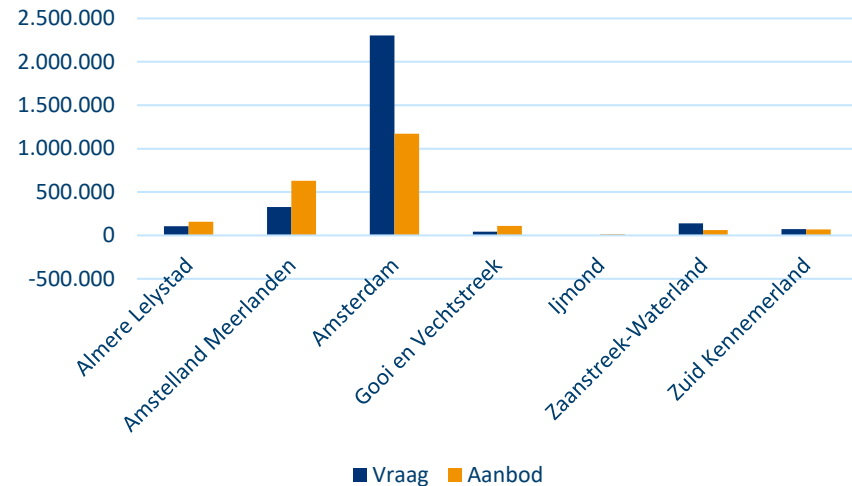
Uitkomsten kantoren

Hoewel het aantal kantoorbanen toeneemt, groeit de vraag naar kantoren niet in gelijke tred mee. Onder invloed van hybride werken neemt het aantal benodigde kantormeter per kantoorbaan namelijk af. In absolute zin is er tot 2040 in de MRA een uitbreidingsvraag van maximaal 2,8 miljoen m² kantoren. Daarbovenop is er een klein volume (0,2 miljoen m²) vervangingsvraag door transformatie van kantoren.

Kwantitatief kan de MRA met de courante leegstand en het harde planaanbod niet voorzien in deze vraag maar er zijn verschillen per deelregio.

Enkel in Amsterdam is er sprake van een groot tekort aan kantoren. In de overige deelregio's is er tot 2040 een overschot. Overigens kent Amsterdam met het zachte planaanbod ook meegerekend wel genoeg ruimte om in de vraag te voorzien.

Figuur A Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 per deelregio, scenario hoog (aanbod is courante leegstand én hard planaanbod)



De groei van de vraag concentreert zich op kantorenlocaties en gemengde werkmilieus en daar zijn ook de grootste tekorten. Het grootste tekort doet zich voor in het kantorenlocatie segment multimodaal. De kantorenvraag neemt af op bedrijventerreinen; voor dit locatietype wordt tot 2040 een overschot aan kantoren voorzien.

Uitkomsten bedrijventerreinen

Door de groei van het aantal banen op bedrijventerreinen is tot 2040 een uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen voorzien van 515 ha tot 961 ha. Samen met de vervangingsvraag (333 ha) en vraag voor grote

ruimtevragers (150 ha) is er maximaal 1.579 ha aan nieuwe bedrijventerreinen nodig. Ter vergelijking, per 1-1-2022 kende de MRA een uitgegeven voorraad bedrijventerrein van circa 4.500 ha.

NOTA BENE: DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR DATACENTERS VALT BUITEN DE SCOPE VAN DEZE RUIMTEBEHOEFTERAMING.

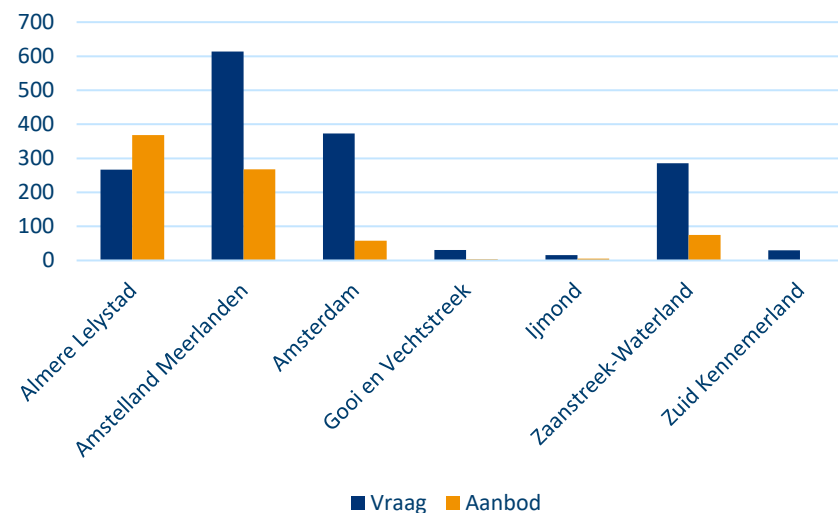
De metropoolregio kent tot 2040 niet voldoende aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien.

Afhankelijk van de aanboddefinitie bedragen de tekorten tot 2040 circa 352 ha (scenario laag) tot maximaal 1.080 ha (scenario hoog). Intensivering van bedrijventerreinen biedt enige soelaas maar ook dan zijn de tekorten in scenario hoog nog aanzienlijk (maximaal 538 ha).

De grootste tekorten worden voorzien voor de deelregio Amstelland Meerlanden. Andere grote tekorten doen zich voor Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Alleen in Almere-Lelystad is er sprake van een klein overschot, als opties en reserveringen nog als beschikbaar aanbod worden beschouwd. Rekening houdend met die reserveringen is er ook in die regio een tekort.

De vraag naar bedrijventerreinen concentreert zich in de MRA met name binnen de segmenten gemengd, logistiek en hoogwaardig. Op deze locaties zijn ook de grootste tekorten voorzien. Binnen het segment gemengd is bijna voldoende planaanbod beschikbaar om in de vraag te voorzien maar zijn (al) grote volumes planaanbod gereserveerd of in optie.

Figuur B Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in MRA per deelregio, scenario hoog (aanbod is inclusief reserveringen en opties)



Uitkomsten havengerelateerde terreinen

In de MRA neemt de vraag naar havengerelateerde terreinen tot 2040 naar verwachting met tussen de 79 en 171 ha toe. Deze groei is grotendeel uitbreidingsvraag maar betreft ook een beperkte vervangingsvraag (o.a. door Havenstad).

Er is in scenario hoog onvoldoende aanbod om in de vraag naar havengerelateerde terreinen te voorzien.



Tekorten kunnen, afhankelijk van de aanboddefinitie, oplopen tot 115 ha in scenario hoog. In scenario laag is het aanbod voldoende, zij het dat ook daar sprake is van een tekort als rekening wordt gehouden met gronden in reservering.

Uitkomsten kadegebonden terreinen

Tot 2040 wordt een totale ruimtevraag voorzien van minimaal -120 ha tot maximaal 195 ha. De feitelijke ruimtebehoefte is afhankelijk van de ontwikkeling van de overslag en ruimteproductiviteit.

De MRA kan in de ruimtebehoefte voorzien als de overslag afneemt, bij een groei van de overslag ontstaan tekorten.

De tekorten kunnen in een groei van de overslag in scenario hoog oplopen tot maximaal 158 ha als de ruimteproductiviteit gelijk blijft. De gronden in reservering of optie zijn daarbij niet tot het aanbod gerekend.

Uitkomsten gemengde werkmilieus

De (niet kantoren)werkgelegenheid in de gemengde werkmilieus van de regio neemt tot 2040 naar verwachting met maximaal 140.000 banen toe. Deze banengroei gaat gepaard met een groei in de ruimtebehoefte voor werken in dit locatietype, onder meer in panden met winkel, zorg of onderwijsfunctie. Een aanzienlijk deel van de werkgelegenheidsgroei zal vermoedelijk plaatsvinden in woningen.

Opgaven

Op basis van de uitkomsten van de behoefte-raming zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- De MRA staat voor de bestuurlijke vraag in welke mate de regio de behoefte voor bedrijventerreinen wil en vervolgens kan faciliteren. Een onderdeel daarvan is de afweging of en waar in de MRA (extra) ruimte wordt geboden aan grote ruimtegebruikers. Voor de regio wordt een grote behoefte aan bedrijventerreinen verwacht maar de ruimtedruk in de MRA is, door ruimtebehoefte voor (o.a.) wonen, mobiliteit, energie en recreatie hoog.
- Er dient een koppeling tot stand te worden gebracht tussen de kwalitatieve ruimtelijk-economische strategie waaraan parallel aan de verstedelijkingsstrategie wordt gewerkt in de MRA en deze behoefte-raming. Dat kan inzicht bieden in een mogelijk selectieve strategie. In het verlengde daarvan kan dan ook worden gekeken of en hoe deelregio's elkaar kunnen aanvullen met hun palet aan werklocaties.
- Het intensiever benutten van de bestaande bedrijventerreinen is een derde belangrijke opgave. Dat is te meer belangrijk, omdat het mede vanuit het oogpunt van het stikstofbeleid, nog lastiger dan voorheen zal zijn om tot een bestemmings-/omgevingsplan voor een (nieuw) bedrijventerrein te komen
- Er ligt voor elk van de deelregio's de opgave om in deelregionale programmeringen te komen tot een zo hoog mogelijk aandeel van het invullen van hun deelregionale opgave qua werklocaties. Een evenwichtige ruimtelijk-economische ontwikkeling vraagt bijdragen in elke deelregio en draagt bij aan het bestuurlijk gewenste polycentrische verstedelijkingsmodel in de MRA.
- De samenhang tussen de woon- en werkambities dient bewaakt te worden. Het tekort aan bedrijventerrein, kan impliceren dat er geen ruimte voor verhuizing/uitplaatsing van bedrijven uit



transformatiegebieden is, waardoor de geplande woningbouw op die locaties niet of later plaatsvindt, wat weer gevolgen kan hebben voor de arbeidsmarkt voor andere onderdelen van de regionale economie en/of tot meer pendel en mobiliteit leidt.

- Met het oog op de voorziene tekorten voor bedrijventerreinen in de regio staat de MRA voor de opgave om tot procesafspraken te komen over nieuwe transformatieplannen van bedrijventerreinen. Het risico bestaat namelijk dat additionele transformatieplannen de tekorten doen vergroten en er te weinig ruimte overblijft.
- Er is specifieke aandacht nodig voor een effectieve benutting van de kadegebonden kavels, omdat bedrijven die afhankelijk zijn van zeehavenkades binnen de MRA vrijwel uitsluitend zijn te huisvesten in het NZKG.
- De MRA staat voor de opgave om een nieuwe bestemming te vinden voor de niet-courante leegstand. Het gemakkelijk transformeerbare deel daarvan wordt door de markt wel opgepakt, maar er is een 'harde kern' die als een voor Plabeka relevante opgave kan worden gezien. Sommige delen van die harde kern stuiten op de beperkingen van het LuchthavenIndelingsBesluit wat herbestemming bemoeilijkt.



1 Aanleiding, vraag en leeswijzer

1.1 Aanleiding

Voor een evenwichtige werklocatiemarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het van belang dat vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op elkaar aansluiten. Om hier inzicht in te krijgen stelt Plabeka periodiek een ruimtebehoefteprognose op voor kantoren, bedrijventerreinen en haven terrein. De meest recente dateert uit 2018/2019.

Diverse ontwikkelingen en nieuwe inzichten uit de Monitor Plabeka¹ zijn aanleiding om deze vraagraming te actualiseren:

1. de vigerende raming brengt de ruimtebehoefte voor de logistiek niet goed in beeld: de uitgifte aan bedrijventerreinen is de afgelopen jaren daarom hoger dan verwacht op basis van de raming uit 2018/2019;
2. de coronacrisis heeft zijn weerslag op de economie en werklocatiemarkt;
3. arbeidsmarktkrapte en ruimtedruk stellen grenzen aan groei;
4. opgaven op gebied van klimaat en energie heeft invloed op de markt voor kantoren en bedrijfsgebouwen
5. de transformatieverwachtingen zijn (in tijd) gewijzigd, de overloop vanuit Amsterdam naar omliggende gemeenten is lager dan eerder verondersteld;
6. de verwachte ontwikkeling van gemengde werkmilieus is onvoldoende in beeld.

¹ Zie ook Essay bij Monitor Plabeka 2021-2022 (BCI/Tympaan, 2022)

1.2 Vraagstelling

De MRA heeft Bureau BUITEN gevraagd een nieuwe vraagraming op te stellen voor kantoren, bedrijventerreinen, haven terreinen (zowel de 'droge' als 'natte' delen) en gemengde werkmilieus. De ruimtebehoefteraming dient beleidsarm opgesteld te worden met zowel aandacht voor de kwantiteit als de kwaliteit van de vraag. Beleidsarm wil in dit verband zeggen dat er geen rekening gehouden moet worden met ambities en beleid gericht op het bijsturen van de autonome ruimtelijk economische ontwikkeling van de (deel)regio.

De ruimtebehoefte voor datacenters valt buiten de scope van het project.

Naast het opstellen van een vraagraming maakt ook een aanbodinventarisatie en vraag-aanbodconfrontatie deel uit van de vraag die aan Bureau BUITEN is gesteld. Ook hierbij geldt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief naar de markt gekeken wordt.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 begint met een korte evaluatie van de vorige raming en de ervaringen met de Plabeka samenwerking. In hoofdstuk 3 lichten we vervolgens de methodiek toe van de huidige raming en gaan we in op de belangrijkste veronderstellingen bij de verschillende onderdelen van de vraagraming. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitkomsten van de vraagramingen en vraag-aanbodconfrontaties voor de MRA. Hoofdstuk 5 tot en met 11 behandelt de uitkomsten per deelregio. In hoofdstuk 12 zijn enkele relevante opgaven/beleidsvragen opgenomen die resulteren uit de uitkomsten van dit onderzoek.

In een nog op te stellen technische verdieping worden aanvullende analyses en resultaten opgenomen.

2 Evaluatie vorige raming en ervaringen Plabeka-samenwerking

Aan de basis van de nieuwe vraagraming ligt de constatering ten grondslag dat de markt radicaal is omgeslagen, zeker voor bedrijventerreinen en in mindere mate voor kantoren. Waar Plabeka eerder langjarig heeft ingezet op het reduceren van overschotten en het voorkomen van overaanbod, is er nu een situatie van (dreigende) tekorten. De vraag is of de samenwerkingsafspraken en instrumenten wel passen bij de huidige marktomstandigheden. Ook is gevraagd om de raming en de samenwerking beknopt te evalueren. In dit hoofdstuk wordt hiervan verslag gedaan.

Aanpak evaluatie

De evaluatie is opgebouwd uit verschillende onderdelen:

- Er zijn gesprekken gevoerd met de twee (toenmalige) bestuurlijke trekkers, te weten gedeputeerde Ilse zaal (Noord-Holland) en (toenmalig) wethouder Adam Elzakalai (gemeente Lelystad).
- In het kader van deze opdracht hebben zeven deelregionale sessies plaatsgevonden, die deels zijn benut voor een terugblik en een beeld vanuit de deelnemers over de samenwerking en instrumenten.
- Bureau BUITEN heeft deskresearch gedaan naar de verschillen tussen de raming 2018 en de feitelijke ontwikkeling.

Resultaten evaluatie

Alle betrokkenen – zowel bestuurlijk als ambtelijk – zien de meerwaarde van regionaal-economische samenwerking op het vlak van ruimte voor werken. Dat geldt zowel voor de deelregionale schaal als voor de MRA-schaal. In de MRA, waar de druk op de ruimte toeneemt, zijn lokale oplossingen soms eenvoudig weg niet (meer) mogelijk en in het verlengde van de keuze voor de meerkernige verstedelijkingsstrategie ziet men ook meerwaarde in (deel)regionale specialisaties en onderlinge afstemming.

Er zijn zeker ook kritische kanttekeningen. Zo vindt men dat Plabeka nog teveel een kwantitatieve insteek hanteert, die op zijn minst moet worden aangevuld door, of worden ingeruild voor een meer kwalitatieve benadering. Het ingezette proces van het Economisch Ontwikkelperspectief MRA wordt gezien als de weg om hier verbetering in te brengen.

De bezwaren tegen de kwantitatieve insteek vertalen zich logischerwijs ook door naar de visie op de instrumenten zoals de zacht-hard-procedure en de meter-voor-meter-regeling. Doordat de context anders is – van overaanbod naar tekorten - zijn die instrumenten, die zijn bedoeld om overaanbod te voorkomen en (pas) bij te kunnen sturen als er krapte dreigt, niet meer passend en worden ze eerder gezien als barrières dan als oplossing. Ze doen onvoldoende recht aan de kwalitatieve ambities en potenties. Bovendien worden de procedures door sommigen als bureaucratisch gezien. Enkelen menen dan ook dat afscheid nemen van deze instrumenten nodig is, naast het verleggen van de focus naar een meer kwalitatieve insteek. Anderen hebben hier een wat meer genuanceerd beeld bij: er is naast deze instrumenten ook behoefte aan afspraken en/of instrumenten die geschikt zijn voor tijden van krapte. Als voorbeeld werd een afstemmingskader voor transformatieplannen genoemd.



Evaluatie van de raming en methodiek

Bureau BUITEN heeft ook de raming kritisch onderzocht. Zonder al teveel op technische details in te gaan, leidt dat tot de volgende bevindingen:

- De feitelijke werkgelegenheidsontwikkeling is, ondanks corona, gunstiger geweest dan eertijds (zelfs in het hoge scenario) verwacht. Met name in Amsterdam is dat effect groot.
- De keuze om eertijds binnen een MRA-plafond een groot aandeel toe te kennen aan Amsterdam en als resultante een beperkte werkgelegenheidsgroei in andere deelregio's, heeft de groeikracht in die andere regio's onderschat.
- Complexe transformaties komen langzamer op gang en verlopen vermoedelijk ook trager dan op papier voorzien. Overloop vanuit Amsterdam naar andere deelgebieden is mede daardoor nog minder dan verwacht.
- De uitgifte aan grote ruimtegebruikers is groter geweest dan voorzien. Geconstateerd is dat de instroom van grote ruimtegebruikers van buiten de MRA onvoldoende wordt 'opgepikt' in het ramingsmodel.

Er is door enkele deelregio's ook aangegeven dat de modelsystematiek onvoldoende kijkt naar wat een gebied nodig heeft en vooral trends doortrekt, wat zou betekenen dat gebieden die relatief weinig uitgifte van bedrijventerreinen en/of opname van kantoren hadden, ook in de toekomst per definitie op een beperkte uitbreidingsvraag uitkomen. Toch is dat niet geheel juist. Het klopt dat er niet taakstellend is geraamd, bijvoorbeeld om in een gebied de pendelbalans te verbeteren, maar bij het bepalen van de groeicijfers is niet alleen gekeken naar de historische ontwikkeling maar ook naar het brede ruimtelijk economische perspectief van de deelregio.

Verder zijn er vanuit diverse deelregio's opmerkingen gemaakt met betrekking tot de gebruikte aanboddata. Er is met name op gewezen dat op soms een belangrijk deel van het aanbod al opties/reserveringen

rusten, waardoor het beeld van nog vrij beschikbare ruimte wordt overschat.

Conclusie

Op basis van de evaluatie is geconcludeerd dat in de nieuwe raming:

- meer van onderop naar alle deelregio's moet worden gekeken en minder met een (onbewuste) tweedeling Amsterdam en overig MRA. Dit sluit ook aan op de polycentrische ambities qua economische ontwikkeling en de kwalitatieve profielen van de deelregio's.
- een onrealistische lage groei van deelregio's door doortrekking van historische lage groeicijfers door gebrek aan aanbod voorkomen moet worden.
- een aanvulling nodig is voor het in beeld brengen van de vraag vanuit grote ruimtegebruikers.
- de vervangingsvraag als gevolg van transformatie meer aandacht behoeft.
- bij het nog beschikbare aanbod moet worden gecorrigeerd voor opties en reserveringen.

In het uitwerken van een nieuwe strategie voor Plabeka is een sterkere koppeling tussen de kwalitatieve deelregionale profielen uit het Economisch Ontwikkelperspectief MRA en de ruimtelijke mogelijkheden wenselijk. Ook is er behoefte aan aanvulling van het instrumentarium voor situaties van krapte op de bedrijfshuisvestingmarkt.



3 Methodiek vraagraming en veronderstellingen

De ruimtebehoefteraming bestaat uit 5 onderdelen (zie ook figuur 3.1):

1. Kantoren
2. Bedrijventerreinen
3. Havengerelateerde terreinen
4. Kadegebonden bedrijventerreinen
5. Gemengde werkmilieus

In alinea's 3.1 t/m 3.5 lichten we de methodiek en de belangrijkste veronderstellingen per onderdeel toe.

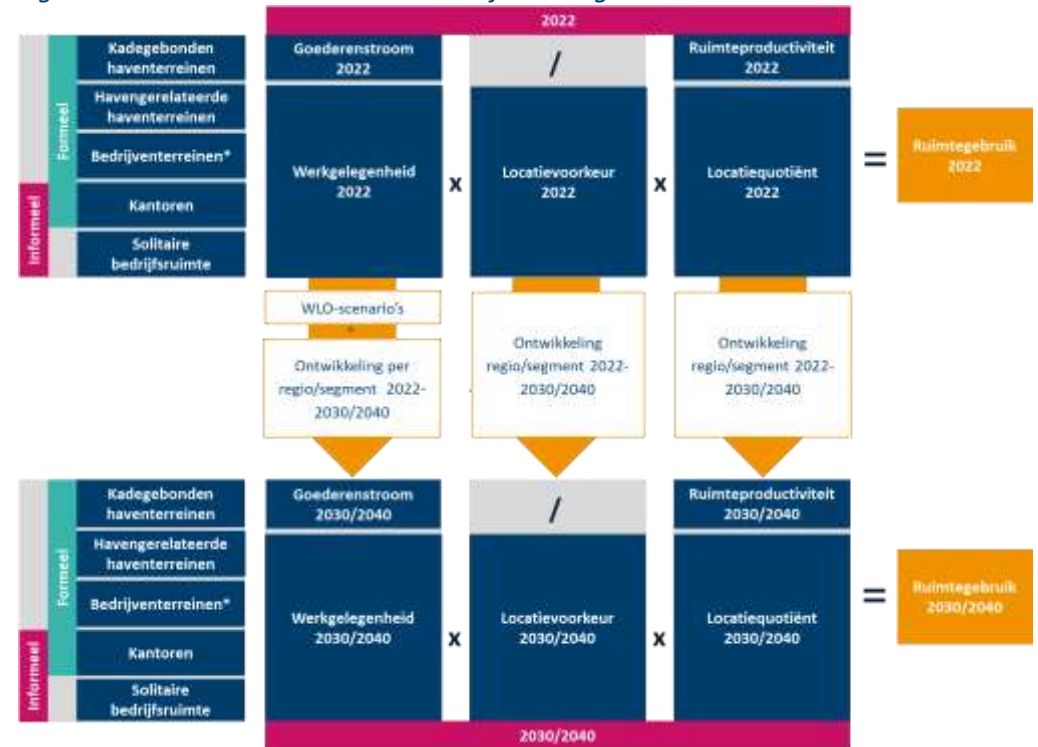
3.1 Ruimtebehoefte kantoren

De ruimtebehoefte voor kantoren betreft de vraag naar kantoren in de MRA, ongeacht de locatie. Ook de kantorenvraag buiten kantorenlocaties (zie figuur 3.2 en bijlage 2) - dus op bedrijventerreinen, haventerreinen en in gemengde werkmilieus – wordt dus meegenomen. Om dubbeltelling te voorkomen is een correctie uitgevoerd op de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen en haventerreinen (zie paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4).

De ruimtebehoefte voor kantoren is opgebouwd uit twee componenten:

- Uitbreidingsvraag
- Vervangingsvraag

Figuur 3.1 Onderdelen van ruimtebehoefteraming

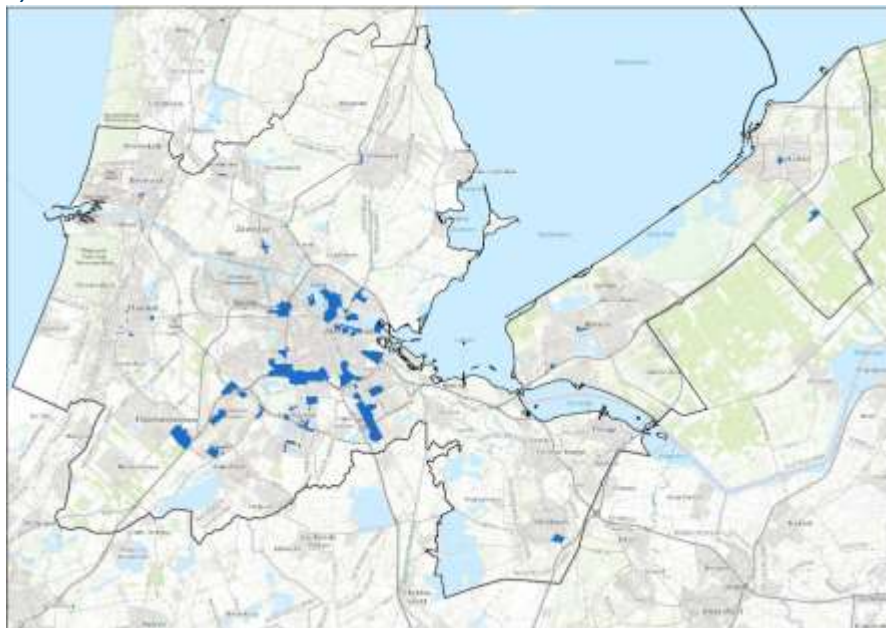


3.1.1 Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag voor kantoren (in m²) wordt benaderd op basis van de ontwikkeling van werkgelegenheid, de locatievoorkeur voor kantoren en het kantoorquotiënt (het ruimtegebruik per baan). In de uitbreidingsvraag is impliciet ook additionele benodigde kantoormilieu berekend die nodig is voor de overgang naar een circulaire economie en de energietransitie. De hiermee gemoede banengroei is opgenomen in de werkgelegenheidsprognoses.



Figuur 3.2: Kaart met kantorenlocaties in MRA (hogere resolutie in bijlage 2)



Bron: Monitor Plabeka 2022

Werkgelegenheid: EIB als basis

Voor de deelregionale banenprognoses zijn de in maart 2022 door EIB gepubliceerde bedrijfstakprognoses op COROP-gebied² verbijzonderd voor de zeven MRA-deelregio's. Deze bedrijfstakprognoses zijn opgesteld in opdracht van de het ministerie van Economische Zaken en kennen een hoog en een laag scenario.

De groeicijfers voor de deelregio Amsterdam zijn daarbij opgehoogd voor de sectoren waarin de deelregio historisch sterk is gegroeid omdat de

² <https://www.eib.nl/publicaties/eindrapportage-actualisatie-en-regionalisatie-bedrijfstakramingen/>

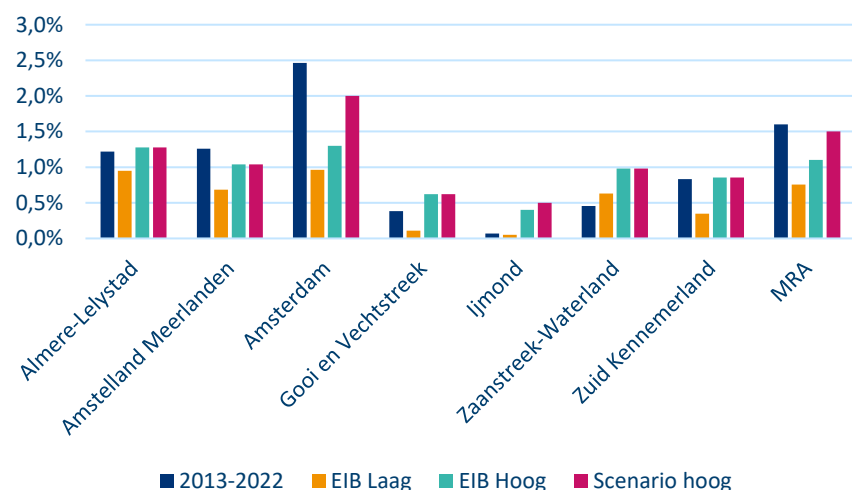
groeicijfers van het EIB geen recht doen aan deze sterke groei van Amsterdam (zie kader figuur 3.3). De gewogen gemiddelde jaarlijkse groei van Amsterdam neemt daarmee toe van 1,3% (in de EIB scenario hoog) tot 2,0% (na de ophoging). De aanpassing van sectorale groeicijfers van Amsterdam hebben geen gevolgen voor de gehanteerde groeicijfers voor de overige deelregio's. De ruimtelijke gevolgen van een Amsterdamse banengroei van 1,3%/jaar zijn doorgerekend in gevoeligheidsanalyse Amsterdam EIB.

De sectorale groeivoeten in de (aangepaste) prognose zijn toegepast op de sectorale werkgelegenheid volgens LISA. Enkel banen van 12 uur/week en meer worden daarin meegenomen. Kleinere banen hebben een relatief kleine ruimtelijke impact en worden daarom niet meegenomen.

Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid is de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking (het deel van de bevolking dat gezien hun leeftijd in aanmerking komt voor participatie op de arbeidsmarkt) relevant. De nieuwe banen moeten immers ook gevuld worden. Daarom zijn in dit onderzoek de (deel)regionale banenprognoses afgezet tegenover de verwachte groei van de potentiële beroepsbevolking (15-74 jarigen). Hiervoor zijn de provinciale bevolkingsprognoses van de provincies Flevoland (2022-2050) en Noord-Holland (2021-2050) integraal overgenomen.

De (deel)regionale werkgelegenheidsprognoses zijn weergegeven in paragraaf 1 van de hoofdstukken 4 t/m 11. Sectorale groeicijfers per deelregio zijn opgenomen in de technische verdieping.

Figuur 3.3: Werkgelegenheidsontwikkeling 2013-2022, EIB hoog en aangepaste hoge scenario in %/jaar per deelregio



Figuur 3.3 zet de deelregionale ontwikkeling van werkgelegenheid in de periode 2013-2022 af tegenover de banenprognoses in EIB hoog. Afgezien van in de deelregio Amsterdam ligt de jaarlijkse banenprognose in alle deelregio's binnen een marge van 0,5% van de jaarlijkse historische ontwikkeling. In Amsterdam ligt de banenprognose (1,3%/jaar) echter ruim onder de historische ontwikkeling (2,5%/jaar). Daarom is scenario hoog voor Amsterdam opgehoogd tot een jaarlijkse groei van 2,0%.

Gevoeligheidsanalyse: sterkere banengroei Amsterdam

De deelregio Amsterdam laat sinds 2013 een gemiddelde groei zien van 2,5%/jaar. Als gevoeligheidsanalyse is de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen, kantoren en havengebonden terreinen berekend bij een extrapolatie van deze groeicijfers. De uitkomsten van deze gevoeligheidsanalyse laten zien dat deze groei zorgt voor zeer grote

uitdagingen op gebied van (o.a.) arbeidsmarkt, volkshuisvesting, mobiliteit. In mindere mate spelen deze uitdagingen overigens ook al bij een groei van 2,0% per jaar.

Gevoeligheidsanalyse: sterkere banengroei Almere-Lelystad

Almere-Lelystad is de enige deelregio waar de verhouding banen/potentiële beroepsbevolking afneemt op basis van de EIB-prognoses. Als gevoeligheidsanalyse is doorgerekend wat de ruimtebehoefte voor kantoren en bedrijventerreinen is als deze verhouding (en daarmee de netto uitgaande pendel in %) gelijk blijft. Voor deze analyse is gerekend met een banengroei tot 2040 van 1,6%/jaar, de verwachte jaarlijkse groei van de potentiële beroepsbevolking. Deze gevoeligheidsanalyse is beleidsrijk: om deze groei te realiseren is beleidsinzet nodig van de MRA en de gemeenten in de deelregio. Vooruitlopend op de resultaten van de behoefteramingen: deze sterkere banengroei leidt tot grote tekorten aan bedrijventerreinen.

Locatievoorkeur: blijft per sector gelijk

We gaan uit van een gelijkblijvende voorkeur voor kantoren per sector. De werkzaamheden binnen een sector zullen niet dusdanig veranderen dat het deel van de werkgelegenheid dat kantoorhoudend is zal veranderen. Door de veranderende sectorale samenstelling van de werkgelegenheid kan het gewogen gemiddelde aandeel banen in kantoren wel verschuiven.

We merken op dat het waarschijnlijk is dat mensen in de toekomst meer hybride gaan werken dus (per kantoorbaan) minder ruimte vragen op kantoor. Deze ontwikkeling is meegenomen in de prognose van het kantoorquotiënt maar heeft geen invloed op de sectorale locatievoorkeur voor kantoren.



In de uitgangssituatie is de locatievoorkeur voor kantoren per deelregio bepaald op basis van het kantoorquotiënt op kantorenlocaties en het totale kantoorgebruik (ongeacht locatie) in de deelregio. Daarbij wordt uitgegaan dat het kantoorquotiënt op kantorenlocaties maatgevend is voor het kantoorquotiënt buiten de kantorenlocaties. De verdeling van het totaal aantal kantoorbanen per sector is ingeschat op basis van de sectorale verdeling van de kantoorbanen op kantorenlocaties.

Kantoorquotiënt; afname in lijn met onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt'

Voor de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (het benodigde aantal m² kantoorruimte per baan) is aangesloten bij de resultaten van het onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt' uitgevoerd door Stec Groep in opdracht van het ministerie van BZK. Daarin zijn twee mogelijke scenario's omschreven. Tabel 3.1 geeft een overzicht van de veronderstelde ontwikkeling van het kantoorquotiënt in de raming. We gaan in de raming uit van het basisscenario en voeren voor scenario hoog een gevoeligheidsanalyse uit waarin het kantoorquotiënt afneemt volgens het KQ- scenario.

Tabel 3.1 Veronderstelde ontwikkeling kantoorquotiënt bedrijventerreinen tot 2040

Scenario	Ontwikkeling/jaar tot 2030	Ontwikkeling/jaar 2030 tot 2040
Basisscenario	-0,7%	0%
KQ- scenario	-1,5%	0%

Het kantoorquotiënt is in de uitgangssituatie bepaald op basis van de werkgelegenheid (banen van 12 uur en meer per week) op kantorenlocaties per 1-4-2021 en het kantoorgebruik per 1-1-2022.

Verondersteld is dat het kantoorquotiënt buiten kantorenlocaties gelijk is aan het kantoorquotiënt op kantorenlocaties.

3.1.2 Vervangingsvraag

Bovenop de uitbreidingsvraag leidt de transformatie van kantoren in de MRA mogelijk tot vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag door transformatie van kantoren is uitgevraagd onder gemeenten. In de praktijk staat een deel van de transformatie pas voor na 2040 op de planning. Het is echter mogelijk dat de transformatie van kantoren na 2040 al leidt tot vervangingsvraag voor dat jaar.

Voor enkele kantorenlocaties of deelregio's is door Bureau BUITEN een inschatting gemaakt van de vervangingsvraag. Voor de deelregio's Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland is de jaarlijkse vervangingsvraag voor kantoren ingeschat op 1% van de voorraad. Veronderstelling daarbij is dat een kantoor een gemiddelde levensduur kent van 50 jaar en de helft van de kantoren daarna wordt gesloopt. De andere helft wordt herontwikkeld als kantoor, hieruit volgt daarom geen vervangingsvraag. Zie bijlage 3 voor een overzicht van de vervangingsvraag per deelregio.

3.1.3 Kwalificering vraag

De ruimtebehoefte voor kantoren is kwalitatief gesegmenteerd op basis van de kantorenlocatiesegmentatie in de Monitor Plabeka. Daarin worden de volgende type kantorenlocaties onderscheiden:

- Functionele kantoorlocatie: een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie en is niet multimodaal ontsloten.
- Innovatie kantoorlocatie: een woon-werkgebied waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
- Internationaal vestigingsmilieu: een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie. Geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving.



- Multimodaal knooppunt: een locatie die door verschillende vormen van verkeersinfrastructuur (voor auto en OV) uitstekend is verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie.
- Transformatielocatie: een locatie die (op termijn) zal transformeren, de kantoorfunctie zal geheel of gedeeltelijk komen te vervallen voor andere functies, zoals wonen.
- Woon-werk locatie: een multifunctionele locatie waar wonen en werken naast elkaar bestaan. Werken bestaat op deze locaties vooral uit kantoorbanen en voorzieningen gezien. De voorzieningen doen ook dienst voor het woonmilieu binnen de locatie.

Buiten de kantorenlocaties kunnen kantoren ook op andere locatietypen zijn gevestigd. Daarbij maken we kwalitatief onderscheid in de locatietypen waar kantoren gevestigd kunnen zijn of worden:

- Bedrijventerreinen
- Gemengde werkmilieus
- Havengerelateerde haventerreinen
- Havengebonden haventerreinen

We berekenen de ontwikkeling van de vraag per segment en locatietype op basis van de verwachte ontwikkeling van de verdeling over het kantoorgebruik over de segmenten en locatietypen. We gaan daarbij tot 2040 in alle deelregio's van het volgende uit:

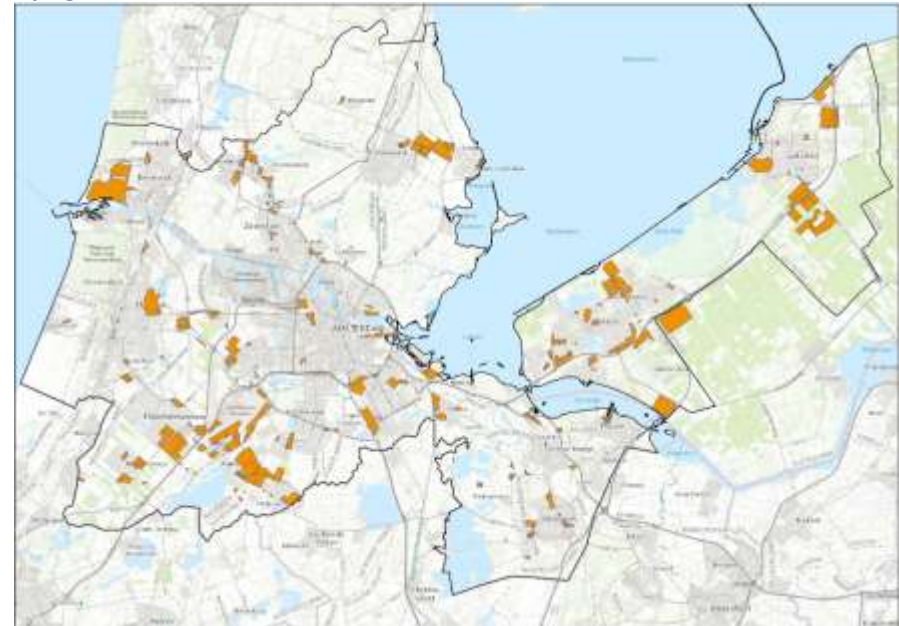
- Het aandeel kantoorgebruik op multimodale locaties neemt met 1% /jaar toe; multimodale kantorenlocaties voorzien goed in de vraag van de kantoorgebruiker van de toekomst. Deze toename is in lijn met het rapport 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt' waaruit de voorkeur van kantoorgebruikers (bij verhuizing) blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus.
- Het aandeel kantoorgebruik op bedrijventerreinen, havengerelateerde terreinen en kadegebonden terreinen neemt met 1% per jaar af;

bedrijventerreinen zijn geen aantrekkelijke vestigingslocaties voor kantoorgebruikers van de toekomst.

3.2 Ruimtebehoefte bedrijventerreinen

De ruimtevraag voor bedrijventerreinen betreft de totale ruimtevraag in de gebieden die in de Monitor Plabeka 2021-2022 zijn aangemerkt als bedrijventerreinen en toekomstige nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen.

Figuur 3.4: Kaart met bedrijventerreinen in MRA (hogere resolutie in bijlage 2)



Bron: Monitor Plabeka 2022

Er zijn enkele terreinen die deels ook als havenlocatie in gebruik zijn, maar die desalniettemin zijn aangemerkt als ‘gewoon, droog’-bedrijventerrein:

- Achtersluispolder (het niet-kadegebonden deel)
- Westerspoor (idem)
- Zuiderhout (idem)
- Hembrugterrein
- Hoogtij

De ruimtebehoefteraming voor bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en een afzonderlijk geraamde behoefte voor grootschalige ruimtegebruikers. Die drie componenten worden hierna toegelicht.

3.2.1 *Uitbreidingsvraag*

We benaderen de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen (in ha) op basis van de verwachte ontwikkeling van de volgende drie bouwstenen:

- werkgelegenheid
- locatievoorkeur
- terreinquotiënt

Op basis van die drie componenten is de uitbreidingsvraag berekend. Deze uitbreidingsvraag is vervolgens gecorrigeerd om dubbeltelling met de ruimtebehoefte voor kantoren te voorkomen. Het ruimtegebruik in de uitgangssituatie is ontleend aan de Monitor Plabeka 2021-2022.

In de uitbreidingsvraag is impliciet ook additionele benodigde ruimte op bedrijventerreinen berekend die nodig is voor de overgang naar een **circulaire economie en voor de energietransitie**. De extra ruimte die hiervoor nodig is, is berekend door middel van de werkgelegenheidsprognoses per sector en de sectorale locatievoorkeuren en terreinquotiënten. Deze behoefte voor de circulaire economie en energietransitie worden dus gezien als onderdeel van de totale economie

en is niet separaat berekend. **Ruimte voor energie-nutsinfrastructuur is niet meegenomen** (behoudens impliciete meegroei in het geval dit nu al ruimte gebruikt op bedrijventerreinen).

De overgang van de lineaire economie naar een circulaire economie is een geleidelijk langjarig proces. Het is mogelijk dat in deze transitieperiode tijdelijke lineaire en circulaire activiteiten parallel aan elkaar plaatsvinden en dus ruimte vragen. Deze tijdelijke ruimtebehoefte in het kader van deze transitie is niet afzonderlijk geraamd.

Er zijn uiteenlopende beelden over de ruimtebehoefte voor circulaire economie. In een gezamenlijke verkenningen van CE Delft en Bureau BUITEN (in opdracht van het PBL) blijken plussen en minnen niet tot een eenduidig beeld te komen over de ruimtebehoefte door de overgang naar een circulaire economie. Retourlogistiek vergt bijvoorbeeld wel wat extra ruimte en er is meer behoefte aan reparatieservices op bedrijventerreinen maar de verschillende transities (energie, circulair, klimaat) leiden er ook toe dat we sommige dingen minder of niet meer gaan doen. Ook gaan we meer van bezit naar gebruik en abonnementsvormen, wat uiteindelijk tot minder productie van fysieke componenten/producten leidt.

Een recente analyse (Rienstra, 2022) laat zien dat op nationale schaal ca. 870 ha bedrijventerrein extra nodig is tot 2030, wat voor de MRA (ca. 20% van de nationale economie) zou neerkomen op 174 ha en mogelijk nog een iets kleinere toename in de periode erna tot 2040. Dat zou de opgave op MRA-schaal – voldoende ruimte voor werken - nog groter maken. Kanttekening hierbij is wel dat er sprake is van overlap met de in dit rapport voor de MRA berekende uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen en dat er op termijn ook sprake zal zijn van ruimte vrijgave van fossiele of niet-circulaire activiteiten.



Werkgelegenheid: EIB als basis

Evenals bij de raming van de uitbreidingsvraag voor kantoren vormen de in 2022 door EIB opgestelde werkgelegenheidsprognoses de basis voor de behoefte-raming.

Locatievoorkeur: kleine aanpassingen voor opslag en (dienstverlening voor) vervoer, lichte vormen van industrie en zakelijke dienstverlening

In de prognoses van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen, oftewel het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen, gaan we tot 2040 in alle deelregio's uit van een jaarlijkse aanpassingen zoals weergegeven in tabel 3.2. In alle overige sectoren wordt een gelijkblijvende voorkeur voor bedrijventerreinen verondersteld.

De locatievoorkeur voor bedrijventerreinen is in de uitgangssituatie deelregionaal bepaald op basis van een koppeling tussen LISA en de bedrijventerrein-geometrieën volgens de Monitor Plabeka 2021-2022.

Terreinquotiënt: toename in basisvariant en gevoeligheidsanalyses voor sterkere groei én afname

Voortgaande mechanisering, automatisering en robotisering (mede gestuwd door verwachte structurele krapte op de arbeidsmarkt) leiden naar verwachting tot een groei van het ruimtegebruik per baan, ofwel het terreinquotiënt, in de kapitaalintensieve sectoren. Met name in de industrie/nijverheid en in de logistiek wordt een groei van het terreinquotiënt voorzien. In de prognose van het terreinquotiënt wordt in alle deelregio's gerekend met een jaarlijkse ontwikkeling zoals weergegeven in tabel 3.3. In alle overige sectoren wordt een gelijkblijvend terreinquotiënt verondersteld.

Tabel 3.2: Veronderstelde ontwikkeling locatievoorkeur bedrijventerreinen tot 2040

Sector	Aanpassing / jaar	Argumentatie
Opslag en dienstverlening voor vervoer	1%	Schaalvergroting en groei van verkeerbewegingen zorgt voor toenemende voorkeur voor bedrijventerreinen
Vervoer	2%	Schaalvergroting en groei van verkeerbewegingen zorgt voor toenemende voorkeur voor bedrijventerreinen
Textiel- en kledingindustrie	-1%	Lichtere industrievormen worden beter mengbaar met andere functies, groter aandeel gaat naar gemeente werkmilieu
Overige industrie	-1%	Lichtere industrievormen worden beter mengbaar met andere functies, groter aandeel gaat naar gemeente werkmilieu
Zakelijke dienstverlening	-1%	Groeiende voorkeur voor gemengd stedelijke gebieden groter aandeel gaat naar kantorenlocaties en gemeente werkmilieu

In de uitgangssituatie zijn de feitelijke terreinquotiënten per deelregio bepaald op basis van de uitgegeven voorraad per 1-1-2022 en het aantal banen van 12 uur of meer per week op bedrijventerreinen. De sectorale differentiatie in de terreinquotiënten is gebaseerd op de (geijkte) sectorale terreinquotiënten uit de Rapportage Locatietypevoorkeur & Terreinquotiënten Noord-Holland (BCI, 2019). De sectoraal geijkte terreinquotiënten per deelregio zijn opgenomen in de technische bijlage.

Gevoeligheidsanalyse: sterkere groei terreinquotiënt, maar ook afname

De mate waarin de mechanisering, robotisering en automatisering het terreinquotiënt in de toekomst zal stuwen kent een relatief grote mate van onzekerheid. De verwachte structurele tekorten op de arbeidsmarkt kunnen de mate waarin wordt geïnvesteerd in robotisering en automatisering sterk laten toenemen. Daarmee is ook een hogere stijging van het terreinquotiënt denkbaar.

Als gevoeligheidsanalyse is het effect op de uitbreidingsvraag doorberekend bij een groei van het sectorale terreinquotiënt zoals opgenomen in tabel 3.3.

In een tweede gevoeligheidsanalyse rekenen we het effect door van een mogelijke afname van het terreinquotiënt op de uitbreidingsvraag. Een afname van het terreinquotiënt ontstaat mogelijk vanuit de markt, doordat de beschikbare ruimte in de MRA schaarser wordt en ontwikkelaars en ondernemers de ruimte efficiënter gaan gebruiken (bijvoorbeeld door meerlaags te bouwen en/of parkeren ondergronds te laten plaatsvinden). De gevoeligheidsanalyse is ook relevant voor beleidskeuzes: hoeveel ruimte kan worden bespaard wanneer beleidsmatig ingezet wordt op ruimte-intensivering?

Nota bene: deze gevoeligheidsanalyses worden alleen gepresenteerd voor scenario hoog, om een wirwar van cijfers te vermijden.

Tabel 3.3: Veronderstelde sectorale ontwikkeling/jaar terreinquotiënt bedrijventerreinen tot 2040

Sector	Basis	TQ+	TQ-
Voeding- en genotmiddelenindustrie	0,1%	0,6%	-0,2%
Textiel- en kledingindustrie	0,1%	0,6%	-0,2%
Aardoliebasisindustrie	0,1%	0,6%	-0,2%
Chemische industrie	0,4%	0,9%	-0,2%
Staalindustrie	0,1%	0,6%	-0,2%
Scheepsbouw	0,2%	0,7%	-0,2%
Bouwmaterialenindustrie	0,1%	0,6%	-0,2%
Metaalelektro	0,5%	1,0%	-0,2%
Overige industrie	0,1%	0,6%	-0,2%
Nutsbedrijven	0,1%	0,6%	-0,2%
Winning van delfstoffen	0,1%	0,6%	-0,2%
Groothandel	0,4%	0,9%	-1,0%
Opslag en dienstverlening voor vervoer	0,1%	0,6%	-1,0%
Vervoer	0,1%	0,6%	-1,0%



Correctie t.b.v. voorkomen dubbeltelling kantoren

Er heeft een correctie plaatsgevonden op de huidige en toekomstige ruimtevraag aan bedrijventerreinen om dubbeltelling met de raming voor kantoren te voorkomen. Daarvoor zijn bestaande kantoren op bedrijventerreinen uit het bedrijventerreinenbestand gehaald. Het betreft alleen 'separate' kantoren, dus geen kantoren die deel uitmaken van een complex bedrijfshal met kantoor. Het aangrijpingspunt voor deze correctie is het aantal banen in die kantoren op bedrijventerreinen. Voor de berekeningen is het noodzakelijk om van die kantoren tevens het ruimtegebruik in mindering te brengen op het areaal bedrijventerrein in gebruik. Omdat er geen microdata daarvan beschikbaar zijn voor dit project, is dat ruimtebeslag geraamd op basis van een veronderstelling, namelijk dat die kantoren op bedrijventerreinen gemiddeld een Floor-Space-Index van 1 kennen: op 1 ha is 10.000 m² bvo kantoor gerealiseerd en die worden op een gelijke manier benut, dus met hetzelfde kantoorquotiënt, als kantoren op kantorenlocaties.

3.2.2 Vervangingsvraag

Bovenop de uitbreidingsvraag leidt de transformatie van bedrijventerreinen in de MRA mogelijk tot vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag door transformatie van bedrijventerreinen is uitgevraagd onder gemeenten. Voor enkele terreinen is door Bureau BUITEN een inschatting gemaakt van de vervangingsvraag. Voor Amsterdam is de vervangingsvraag die samenhangt met de voorgenomen transformatie van 320ha bedrijventerrein (exclusief haventerreinen) geraamd op basis van een eerdere schatting van STEC waarbij de gewogen procentuele vervangingsvraag uit dat onderzoek is gehanteerd.

Zie bijlage 4 voor een overzicht van de transformatieplannen en resulterende vervangingsvraag per deelregio.

3.2.3 Grootschalige ruimtevragers

Op basis van een evaluatie van de vorige vraagraming is geconstateerd dat de ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtegebruikers (kavels \geq 3ha) in (voornamelijk) de logistiek en (in mindere mate) in de circulaire economie onvoldoende wordt benaderd met de standaard modellering op basis van terreinquotiënten.

Om deze ruimtebehoefte in de voorliggende raming beter in beeld te brengen is gekeken naar de uitgifte aan grote ruimtegebruikers over de jaren 2018-2021 én naar reserveringen en opties voor grote ruimtevragers. Op basis van deze analyse constateren wij dat de vraag van grote ruimtegebruikers in de MRA uitkomt op tussen de 30 ha en 60 ha uitkomt.

Ervanuit uitgaand dat het gemiddeld zeven jaar duurt om een bedrijventerrein te ontwikkelen is het voor de vraag van deze grootschalige ruimtegebruikers goed om de mogelijke ruimtevraag voor de komende zeven jaar in beeld te brengen. Uitgaand van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 45 ha is de ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtegebruikers voor de komende zeven jaar afgerond 300 ha.

Om in de ruimtebehoefte van grootschalige ruimtegebruikers te voorzien is 150 ha directe ontwikkelruimte nodig. Deze ruimtebehoefte is verwerkt in de vraag-aanbodconfrontatie. De overige mogelijke 150 ha die grootschalige ruimtegebruikers de komende zeven jaar vragen kunnen daarbij, naar Waalwijks voorbeeld, vraaggericht ontwikkeld worden. Zie ook kader.

Opgemerkt wordt dat het wel of niet faciliteren van de ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtevragers een bestuurlijke keuze is. Als de regio deze ruimtebehoefte wil faciliteren dan is het aannemelijk is dat ongeveer de helft van de vraag voor grote ruimtegebruikers zich in de deelregio Almere-Lelystad zal voordoen. Deze deelregio kent, mede door de relatief



lage grondprijzen en de ruimtelijke mogelijkheden, al een sterk profiel in grote ruimtegebruikers. Ook voor Amstelland Meerlanden is, door de aanwezigheid van Schiphol, een ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtegebruikers aannemelijk. We gaan uit van 30% van de totale regionale vraag. Voor Zaanstreek-Waterland wordt een klein deel (ongeveer een vijfde) van de regionale ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtegebruikers voorzien. Deze ruimte is (onder meer) nodig om in de ruimtevrage te voorzien van distributiecentra die de markt ten noorden van het Noordzeekanaal bedienen.

Vraaggericht ontwikkelen in Waalwijk

Juist omdat grootschalige vraag moeilijk voorspelbaar is en per definitie in grote eenheden (aantal ha) voorkomt, is in Noord-Brabant de zogeheten methode van vraaggericht ontwikkelen bedacht. De methode wordt onder meer in de gemeente Waalwijk toegepast om de grote groei van E-commerce bedrijven te faciliteren. Er is dan niet op voorhand een bestemmings-/Omgevingsplan waarin tevoren omvang en kavelgroottes zijn gedefinieerd, maar slechts een zoekgebied, waarbij de gemeente daadwerkelijke realisatie (oplevering van bouwrijpe grond) en planologische procedure als een integraal spoedproject behandelt en waarmee aan klanten wordt beloofd dat er binnen zes maanden een Omgevingsvergunning bouwen kan worden afgegeven. Vanzelfsprekend vergt dat wel een minutieuze planning, een stevige projectorganisatie en samenwerking met een groot aantal partijen (o.a. aangaande nutsvoorzieningen) om dat in de praktijk ook waar te kunnen maken.

NOTA BENE: DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR DATACENTERS VALT BUITEN DE SCOPE VAN DEZE RUIMTEBEHOEFTERAMING.

3.2.4 Kwalificering vraag

Bij de kwalitatieve verdieping wordt aangesloten op de segmentering van bedrijventerreinen zoals gehanteerd in de Monitor Plabeka:

- Campus: een terrein met een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met een lage milieuhinder. Terreinen kenmerken zich door een duurzame en parkachtige uitstraling en liggen vaak nabij onderwijsinstellingen.
- Gemengd bedrijventerrein: een terrein bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk lichte, moderne industrie en overige ('modale') industrie.
- Hoogwaardig bedrijventerrein: een terrein dat wordt gekenmerkt door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- Industrieel bedrijventerrein: terrein waarop overwegend zware industrie is gevestigd. Bedrijvigheid in milieuhindercategorie 5 is toegestaan.
- Logistiek bedrijventerrein: terrein voor logistieke en distributieactiviteiten. De terreinen worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor en/of water.
- Transformatiegebied: bedrijventerrein gekenmerkt door een functieverandering die is ingezet en op termijn moet leiden tot een gebied dat getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk.

Bovenstaande segmenten verschillen van elkaar op gebied van milieuhindercategorie, ontsluiting en schaalgrootte en dienen alleen bepaalde delen van de ruimtevrage.

Op basis van de kwalitatieve kenmerken van de ruimtebehoefte wordt per deelregio een inschatting gemaakt over de verdeling van deze uitbreidingsvraag over de segmenten. Een relatief sterke groei van de logistieke sector zorgt bijvoorbeeld voor een groot aandeel voor de logistieke terreinen. De verdeling van de uitbreidingsvraag over de



segmenten is opgenomen in paragraaf 3 van de (deel)regionale hoofdstukken.

3.3 Ruimtebehoefte haventerreinen

Bedrijventerreinen in de havens van het Noordzeekanaalgebied vormen een afzonderlijk onderdeel in de behoeftebeoordeling. Die bedrijventerreinen zijn onderverdeeld in een 'nat' kadegebonden deel en een 'droog' havengerelateerd deel.

3.3.1 Havengerelateerde terreinen

De ruimtebehoefte voor havengerelateerde terreinen betreft de totale ruimtebehoefte in de gebieden die in de Monitor Plabeka 2021-2022 zijn aangemerkt als havengerelateerd en toekomstige nieuwe ontwikkelingen havengerelateerde terreinen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

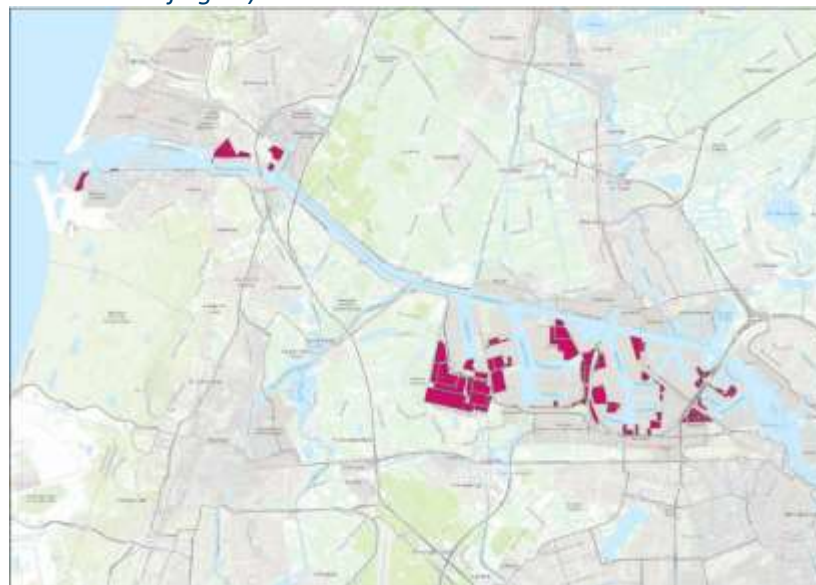
- Havengerelateerde terreinen: terreinen binnen 2,5 km van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening
- Kadegebonden terreinen: terreinen direct gelegen aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten

Uitbreidingsvraag havengerelateerde terreinen

De uitbreidingsvraag voor de havengerelateerde terreinen is op dezelfde manier berekend als de uitbreidingsvraag voor de (droge) bedrijventerreinen. Ook de verwachte ontwikkeling van de locatievoorkeur en het terreinquotiënt houden wij gelijk aan de verwachtingen bij de (droge) bedrijventerreinen. Digitalisering, robotisering leiden ook op havengerelateerde terreinen naar verwachting tot een verhoging van het terreinquotiënt. De uitgangssituatie (locatievoorkeur en terreinquotiënt) verschilt daarbij natuurlijk wel.

In de uitbreidingsvraag is impliciet ook additionele benodigde ruimte op havengerelateerde terreinen berekend die nodig is voor de overgang naar een circulaire economie en de energietransitie (zie 3.2.1).

Figuur 3.5: Kaart met havengerelateerde terreinen in MRA (hogere resolutie in bijlage 2)



Bron: Monitor Plabeka 2022

Correctie t.b.v. voorkomen dubbeltelling kantoren

Een deel van de ruimtevrage op de havengerelateerde terreinen betreft feitelijke vraag naar solitaire kantoorruimte³. Om dubbeltelling met de behoefte voor kantoren te voorkomen heeft een correctie plaatsgevonden op de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen. De ruimtevrage (in netto ha) voor kantoren op bedrijventerreinen is in mindering gebracht op de totale ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen op een soortgelijke manier als dat bij de 'gewone' bedrijventerreinen is gedaan.

Vervangingsvraag havengerelateerde terreinen

Bovenop de uitbreidingsvraag leidt transformatie van havengerelateerde terreinen in de MRA mogelijk tot vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag door transformatie van terreinen is uitgevraagd onder gemeenten. Voor enkele terreinen is door Bureau BUITEN een inschatting gemaakt van de vervangingsvraag. Specifiek voor Amsterdam is daarbij aangesloten op de procentuele vervangingsvraag die in een eerder onderzoek door STEC is berekend voor de haventerreinen (overigens zonder onderscheid in havengerelateerd en kadegebonden).

Zie bijlage 5 voor een overzicht van de transformatieplannen en resulterende vervangingsvraag per deelregio.

3.3.2 Kadegebonden bedrijventerreinen

De ruimtevrage voor bedrijventerreinen betreft de totale ruimtevrage in de gebieden die in de Monitor Plabeka 2021-2022 zijn aangemerkt als kadegebonden haventerrein en toekomstige nieuw te ontwikkelen kadegebonden terreinen.

³ Op de havengerelateerde terreinen is op 1-1-2022 ongeveer 110.000 m² kantoren in gebruik.

De ruimtebehoefte voor kadegebonden terreinen bestaat uit twee componenten: uitbreidingsvraag en vervangingsvraag.

Uitbreidingsvraag kadegebonden terreinen

De uitbreidingsvraag voor kadegebonden terreinen is afgeleid van overslagprognoses (opgesteld door Ecorys in 2022) en de prognoses over de ruimteproductiviteit. In de uitbreidingsvraag is impliciet ook additionele benodigde ruimte op de kadegebonden terreinen berekend die nodig is voor de overgang naar een circulaire economie en de energietransitie (zie 3.2.1).

Figuur 3.6: Kaart met kadegebonden terreinen in de MRA (hogere resolutie in bijlage 2)

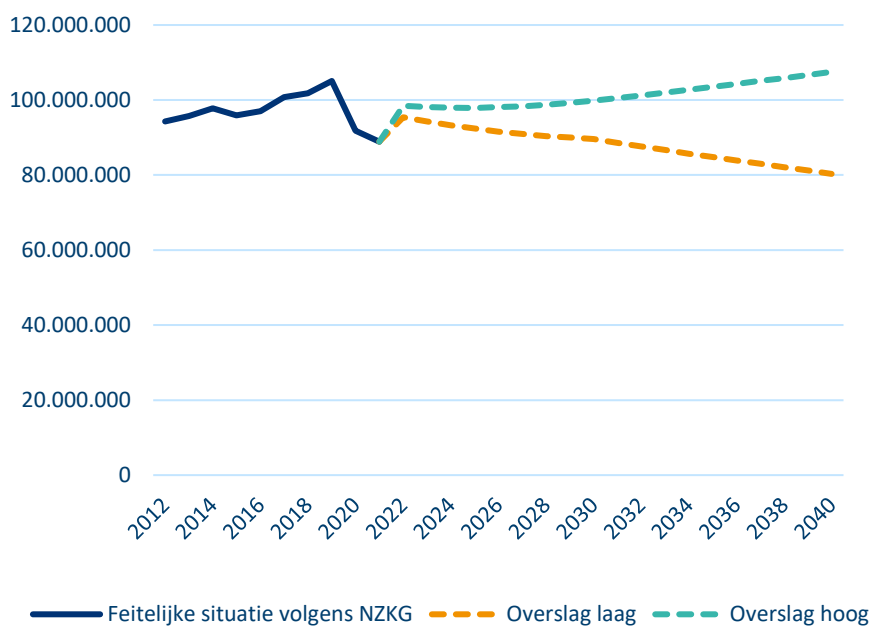


Bron: Monitor Plabeka 2022

Overslagprognoses

Voor de raming van de ruimtebehoefte zijn de overslagprognoses gebruikt die in 2022 door Ecorys zijn opgesteld. Door de onzekerheid in de ontwikkeling van de overslagvolumes zijn er twee scenario's opgesteld met een relatief grote marge daartussen. In scenario laag neemt de overslag tot 2040 af met 8,6 miljoen ton (-10%) terwijl in scenario hoog de overslag toeneemt met 18,6 miljoen ton (+21%). In beide scenario's wordt voor de korte termijn overigens uitgegaan van een coronaherstel.

Figuur 3.7 Ontwikkeling overslag en prognoses in tonnen



Bron: Ecorys, 2022

Ruimteproductiviteit

De ruimteproductiviteit – tonnen per ha – kan in de uitgangssituatie worden bepaald per type goederenstroom en voor het totaal, door de hoeveelheid verwerkte goederen te delen door het in gebruik zijnde areaal. Voor het berekenen ervan hebben we de situatie 2019 – laatste pré -coronajaar – als maatgevend beschouwd (nadien daalt de ruimteproductiviteit door het tijdelijk wegvallen van delen van stromen). Voor de toekomstige ruimteproductiviteit zijn twee varianten aangehouden: één zonder jaarlijkse groei (0,0%) van de ruimteproductiviteit, en één met een stijging van 0,8% per jaar. Logistieke veranderingen, druk op de ruimte en intensivering van het ruimtegebruik zijn de achtergronden bij deze geleidelijke veronderstelde stijging van de ruimteproductiviteit.

Vervangingsvraag kadegebonden terreinen

Bovenop de uitbreidingsvraag leidt de transformatie van kadegebonden terreinen in de MRA mogelijk tot vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag door transformatie van terreinen is uitgevraagd onder gemeenten en het projectbureau NZKG. Voor enkele terreinen is door Bureau BUITEN een inschatting gemaakt van de vervangingsvraag. Specifiek voor Amsterdam is daarbij aangesloten op de procentuele vervangingsvraag die in een eerder onderzoek door STEC is berekend voor de haventerreinen (overigens zonder onderscheid in havengerelateerd en kadegebonden).

Zie bijlage 6 voor een overzicht van de transformatieplannen en resulterende vervangingsvraag per deelregio.



3.4 Gemengde werkmilieus

Het deel van de werkgelegenheid dat niet in kantoren of op bedrijventerreinen is gesitueerd nemen wij mee als werkgelegenheid op gemengde werkmilieus. Let op, het betreft hier dus exclusief de werkgelegenheid in kantoren op gemengde werkmilieus.

Op basis van een slimme koppeling tussen LISA en BAG is een inschatting gemaakt van de verdeling van deze werkgelegenheid naar pandfunctie⁴. Daarbij is de volgende indeling gehanteerd (zie ook definities in bijlage 1):

- Woning
- Winkel
- Zorg
- Onderwijs
- Industrie
- Overig⁵

Nota bene, de werkgelegenheid in BAG-panden met een kantoorfunctie is niet weergegeven omdat deze werkgelegenheid afzonderlijk in beeld is gebracht op basis van een andere bron (Kantorenmonitor) en methodiek. Hiermee wordt dubbeltelling van het aantal kantoorbanen voorkomen. Door de gehanteerde methodiek voor het ramen van het aantal kantoorbanen is noodzakelijkerwijs een kleine correctie doorgevoerd op de werkgelegenheid in gemengde werkmilieus volgens BAG om de totale werkgelegenheid een saldo te laten zijn van de verschillende onderdelen.

De raming van de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus is een functie van de totale werkgelegenheidsprognoses en de -prognoses voor de locatietypen kantoren, bedrijventerreinen, havengerelateerde

⁴ Voor deze analyse is enkel naar de hoofdgebruiksfunctie van het pand gekeken. Nevenfuncties zijn buiten beschouwing gelaten.

terreinen en kadegebonden terreinen. Voor kadegebonden terreinen is voor de ruimtebehoefteraming echter geen werkgelegenheidsprognoses opgesteld (de ruimtebehoefte is immers bepaald op basis van overslag). De werkgelegenheidsprognoses op deze terreinen is daarom ten behoeve van de werkgelegenheidsprognose op gemengde werkmilieus alsnog opgesteld. Daarbij is ervan uit gegaan dat het terreinquotiënt op kadegebonden terreinen relatief hetzelfde ontwikkeld als die op de havengerelateerde terreinen.

De groei van de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus vraagt ook ruimte voor deze werkgelegenheid. Voor panden met een industriefunctie is ook een ruwe inschatting gegeven van de ruimtevraag die gemoeid is met de banengroei tot 2040. Daarvoor is het huidige ruimtegebruik in industriepanden vermenigvuldigd met de banengroei op gemengde werkmilieus.

⁵ Samenvoeging van panden met een bijeenkomstfunctie, celfunctie, logiesfunctie, sportfunctie en overige gebruiksfunctie.



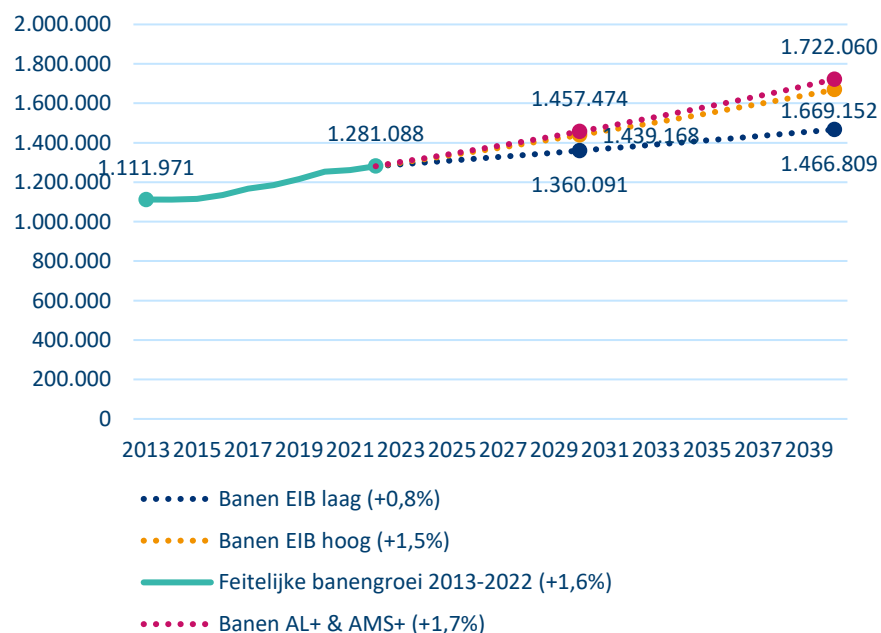
4 Uitkomsten MRA

4.1 Werkgelegenheid

VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB. VOOR DE DEELREGIO AMSTERDAM IS SCENARIO HOOG VAN HET EIB OPGEHOOGD OMDAT DEZE GEEN RECHT DEED AAN DE FEITELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELREGIO. VOOR IJMOND IS EEN KLEINE OPHOGING DOORGEVOERD VOOR DE VERWACHTE BANENGROEI IN HET KADER VAN DE ENERGIETRANSITIE.

Werkgelegenheids groei met uitdagingen verwacht

Figuur 4.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in MRA (2013-2022) en prognose tot 2040



Voor de MRA wordt tot 2040 een jaarlijkse werkgelegenheids groei voorzien van 0,8% tot 1,5%. In totaal komen er tot 2040 naar verwachting 185.700 tot 388.000 banen bij in de regio. De meeste groei wordt voorzien in de deelregio's Amsterdam en Almere-Lelystad (zie daarvoor deelregionale hoofdstukken).

De werkgelegenheid groeit naar verwachting minder snel dan in het verleden door een stagnatie van de groei van de potentiële beroepsbevolking, een relatieve lage werkloosheid en een relatief hoge arbeidsparticipatie. Deze factoren remmen de groei van de werkgelegenheid omdat banen minder makkelijk 'gevuld' kunnen worden.

De MRA staat met de geprognostiseerde banengroei in scenario laag en hoog al voor de opgaven om de werkgelegenheid gevuld te krijgen. Het aantal banen neemt (zeker in scenario hoog) namelijk sneller toe dan de potentiële beroepsbevolking (zie figuur 4.2). Om de nieuwe banen gevuld te krijgen zal de beroepsbevolking (het deel van de bevolking dat werkt heeft of recent hebben gezocht) moeten toenemen. Dat kan door (een combinatie van) de volgende ontwikkelingen:

- Groei van arbeidsparticipatie
- Groei van inkomende pendel
- Groei van migratie

Groei arbeidsparticipatie

Een groei van de arbeidsparticipatie leidt bij een gegeven omvang van de potentiële beroepsbevolking tot een stijging van het aantal personen in de beroepsbevolking.

De arbeidsparticipatie zal door de verhoging van de pensioengerechtigde leeftijd over tijd waarschijnlijk uit zichzelf toenemen. Relatief gezien is er onder lage opgeleiden de meeste potentie om de arbeidsparticipatie te vergroten.



Groei inkomende pendel

Banen in de regio kunnen ook gevuld worden door inwoners van buitenaf. Dit leidt tot een grotere inkomende pendel en een grotere druk op de infrastructuur. Het oplossende vermogen van pendel is overigens gelimiteerd. Werknemers hebben een bepaald maximale tijdsduur die zij willen besteden aan hun woon-werkpendel.

Groei migratie

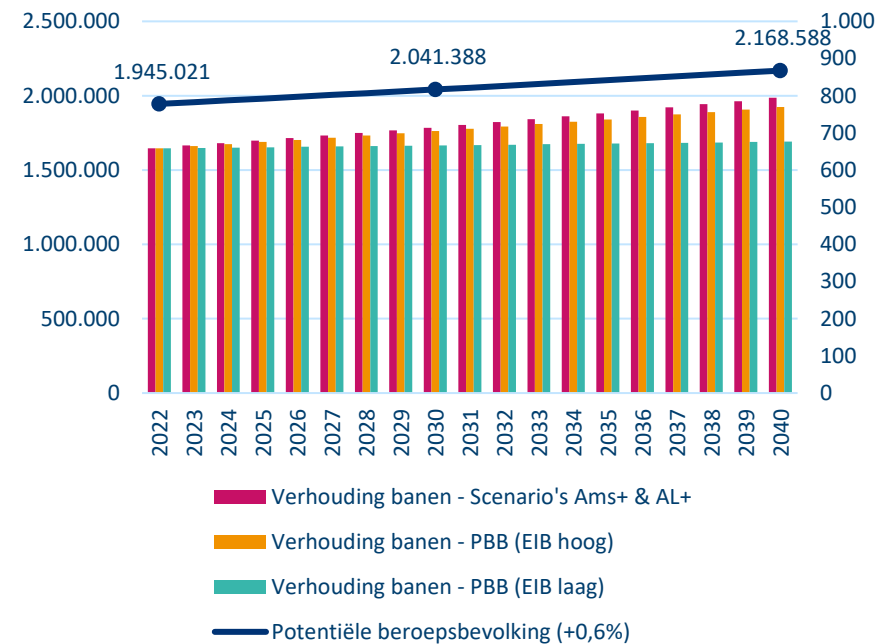
Door meer arbeidskrachten aan te trekken van buiten Nederland stijgt de omvang van de beroepsbevolking. Migratie is zeker binnen de EU bijna oneindig mogelijk maar zorgt wel voor een aantal uitdagingen in de MRA, onder andere op gebied van huisvesting.

Gevoeligheidsanalyses Amsterdam+ en Almere-Lelystad+

Voor de deelregio's Almere-Lelystad en Amsterdam is in een gevoeligheidsanalyse een sterkere banengroei doorgerekend. Voor de onderbouwing van deze gevoeligheidsanalyses zie de deelregionale hoofdstukken.

De sterkere groei van Almere-Lelystad en Amsterdam kan tot 2040 leiden tot 53.000 banen meer ten opzichte van scenario hoog. De jaarlijkse banengroei in de MRA komt dan uit op 1,7%, dit is een sterkere groei dan de gerealiseerde groei in de periode 2013-2022. De opgaven op gebied van het vergroten van de beroepsbevolking nemen bij deze sterkere banengroei toe.

Figuur 4.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)

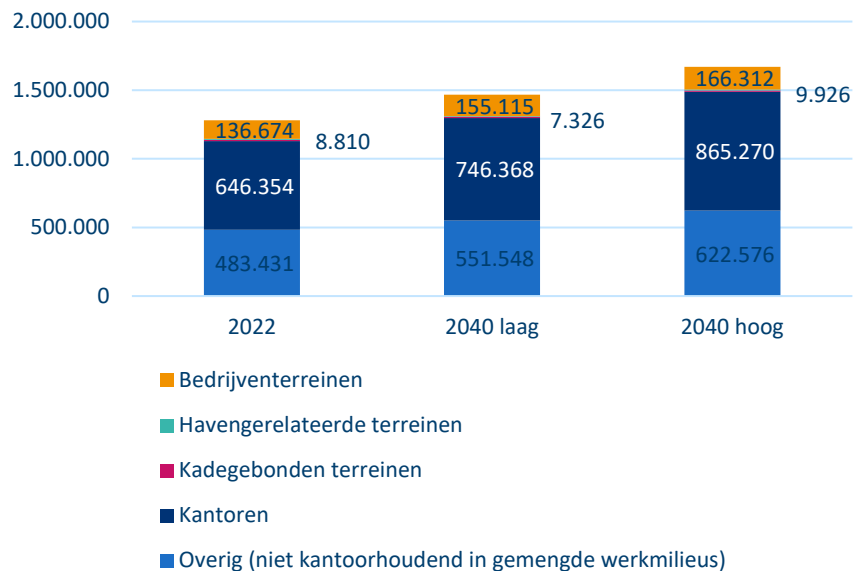


Sterkste banengroei voorzien op kantorenlocaties en gemengde wekmilieus

De banengroei concentreert zich grotendeel in kantoren. Dit is een gevolg van de sterkere relatieve banengroei in sectoren die veelal kantoorhoudend zijn. Er komen tot 2040 naar verwachting 100.000 tot 219.000 kantoorbanen bij. Ook het aantal banen in gemengd werkmilieus groeit sterk met 69.000 tot maximaal 140.000 banen. De banengroei op bedrijventerreinen bedraagt maximaal 30.000 banen in scenario hoog. Deze groei is relatief beperkt en komt door een beperkte verwachte banengroei in traditionele bedrijventerreinsectoren (en een lichte afname van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen).



Figuur 4.3: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



4.2 Kantoren

4.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEbruik PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1). DEZE RUIMTEBEHOEFTE IS DEELREGIONAAL BEPAALD; DE BEHOEFTE VOOR DE MRA IS DE SOM VAN DE DEELREGIONALE BEHOEFTE.

Tot 2040 wordt in scenario hoog een uitbreidingsvraag voorzien van ongeveer 2,8 miljoen m². Deze uitbreidingsvraag is berekend op basis van een verwachten banengroei van 219.000 kantoorbanen en een conservatieve afname van het kantoorquotiënt. Een mogelijke sterkere daling kan de uitbreidingsvraag doen afnemen tot onder 2 miljoen m².

In scenario hoog wordt de grootste uitbreidingsvraag voorzien voor de deelregio's Amsterdam en Amstelland Meerlanden. Zie ook de deelregionale hoofdstukken. Een additionele uitbreidingsvraag van 800.000 m² wordt voorzien als de Amsterdamse werkgelegenheid niet met 2,0%/jaar maar met 2,5%/jaar groeit. Een sterkere banengroei in Almere-Lelystad leidt op MRA schaal tot een relatieve kleine additionele uitbreidingsvraag voor kantoren. Naast de uitbreidingsvraag kent de MRA ook een vervangingsvraag van ruim 230.000 m² kantoren door transformatie.

Tabel 4.1: Vraag naar kantoren in MRA tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	961.000	231.000	1.192.000
Hoog	2.797.000	231.000	3.028.000
KQ-	1.948.000	231.000	2.179.000
Amsterdam+	3.584.000	231.000	3.815.000
Amsterdam EIB	1.696.000	231.000	1.927.000
AL+	2.845.000	231.000	3.076.000

4.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Tegenover de vraag staat een courante leegstand van ongeveer 900.000 m². De regio kent ook nog een incurante leegstand van ruim 500.000 m² maar het is onaannemelijk dat deze leegstaande kantoren in de toekomst nog in kantorenvraag kan voorzien en weer worden opgenomen. Een deel

van deze leegstand voldoet bovendien waarschijnlijk niet aan de label C verplichting⁶. We laten deze leegstand daarom verder buiten beschouwing in de vraag-aanbodconfrontatie voor kantoren.

In de MRA zijn tot 2030 harde plannen voor 1,3 miljoen m² nieuwe te ontwikkelen kantoren. Daarnaast zijn er tot 2030 zachte plannen voor 1,5 miljoen m² kantoren en zijn er zachte plannen voor 592.000 m² voor de periode na 2030. In de vraag-aanbodconfrontatie beschouwen wij in hoeverre deze zachte plannen ontwikkeld moeten worden om in de ruimtevrage te kunnen voorzien.

Tabel 4.2: Aanbod kantoren in MRA in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	907.000
Incourante leegstand	511.000
Hard planaanbod totaal t/m 2030	1.302.000
Zacht planaanbod t/m 2030	1.527.000
Zacht planaanbod na 2030	592.000

4.2.3 Vraag-aanbod-confrontatie

De courante leegstand in de MRA kan voorzien in bijna de volledige vraag in scenario laag. In scenario hoog ontstaan tekorten als er geen nieuwe kantoren worden ontwikkeld (ook bij een sterkere afnamen van het kantoorquotiënt). Ook met de realisatie van harde plannen is er nog altijd een tekort (tenzij het kantoorquotiënt sterk afneemt). Met de ontwikkeling van (een deel van) de zachte plannen is de markt kwantitatief in evenwicht. Dit is zelfs het geval als Amsterdamse werkgelegenheid groeit met 2,5%/jaar.

⁶ Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben



Tabel 4.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in MRA in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	1.192.000	907.000	-285.000	1.302.000	1.017.000
Hoog	3.028.000	907.000	-2.121.000	1.302.000	-819.000
KQ-	2.179.000	907.000	-1.272.000	1.302.000	30.000
Amsterdam+	3.815.000	907.000	-2.908.000	1.302.000	-1.606.000
Amsterdam EIB	1.927.000	907.000	-1.020.000	1.302.000	282.000
AL+	3.076.000	907.000	-2.169.000	1.302.000	-867.000

Tabel 4.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in MRA in m² tot 2040 per locatietype, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie	2.165.000	502.000	-1.662.000	1.263.000	-400.000
functioneel	191.000	54.000	-137.000	215.000	78.000
innovatie	149.000	17.000	-132.000	70.000	-62.000
internationaal	521.000	160.000	-360.000	308.000	-53.000
multimodaal	1.016.000	168.000	-848.000	420.000	-428.000
woonwerk	19.000	7.000	-12.000	35.000	23.000
transformatie	269.000	96.000	-174.000	215.000	41.000
Bedrijventerrein	-21.000	127.000	149.000	4.000	152.000
Gemengd werkmilieu	872.000	267.000	-605.000	36.000	-569.000
Haventerrein (havengerelateerd)	12.000	6.000	-6.000	0	-6.000
Haventerrein (kadegebonden)	0	4.000	4.000	0	4.000
Totaal	3.028.000	907.000	-2.121.000	1.302.000	-819.000

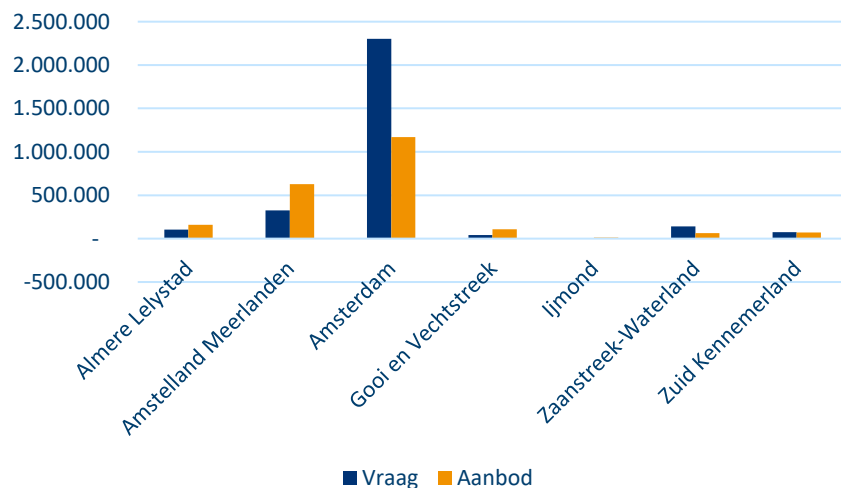


4.2.4 Kwalitatieve verdieping

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEbruik OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

De groei van de vraag concentreert zich op kantorenlocaties en gemengde werkmilieus en daar zijn ook de grootste tekorten. Het grootste tekort doet zich voor in het kantorenlocatie segment multimodaal. De kantorenvraag neemt af op bedrijventerreinen; voor dit locatietype wordt tot 2040 een overschot aan kantoren voorzien.

Figuur 4.4 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 per deelregio, scenario hoog



Amsterdam is de deelregio met de grootste kantorenvraag, Hier zijn ook de grootste tekorten in scenario hoog. In bijna alle deelregio's is er sprake van een overschot aan kantoren tot 2040. Zie de deelregionale hoofdstukken voor meer informatie.

4.3 Bedrijventerreinen

4.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

Er is in de MRA tot 2040 een uitbreidingsvraag van 515 ha tot 961 ha aan bedrijventerreinen. Deze uitbreidingsvraag is berekend op basis van een banengroei op bedrijventerreinen van maximaal 29.600 en een lichte gewogen afname van het terreinquotiënt. Naast deze uitbreidingsvraag is er door transformatie van bedrijventerreinen naar schatting een vervangingsvraag van 501 ha (zie bijlage 4). Voor de komende zeven jaar is er bovendien een mogelijke behoefte van 150 ha voor grote ruimtevragers.

Een sterkere banengroei in Amsterdam en Almere-Lelystad kan leiden tot een grotere behoefte aan bedrijventerreinen in de MRA. De toename ten



opzichte van scenario hoog is respectievelijk 93 ha (Amsterdam+) en 74 ha (Almere-Lelystad+).

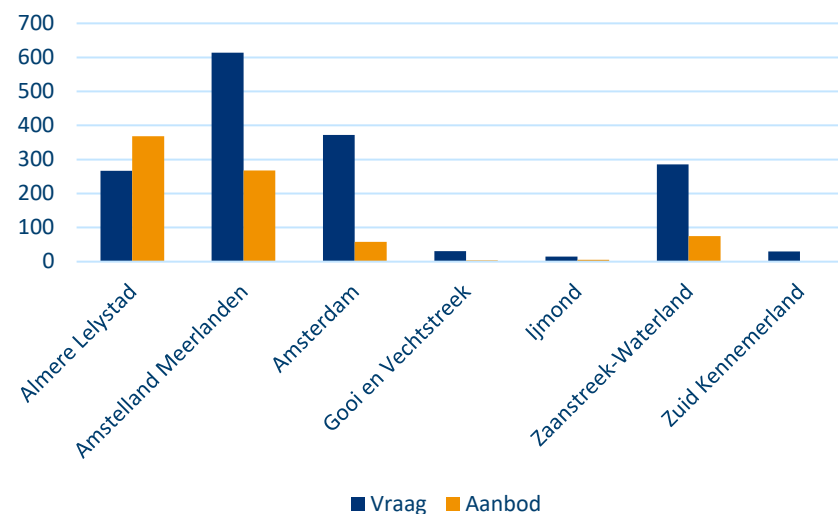
De gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ- laten de gevolgen zien van respectievelijk een sterke mate van digitalisering/automatisering en intensivering. In gevoeligheidsanalyse TQ+ neemt de uitbreidingsvraag t.o.v. scenario hoog toe met ongeveer 200 ha. Bij de intensivering in TQ- is juist ruim 600 ha minder ruimte nodig in de MRA t.o.v. scenario hoog.

Tabel 4.5: Vraag naar bedrijventerreinen in MRA tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers ⁷	Totale vraag
Laag	515	501	150	1.166
Hoog	961	501	150	1.612
<i>Amsterdam+</i>	1.054	501	150	1.705
<i>Amsterdam EIB</i>	883	501	150	1.535
<i>AL+</i>	1.035	501	150	1.686
<i>TQ+</i>	1.262	501	150	1.913
<i>TQ-</i>	419	501	150	1.071

⁷ Opgemerkt wordt dat het wel of niet faciliteren van de ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtevragers een bestuurlijke keuze is.

Figuur 4.5 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in MRA per deelregio, scenario hoog



Amstelland Meerlanden kent tot 2040 de grootste ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen. Hier doet zich ook het grootste tekort voor. Andere grote tekorten doen zich voor Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Alleen in Almere-Lelystad is er sprake van een klein overschot, als tenminste gronden in optie en reservering als aanbod worden beschouwd. Worden die in mindering gebracht, dan resteert ook daar een tekort. Zie de deelregionale hoofdstukken voor meer informatie.

4.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Volgens de Monitor Plabeka was er op 1-1-2022 nog 777 ha harde planvoorraad in de MRA. Uit een inventarisatie door Bureau BUITEN blijkt dat daarvan 73 ha reeds is gereserveerd en 209 ha in optie is. Wanneer deze reservering en opties daadwerkelijk leiden tot uitgifte is er van de 777 ha harde planvoorraad 495 ha daadwerkelijk nog beschikbaar.

Tabel 4.6: Aanbod bedrijventerreinen in MRA in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	495
Gereserveerd	73
In optie	209
Totaal	777

4.3.3 Vraag-aanbod-confrontatie

De MRA heeft onvoldoende planaanbod om tot 2040 in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. Het tekort in scenario laag bedraagt 388 ha en in scenario hoog is er 835 ha extra nodig om in de vraag te voorzien. Deze tekorten lopen verder op als verondersteld wordt dat de grondvolumes in reservering en in optie niet meer beschikbaar zijn.

Er is ten opzichte van scenario hoog wel een ruimtewinst te behalen van 542 ha door te verdichten (gevoeligheidsanalyse TQ-). Ook dan is er overigens nog een tekort aan bedrijventerreinen in de MRA maar dit tekort is wel gehalveerd. Gevoeligheidsscenario TQ+ laat zien dat een mogelijke sterkere mate van robotisering/digitalisering ook juist kan zorgen grotere ruimtebehoefte. Ten opzichte van scenario hoog is er bij een sterkere groei van het terreinquotiënt 300 ha extra ruimte voor bedrijventerreinen nodig. De extra ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen door een sterkere banengroei in Amsterdam en Almere-Lelystad is op MRA schaal beperkt.

4.3.4 Kwalitatieve verdieping

De vraag-aanbodconfrontatie verschilt per segment. De vraag naar bedrijventerreinen concentreert zich in de MRA met name binnen de segmenten gemengd, logistiek en hoogwaardig. Op deze locaties zijn ook de grootste tekorten voorzien. Dit geldt met name voor de segmenten hoogwaardig en logistiek. Op deze locaties is weinig planaanbod aanwezig waardoor de tekorten oplopen tot 362 ha voor het segment hoogwaardig en 373 ha voor het segment logistiek. Als we het gereserveerde planaanbod en het planaanbod in optie meerekenen worden de tekorten nog groter. Binnen het segment gemengd is bijna voldoende planaanbod beschikbaar om in de vraag te voorzien maar zijn grote volumes planaanbod gereserveerd of in optie.



Tabel 4.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in MRA

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. Reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	1.166	777	-389	73	-462	209	-671
Hoog	1.612	777	-835	73	-908	209	-1.117
Amsterdam+	1.705	777	-928	73	-1.000	209	-1.210
Amsterdam EIB	1.535	777	-758	73	-830	209	-1.040
AL+	1.686	777	-909	73	-981	209	-1.191
TQ+	1.913	777	-1.136	73	-1.208	209	-1.418
TQ-	1.071	777	-293	73	-366	209	-575

Tabel 4.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha per segment, scenario hoog

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	585	539	-46	54	-100	173	-273
Hoogwaardig bedrijventerrein	402	40	-362	0	-362	3	-365
Industrieel bedrijventerrein	128	110	-18	6	-24	12	-36
Logistiek bedrijventerrein	423	50	-373	12	-386	21	-407
Campus	74	38	-36	0	-36	0	-36
Totaal	1.612	777	-835	73	-908	209	-1.117



4.4 Havengerelateerde terreinen

4.4.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR HAVENGERELATEERDE TERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG EN VERVANGINGSVRAAG. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR HAVENGERELATEERDE TERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. ZIE PARAGRAAF 3.3 VOOR MEER INFORMATIE.

Er is in de MRA tot 2040 een uitbreidingsvraag van 57 tot 150 ha aan havengerelateerde bedrijventerreinen. Naast deze uitbreidingsvraag is er door transformatie van havengerelateerde bedrijventerreinen naar schatting een vervangingsvraag van 22 ha (zie bijlage 5).

Mocht de banengroei in Amsterdam extra toenemen dan kan dat leiden tot een grotere ruimtebehoefte aan havengerelateerde bedrijventerreinen in de MRA. De toename ten opzichte van scenario hoog is 92 ha (Amsterdam+).

De gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ- laten de gevolgen zien van respectievelijk een sterke mate van digitalisering/automatisering en intensivering.

Tabel 4.9: Vraag naar havengerelateerde terreinen in MRA tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	57	22	79
Hoog	150	22	171
Amsterdam+	242	22	264
Amsterdam EIB	101	22	122
TQ+	174	22	195
TQ-	72	22	94

4.4.2 Aanbod

AANBODDATA IS AFKOMSTIG UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022 EN EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN OVER RESERVERINGEN EN OPTIES.

Volgens de Monitor Plabeka was er op 1-1-2022 nog 100 ha harde planvoorraad in de MRA. Daarvan is 4 ha gereserveerd en 40 ha in optie. Wanneer deze reservering en opties daadwerkelijk leiden tot uitgifte is er van de 100 ha harde planvoorraad 56 ha daadwerkelijk nog beschikbaar.

Tabel 4.10: Aanbod havengerelateerde terreinen in MRA in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	56
Gereserveerd	4
In optie	40
Totaal	100



4.4.3 Vraag-aanbod-confrontatie

De MRA heeft in scenario laag voldoende planaanbod om tot 2040 in de vraag naar havengerelateerde terreinen te kunnen voorzien. In scenario hoog ligt dit anders en heeft de MRA onvoldoende planaanbod om tot 2040 in de vraag te kunnen voorzien. Het tekort in scenario hoog bedraagt 72 ha. Als we de grondvolumes die gereserveerd en in optie zijn niet meerekenen dan ontstaan er tekorten zowel in scenario laag (22 ha) als in scenario hoog (115 ha).

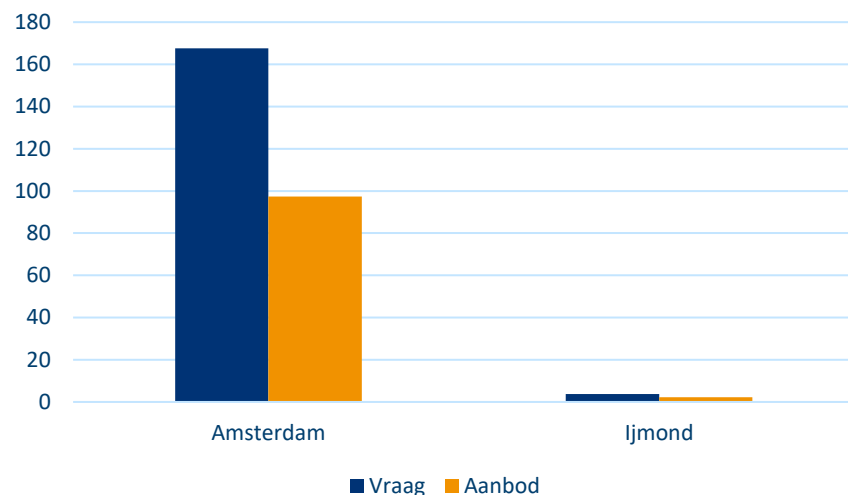
Tabel 4.11: Vraag-aanbodconfrontatie havengerelateerde terreinen in netto ha tot 2040 in MRA

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	79	100	21	4	17	40	-22
Hoog	171	100	-72	4	-76	40	-115
<i>Amsterdam+</i>	264	100	-164	4	-168	40	-208
<i>Amsterdam EIB</i>	122	100	-23	4	-27	40	-66
<i>TQ+</i>	195	100	-96	4	-100	40	-139
<i>TQ-</i>	94	100	6	4	2	40	-37



4.4.4 Kwalitatieve verdieping

Figuur 4.6 Vraag-aanbodconfrontatie havengerelateerde terreinen in ha tot 2040 per deelregio in scenario hoog



De deelregio Amsterdam is veruit de belangrijkste markt voor de havengerelateerde terreinen. Hier wordt tot 2040 in scenario hoog een tekort voorzien van 70 ha. IJmond is een kleinere markt en kent een tekort van 2 ha tot 2040 in scenario hoog. Zaanstreek-Waterland kent geen terreinen die aangemerkt worden als havengerelateerde terreinen. Zoals eerder opgemerkt zijn de terreinen Achtersluispolder (het niet-kadegebonden deel), Westerspoor (idem) Zuiderhout (idem), Hoogtij aangemerkt als ‘gewoon, droog’-bedrijventerrein.

4.5 Kadegebonden terreinen

4.5.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR KADEGEBONDEN TERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG EN VERVANGINGSVRAAG. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS OVERSLAGSPROGNOSES, EN VERWACHTINGEN OVER DE RUIMTEPRODUCTIITEIT. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. ZIE PARAGRAAF 3.3 VOOR MEER INFORMATIE.

De ruimtebehoefte voor kadegebonden terreinen in de MRA neemt bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit tot 2040 in scenario laag af met 183 ha en in scenario hoog toe met 132 ha. Deze ontwikkeling is een gevolg van de kleine toename (en zelfs een afname in scenario laag) van de overslag. Een mogelijke groei van de ruimteproductiviteit leidt tot een lagere uitbreidingsvraag in scenario hoog. De MRA kent door transformatie van kadegebonden terreinen wel een vervangingsvraag van 63 ha (zie bijlage 6).

Tabel 4.12: Vraag naar kadegebonden terreinen in MRA tot 2040 in ha (scenario laag en hoog; gelijkblijvende RP.)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag	-183	63	-120
Overslag hoog	132	63	195

Tabel 4.13: Vraag naar kadegebonden terreinen in MRA tot 2040 in ha (scenario laag en hoog; RP tot 2030 +0,8% p.j.)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag*	-183	63	-120
Overslag hoog	60	63	123

*Het is onaannemelijk dat de ruimteproductiviteit toeneemt bij de afname van de overslag in scenario laag, onder meer vanwege de afnemende schaalvoordelen. Daarom is in scenario laag enkel gerekend met een gelijkblijvend ruimteproductiviteit.

4.5.2 Aanbod

Tabel 4.14: Aanbod kadegebonden terreinen in MRA in ha

	Aanbod kadegebonden
Beschikbaar	37
Gereserveerd	17
In optie	93
Totaal	147

4.5.3 Vraag-aanbodconfrontatie

De MRA kent in scenario laag voldoende aanbod om in de vraag te voorzien naar kadegebonden terreinen te voorzien. Bij de toename van de overslag in scenario hoog ontstaan tekorten oplopend tot maximaal 158 ha bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit. Bij een groei van de ruimteproductiviteit neemt dit tekort af tot 87 ha.

Tabel 4.15: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in MRA (gelijkblijvende RP)

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-120	147	267	17	250	93	157
Overslag hoog	195	147	-48	17	-65	93	-158

Tabel 4.16: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in MRA (RP tot 2030 +0,8% p.j.)

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-120	147	267	17	250	93	157
Overslag hoog	123	147	23	17	7	93	-87



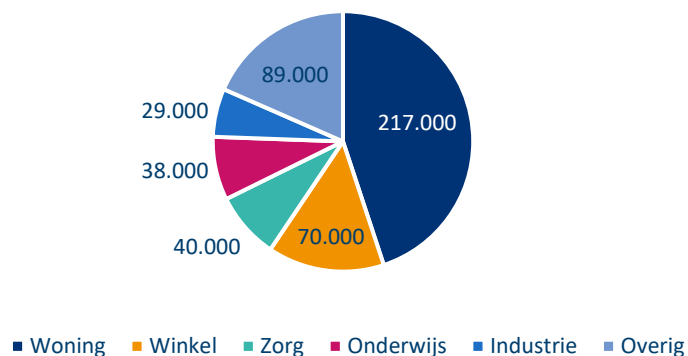
4.6 Gemengde werkmilieus

Met ruim 483.000 banen is 38% van de werkgelegenheid in de MRA gevestigd in gemengde werkmilieus (niet zijde kantoren). Deze banen zijn voor een groot deel gevestigd aan huis maar landen ook in functiespecifieke panden als winkels, zorgpanden en onderwijspanden (zie ook figuur 4.7).

De werkgelegenheid op de gemengde werkmilieus in de MRA neemt naar verwachting toe tot 2040. Oorzaken van deze groei zijn onder meer de algehele toename van de bevolking/werkgelegenheid en de betere mengbaarheid van de werkgelegenheid. Tot 2040 komen er naar verwachting circa 69.000 tot 140.000 banen bij op de gemengde werkmilieus. Dit is een relatieve groei van 14%-29%.

Deze verwachte werkgelegenheidsgroei gaat gepaard met een groeiende ruimtebehoefte voor werken in de gemengde werkmilieus. Een deel van de werkgelegenheidsgroei zal overigens landen in woningen.

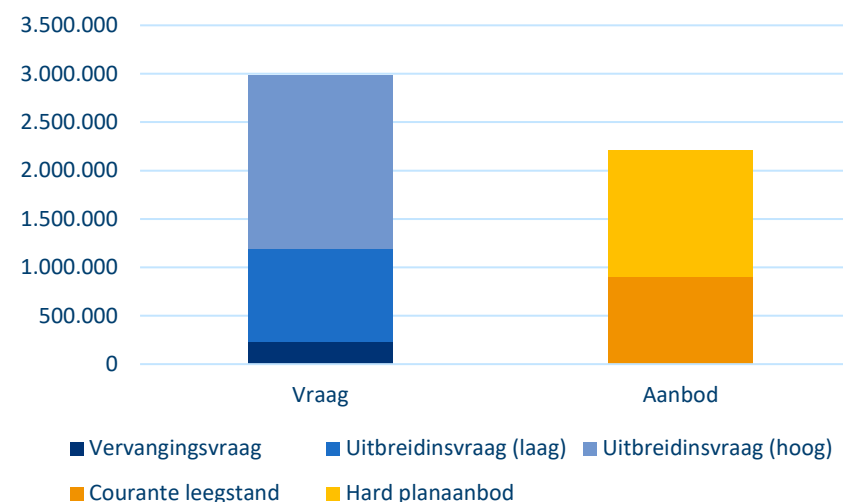
Figuur 4.7 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieus in MRA 2022



4.7 Conclusies

4.7.1 Kantoren

Figuur 4.9 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in MRA

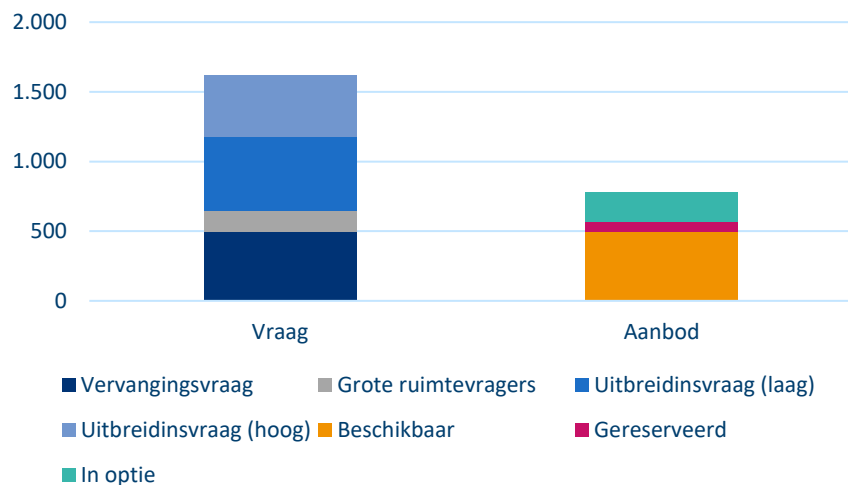


In de MRA overstijgt de vraag naar kantoren in scenario hoog het beschikbare aanbod. In scenario laag is (met de ontwikkeling van het harde planaanbod) wel voldoende aanbod beschikbaar om de vraag te faciliteren.



4.7.2 Bedrijventerreinen

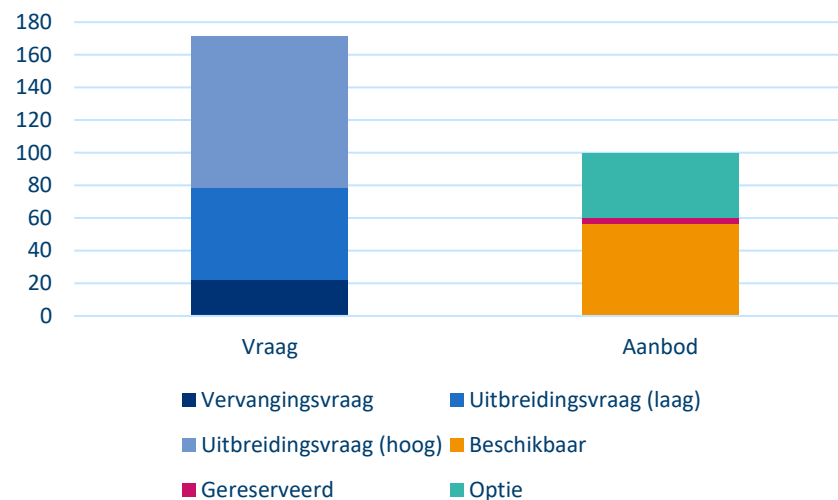
Figuur 4.10 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in MRA



De vraag naar bedrijventerreinen in de MRA overstijgt het aanbod ruimschoots. Tot 2040 kunnen tekorten ontstaan van maximaal 835 ha. De tekorten lopen verder op als de gronden in optie en worden vermindert op het aanbod.

4.7.3 Havengerelateerde terreinen

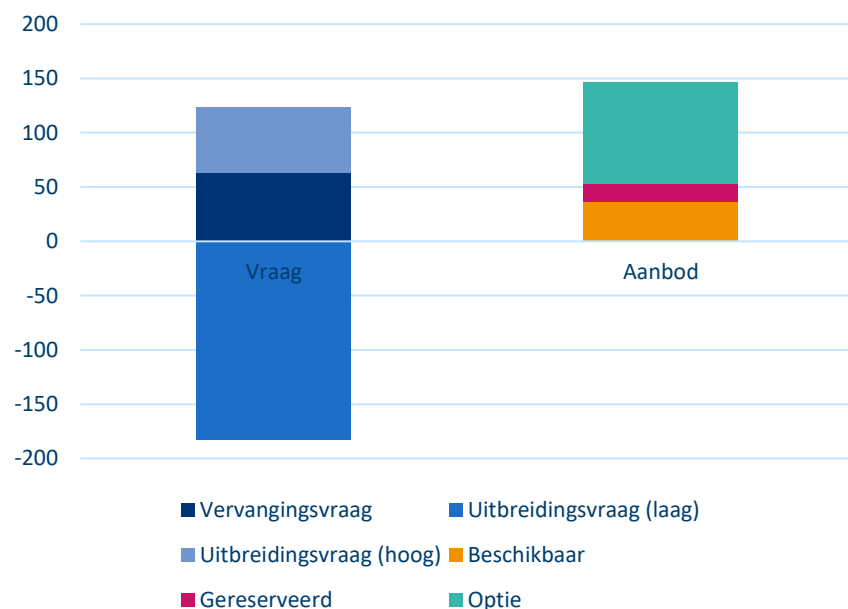
Figuur 4.11 Vraag-aanbodconfrontatie havengerelateerde terreinen in ha tot 2040 in MRA



De MRA kent voldoende aanbod aan havengerelateerde terreinen om in de vraag in scenario te voorzien. In scenario hoog ontstaan tekorten van minimaal 72 ha.

4.7.4 Kadegebonden terreinen

Figuur 4.12 Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in MRA (RP +0,8/jaar tot 2030)



De MRA kent tot 2040 in scenario laag bij een groei van de ruimteproductiviteit voldoende aanbod aan kadegebonden terreinen om in de vraag te voorzien. In het hoge scenario ontstaan tekorten tot maximaal 87 ha.

4.7.5 Gemengde werkmilieus

De (niet kantoren)werkgelegenheid in de gemengde werkmilieus van de regio neemt tot 2040 naar verwachting met maximaal 140.000 banen toe. Deze banengroei gaat gepaard met een groei in de ruimtebehoefte voor werken in dit locatietype, onder meer in panden met winkel-, zorg- of onderwijsfunctie. Een aanzienlijk deel van de werkgelegenheidsgroei zal vermoedelijk landen in woningen.

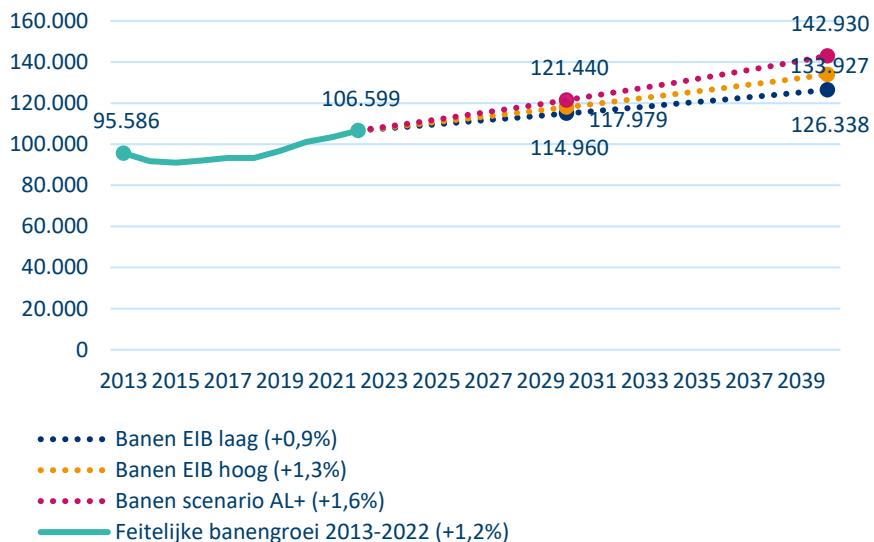
5 Uitkomsten Almere-Lelystad

5.1 Werkgelegenheid

VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB UIT 2022. VOOR ALMERE-LELYSTAD IS EEN GEVOELIGHEIDSANALYSE TOEGEVOEGD WAARIN DE VERHOUDING BANEN/POTENTIËLE BEROEPSBEVOLKING GELIJK BLIJFT.

Voor de deelregio Almere-Lelystad wordt tot 2040 een werkgelegenheidsgroei verwacht van 19.700 (scenario laag) tot 27.300 (scenario hoog). Dit komt overeen met een jaarlijkse groei van 0,9% tot 1,3%. Tussen 2013 en 2022 groeide de werkgelegenheid gemiddeld met 1,2%. De historische ontwikkeling ligt binnen de marge van EIB laag en EIB Hoog.

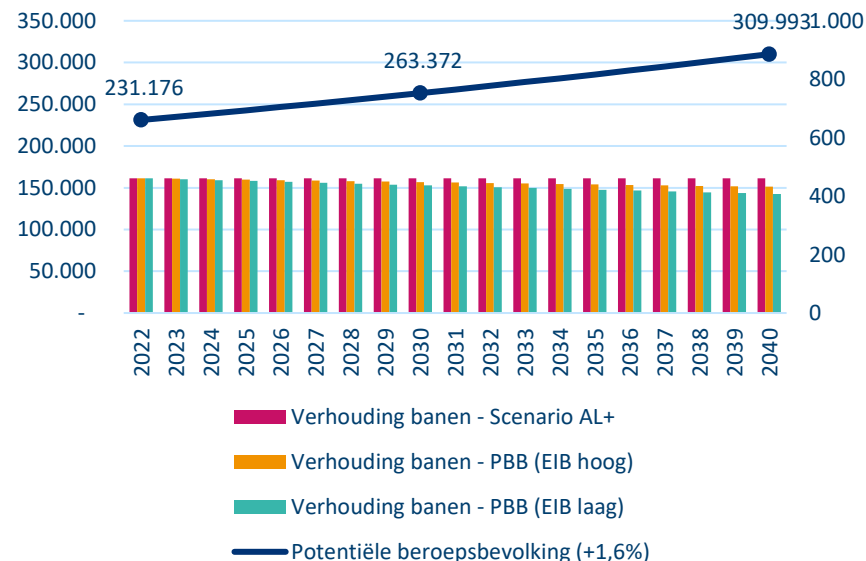
Figuur 5.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in Almere-Lelystad (2013-2022) en prognose tot 2040



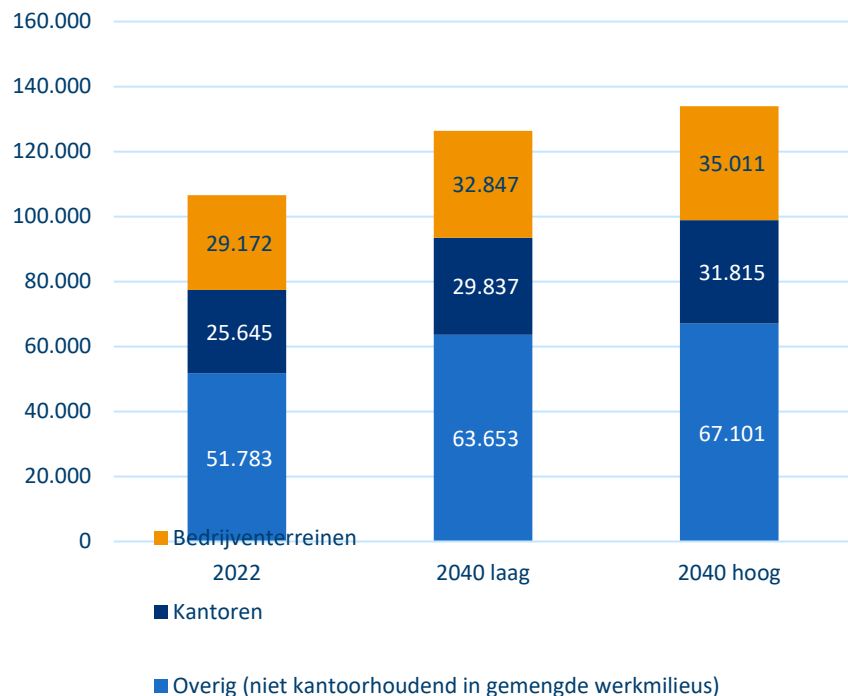
De potentiële beroepsbevolking neemt tot 2040 met gemiddeld 1,6%/jaar toe in de deelregio. Daarmee groeit de potentiële beroepsbevolking tot 2040 sterker dan het aantal banen en neemt het aantal banen per persoon in de beroepsbevolking af. Het gevolg hiervan is een grotere netto uitgaande pendel.

Als gevoeligheidsanalyse is daarom een scenario toegevoegd waarin de werkgelegenheid gelijke tred houdt met de ontwikkeling van het de potentiële beroepsbevolking. De werkgelegenheid neemt in deze gevoeligheidsanalyses AL+ met 1,6%/jaar toe. De netto pendel blijft daardoor gelijk.

Figuur 5.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)



Figuur 5.3: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



Op alle locatietypen neemt het aantal banen tot 2040 toe maar de relatief sterkste groei wordt voorzien voor gemengde werkmilieus (maximaal +30%). Ook in absolute zin is de banengroei hier het grootst (maximaal 15.000 banen). In de kantoren in de deelregio komen er maximaal 6.200 banen bij. Het aantal banen op bedrijventerreinen neemt toe met maximaal 5.800 banen.

5.2 Kantoren

5.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEbruik PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1).

De kantorenvraag van Almere-Lelystad neemt tot 2040 toe met 61.000 m² (scenario laag) tot 105.000 m² (scenario hoog). Het aantal kantorenbanen neemt daarbij toe met 4.200-6.200 en we gaan uit van een conservatieve daling van het kantoorquotiënt
Bij een mogelijke sterkere daling van het kantoorquotiënt kan de kantorenvraag lager uitvallen in scenario hoog: 61.000 m² in scenario hoog.

Bij een banengroei die gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking in de deelregio bedraagt de ruimtevrage naar kantoren tot 2040 bijna 154.000 m².
Er wordt geen vervangingsvraag door kantorentransformatie verwacht in de deelregio.

Tabel 5.1: Vraag naar kantoren in Almere-Lelystad tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	61.000	0	61.000
Hoog	106.000	0	106.000
KQ-	61.000	0	61.000
AL+	154.000	0	154.000



5.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

De deelregio kent per 1-1-2022 een courante leegstand van 34.000 m². Het volume incurante leegstand wordt niet meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie (102.000 m²) omdat deze niet meer voorziet de vraag (en waarschijnlijk voor een deel ook niet voldoet aan de label C verplichting) en daardoor irrelevant is voor de kantorenmarkt. Verder beschikt de deelregio beschikt over een hard planaanbod van 124.000 m². Almere-Lelystad heeft geen zacht planaanbod.

Tabel 5.2: Aanbod kantoren in Almere-Lelystad in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	34.000
Incourante leegstand	102.000
Hard planaanbod t/m 2030	124.000
Zacht planaanbod t/m 2030	0
Zacht planaanbod na 2030	0

5.2.3 Vraag-aanbod-confrontatie

Met de courante leegstand kan Almere-Lelystad nog niet volledig voorzien in de vraag. Dit geldt zowel voor scenario laag als scenario hoog. In beide scenario's moeten nieuwe kantoren worden gerealiseerd om in de vraag te voorzien. De deelregio kent daarvoor kwantitatief voldoende harde planaanbod. Ook met een sterke(re) daling van het kantoorquotiënt zal er nieuwbouw nodig zijn om in de vraag te voorzien. De deelregio heeft ook voldoende harde planaanbod om in de ruimtevraag voor kantoren te voorzien in gevoeligheidsanalyse AL+.



Tabel 5.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Almere-Lelystad in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	61.000	34.000	-27.000	124.000	97.000
Hoog	106.000	34.000	-71.000	124.000	53.000
KQ-	61.000	34.000	-26.000	124.000	98.000
AL+	154.000	34.000	-119.000	124.000	5.000

Tabel 5.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Almere-Lelystad in m² tot 2040 per locatietype en kantorenssegment, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie	58.000	11.000	-47.000	85.000	38.000
functioneel	4.000	5.000	1.000	60.000	61.000
multimodaal	55.000	6.000	-48.000	25.000	-23.000
Bedrijventerrein	-5.000	15.000	20.000	4.000	24.000
Gemengd werkmilieu	52.000	8.000	-44.000	36.000	-9.000
Totaal	106.000	34.000	-71.000	124.000	53.000

5.2.4 Kwalitatieve verdieping

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEbruIK OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

De vraag naar kantoorruimte concentreert zich in Almere-Lelystad voornamelijk op multimodale kantorenlocaties en in gemengde werkmilieus. We zien dat juist op deze locaties de tekorten zijn voorzien. Er is op deze locaties wel planaanbod maar niet genoeg om aan de vraag te voorzien. Op bedrijventerreinen ontstaan door de afnemende vraag juist overschotten.

5.3 Bedrijventerreinen

5.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

Almere-Lelystad kent tot 2040 een uitbreidingsvraag van 97-177 ha bedrijventerreinen. Deze behoefte is berekend op basis van een

⁸ Opgemerkt wordt dat het wel of niet faciliteren van de ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtevragers een bestuurlijke keuze is.

verwachte banengroei op bedrijventerreinen van minimaal 3.700 tot maximaal 5.800 banen en een lichte toename van het gewogen terreinquotient. Bovenop deze uitbreidingsvraag wordt door transformatie van bestaande terreinen een vervangingsvraag voorzien van 15 ha. Als laatste wordt een ruimtebehoefte voorzien van 75 ha voor grote ruimtevragers. De totale ruimtebehoefte komt daarmee uit tussen 187 en 267 ha.

In de gevoeligheidsanalyse waarin de werkgelegenheid van de deelregio sterker groeit, neemt de totale vraag toe tot 341 ha. Verdichting kan de totale ruimtebehoefte doen afnemen met 112 ha ten opzichte van scenario hoog. Verdere digitalisering en robotisering kan de ruimtebehoefte juist emt 59 ha doen laten toenemen.

Tabel 5.5: Vraag naar bedrijventerreinen in Almere-Lelystad tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers ⁸	Totale vraag
Laag	97	15	75	187
Hoog	177	15	75	267
AL+	251	15	75	341
TQ+	237	15	75	326
TQ-	65	15	75	155



5.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Almere-Lelystad kent volgens de Monitor Plabeka nog een uitgeefbare voorraad van 368 ha. Bijna de helft (175 ha) daarvan is in optie en 23 ha is gereserveerd. Slechts 170 ha resteert dan nog als beschikbaar aanbod.

Tabel 5.6: Aanbod bedrijventerreinen in Almere-Lelystad in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	170
Gereserveerd	23
In optie	175
Totaal	368

5.3.3 Vraagaanbod-confrontatie

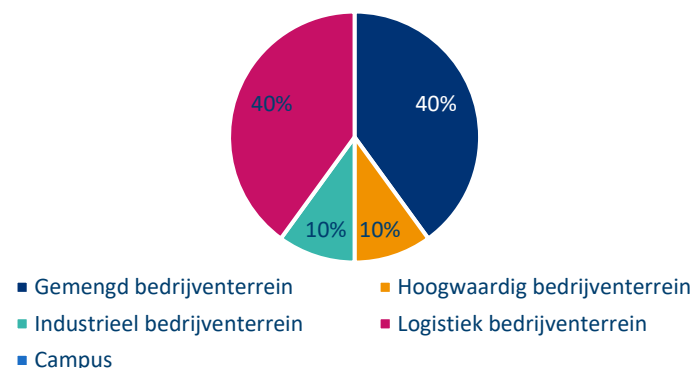
De deelregio lijkt met het aanbod in de Monitor Plabeka te kunnen voorzien in de vraag van zowel scenario laag als scenario hoog. De grote volumes gronden in reservering en in optie vertekenen het beeld echter. Als deze volumes niet als aanbod worden beschouwd dan ontstaan zowel in scenario hoog als scenario laag tekorten. Deze tekorten kunnen zelfs oplopen tot 171 in de gevoeligheidsanalyse waarbij de deelregio een banengroei kent van 1,6%/jaar.

Bij een sterke verdichting van de bedrijventerreinen kan de deelregio de vraag in scenario hoog wél faciliteren met het beschikbare aanbod, óók wanneer de gronden in optie en reservering niet als aanbod worden meegenomen.

5.3.4 Kwalitatieve verdieping

Het grootste deel van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen betreft logistieke terreinen gemengde terreinen. Het marktaandeel van logistieke terreinen laat zich verklaren door de (nationale) goede bereikbaarheid en het aanbod van nog (relatief betaalbare) grote kavels. Een klein deel van de vraag betreft ruimtevraag op hoogwaardige bedrijventerreinen. Naar verwachting is ongeveer 10% van de marktvoor vraag voor industriële terreinen. De groei van dit segment (waarin de deelregio nog aanbod kent op onder meer De Vaart) hangt ook samen met het beperkte aanbod in overige deelregio's. De vraag in het segment campus, met uitgeefbaar aanbod in kent op Bio Science Park, is incidenteel en veelal kleinschalig. Er is daarom geen marktaandeel toegekend aan dit segment.

Figuur 5.4: Procentuele verdeling van de vraag naar type segment in Almere-Lelystad, scenario hoog



De vraag-aanbodconfrontatie verschilt per segment. Het grootste tekort doet zich in scenario hoog voor op logistieke terreinen, het segment waarin zich ook de grootste vraag voordoet. Ook een tekort aan gemengde terreinen is aannemelijk in scenario hoog. Er worden kleine overschotten aan industriële terreinen en campusterreinen verwacht.

Tabel 5.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in Almere-Lelystad

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	187	368	182	23	158	175	-17
Hoog	267	368	101	23	78	175	-97
Amsterdam+	267	368	101	23	78	175	-97
AL+	341	368	28	23	4	175	-171
TQ+	326	368	42	23	19	175	-156
TQ-	155	368	213	23	190	175	15

Tabel 5.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in Almere-Lelystad per segment, scenario hoog

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	107	231	124	5	119	150	-32
Hoogwaardig bedrijventerrein	27	33	6	0	6	3	4
Industrieel bedrijventerrein	27	52	26	6	20	9	11
Logistiek bedrijventerrein	107	37	-70	12	-82	13	-95
Campus	0	16	16	0	16	0	16
Totaal	267	368	101	23	78	175	-97

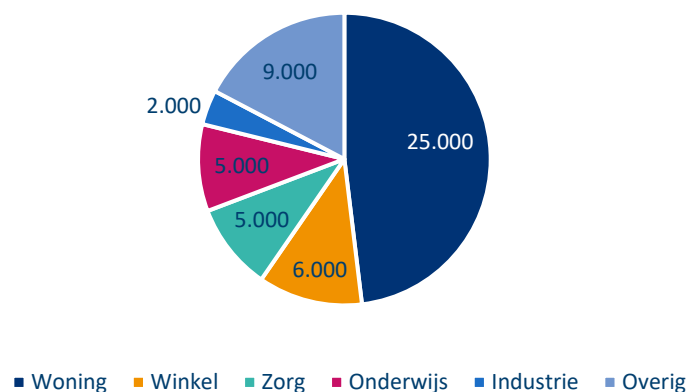


5.4 Gemengde werkmilieu

Ongeveer de helft van de werkgelegenheid (49%; 52.000 banen) van de deelregio bevindt zich per 1-1-2022 in gemengde werkmilieu (niet zijnde in kantoren), waarvan een groot deel in woningen (zie figuur 5.5).

Daarnaast zijn er aanzienlijke banenvolumes in winkels, zorgpanden en panden met een onderwijsfunctie. Een klein deel van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieu is gevestigd in panden met een industrie functie. Naar schatting zal het aantal banen in gemengde werkmilieu met 12.000 (+23%) tot 15.000 (+30%) toenemen tot 2040.

Figuur 5.5 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieu in Almere-Lelystad 2022



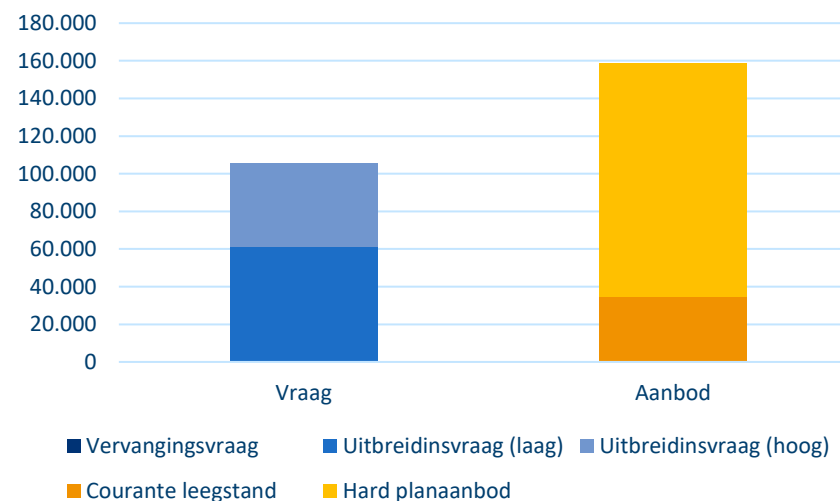
Op de gemengde werkmilieu in de deelregio is per 1-1-2022 naar schatting ongeveer 266.000 m² industriepanden in gebruik. Door de verwachte groei van het aantal banen in gemengde werkmilieu neemt de vraag tot 2040 naar verwachting met maximaal 79.000 m² toe (max. 30% toename).



5.5 Conclusies

5.5.1 Kantoren

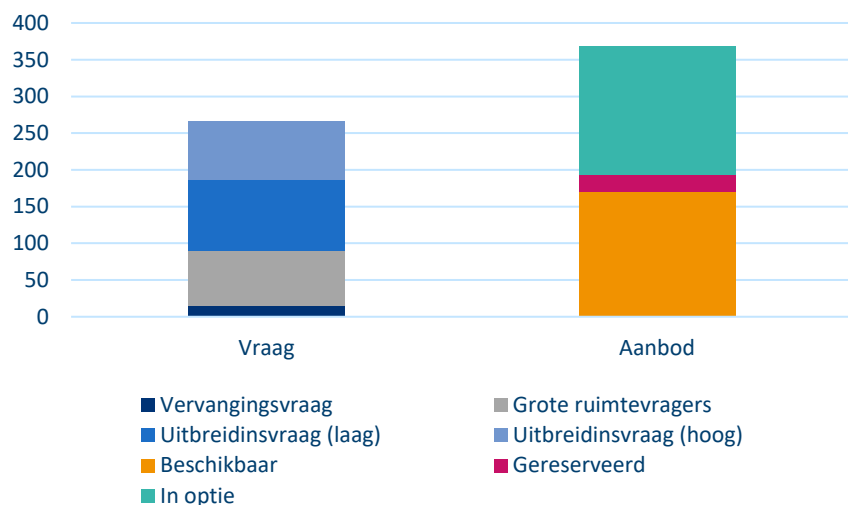
Figuur 5.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in Almere-Lelystad



Almere-Lelystad kent kwantitatief genoeg aanbod om tot 2040 in de vraag naar kantoren te voorzien. Wel moet het harde planaanbod ontwikkeld worden, de courante leegstand is niet voldoende om de volledige vraag te faciliteren.

5.5.2 Bedrijventerreinen

Figuur 5.7 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in Almere-Lelystad



Tot aan 2040 kent Almere-Lelystad voldoende aanbod aan bedrijventerreinen om in de vraag te voorzien. Wanneer de grote volumes gronden in optie en reservering niet worden meegenomen bij aanbod ontstaan echter tekorten. Ook in de gevoeligheidsanalyse waarbij Almere-Lelystad sterker groeit in werkgelegenheid kan de deelregio de vraag niet faciliteren

5.5.3 Gemengde werkmilieus

De deelregio kan op gemengde werkmilieus een banengroei tegemoet zien van maximaal 15.000 banen. Dit is exclusief de banengroei in de kantoren in gemengde werkmilieus. De banen vragen ruimte in onder meer winkels, onderwijspanden en zorgpanden. Ook is een vraag naar industriële panden in gemengde werkmilieus mogelijk. Een aanzienlijk deel van de banengroei zal overigens landen in (nieuwe) woningen in de deelregio.

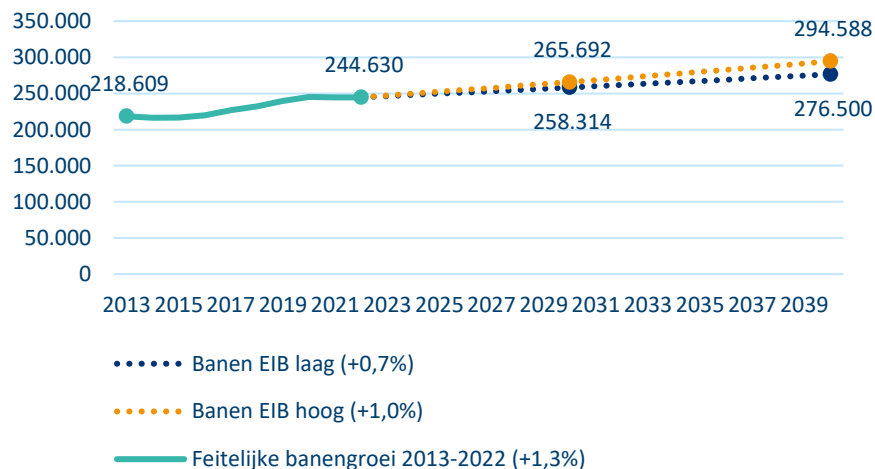
6 Uitkomsten Amstelland Meerlanden

6.1 Werkgelegenheid

VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB UIT 2022.

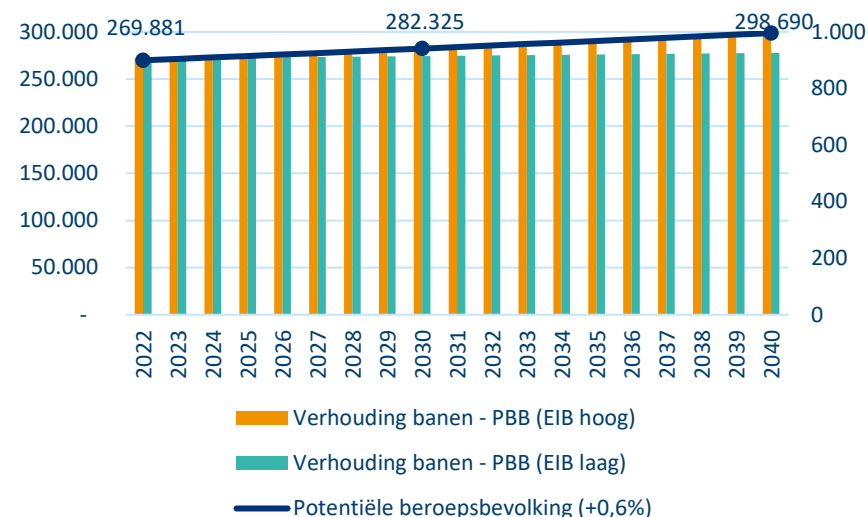
De deelregio Amstelland Meerlanden groeit tot 2040 naar verwachting met 32.000 tot maximaal 50.000 banen. Dit komt neer een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,7% (scenario laag) tot 1,0% (scenario hoog). De geprognostiseerde banengroei ligt daarmee lager dan de feitelijke banengroei over de periode 2013-2022 waarin de werkgelegenheid jaarlijks met 1,3% toenam.

Figuur 6.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in Amstelland Meerlanden (2013-2022) en prognose tot 2040



Tot 2040 neemt de potentiële beroepsbevolking in de deelregio toe met 0,6%/jaar. De prognose van de werkgelegenheid ligt dus boven de verwachte ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking. Het aantal banen per persoon in de potentiële beroepsbevolking neemt toe. De deelregio staat voor de uitdaging om de banen ook op te vullen. Bijvoorbeeld door een grotere inkomende pendel, een groei van de participatiegraad of een meer migratie.

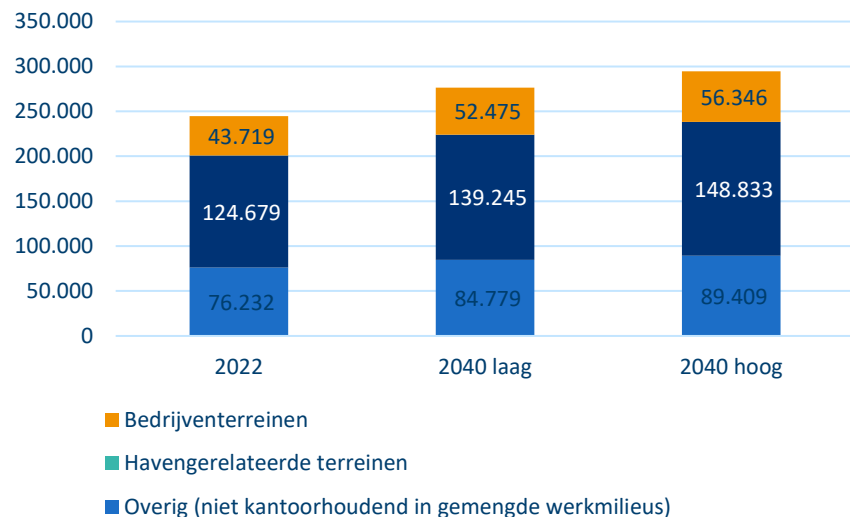
Figuur 6.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)



In absolute zin neemt het aantal kantorenbanen het sterkst toe in de deelregio. Tot 2040 komen er 14.600 tot 24.120 banen bij. Deze groeicijfers zijn het gevolg van de sterke banengroei in sectoren met een hoge locatievoorker voor kantoren. Op bedrijventerreinen komen 8.800 tot 12.600 banen bij tot 2040, de sterkste relatieve groei. Het aantal banen op informele locaties groeit tot 2040 met maximaal 13.100 banen.



Figuur 6.3: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



6.2 Kantoren

6.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEbruik PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1).

De kantorenvraag van Amstelland Meerlanden neemt tot 2040 toe met 186.000 m² in scenario laag en 325.000 m² in scenario hoog. De uitbreidingsvraag (door groei van het aantal kantoorbanen met maximaal 24.100 banen) vertegenwoordigt het grootste deel van de totale kantorenvraag. Onderdeel van de kantorenvraag is ook een vervangingsvraag van 79.000 m². Bij een sterkere daling van het kantoorquotiënt kan de kantorenvraag lager uitvallen: 190.000 m² in scenario hoog.

Tabel 6.1: Vraag naar kantoren in Amstelland Meerlanden tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	107.000	79.000	186.000
Hoog	247.000	79.000	325.000
KQ-	111.000	79.000	190.000

6.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

De deelregio kent per 1-1-2022 een courante leegstand van ruim 165.000 m². De deelregio kent ook een groot volume incurante leegstand. Het is echter niet aannemelijk dat dit volume weer wordt opgenomen door de markt. Bovendien speelt bij een deel van deze leegstand waarschijnlijk dat de panden niet aan de energetische verplichtingen voor kantoren voldoen. Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Het volume incurante leegstand wordt daarom niet meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie. De deelregio heeft nog wel hard planaanbod van afgerond 463.000 m² en zacht planaanbod van 364.000 m².

Tabel 6.2: Aanbod kantoren in Amstelland Meerlanden in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	165.000
Incurante leegstand	156.000
Hard planaanbod t/m 2030	463.000
Zacht planaanbod t/m 2030	364.000
Zacht planaanbod na 2030	192.000



6.2.3 *Vraag aanbod-confrontatie*

Met de courante leegstand kan Amstelland Meerlanden in beide scenario's nog niet volledig voorzien in de vraag. De deelregio kent inclusief het harde planaanbod kwantitatief wel voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Ook met een sterke(re) daling van het kantoorquotiënt zal er nieuwbouw nodig zijn om in de vraag te voorzien.

6.2.4 *Kwalitatieve verdieping*

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEBRUIK OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

De vraag en aanbod van kantoren sluiten redelijk goed op elkaar aan in de deelregio. In het segment met de meeste vraag (multimodaal) is ook het grootste volume planaanbod gevestigd. Op de kantorenlocaties kan de deelregio met het planaanbod in bijna alle segmenten goed voorzien in de vraag. Er is tot 2040 een tekort aan kantoorruimte in gemengd werkmilieus. Door een afnemende vraag op bedrijventerreinen ontstaat op dit locatietype een overschot.



Tabel 6.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Amstelland Meerlanden in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	186.000	165.000	-20.000	463.000	442.000
Hoog	325.000	165.000	-160.000	463.000	303.000
KQ-	190.000	165.000	-24.000	463.000	439.000

Tabel 6.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Amstelland Meerlanden in m² tot 2040 per locatietype, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie	297.000	111.000	-186.000	463.000	277.000
functioneel	76.000	23.000	-53.000	90.000	38.000
innovatie	-	-	-	-	-
internationaal	55.000	58.000	3.000	163.000	166.000
multimodaal	108.000	20.000	-88.000	210.000	122.000
woonwerk	15.000	5.000	-10.000	-	-10.000
transformatie	43.000	5.000	-38.000	-	-38.000
Bedrijventerrein	-23.000	47.000	69.000	-	69.000
Gemengd werkmilieu	51.000	8.000	-44.000	-	-44.000
Totaal	325.000	165.000	-160.000	463.000	303.000

6.3 Bedrijventerreinen

6.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

Tot 2040 wordt voor de deelregio Amstelland Meerlanden een totale ruimtevraag voorzien van 465 ha in scenario laag en 611 ha in scenario hoog. Een groot deel van het volume (160 ha) betreft vervangingsvraag. Ook is in de totale ruimtevraag 45 ha voor grote ruimtevragers opgenomen. De uitbreidingsvraag (door groei van het aantal banen op bedrijventerreinen) kan zowel lager als hoger uitvallen. Bij intensivering door bijvoorbeeld meerlaags bouwen is in scenario hoog een ruimtewinst mogelijk waardoor de totale vraag neerkomt op 381 ha. Bij een sterke mate van robotisering en digitalisering kan de ruimtevraag in scenario hoog ook hoger uitvallen, waardoor de totale vraag neerkomt op 734 ha. Deze sterkere ruimtevraag door robotisering en digitalisering is het gevolg van een stijgend ruimtegebruik per baan, voornamelijk in kapitaalintensieve sectoren (zie ook pagina 19).

⁹ Opgemerkt wordt dat het wel of niet faciliteren van de ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtevragers een bestuurlijke keuze is.

Tabel 6.5: Vraag naar bedrijventerreinen in AM tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers ⁹	Totale vraag
Laag	260	160	45	465
Hoog	409	160	45	614
TQ+	529	160	45	734
TQ-	176	160	45	381

6.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

De deelregio kent volgens de Monitor Plabeka nog een uitgifbare voorraad van 267 ha. Een klein deel daarvan is volgens de deelregio gereserveerd (26 ha) of in optie (25 ha). Als deze volumes in reservering en in optie daadwerkelijk leiden tot gronduitgifte resteert er een beschikbaar aanbod van 216 ha.

Tabel 6.6: Aanbod bedrijventerreinen in Amstelland Meerlanden in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	216
Gereserveerd	26
In optie	25
Totaal	267



6.3.3 Vraag aanbod-confrontatie

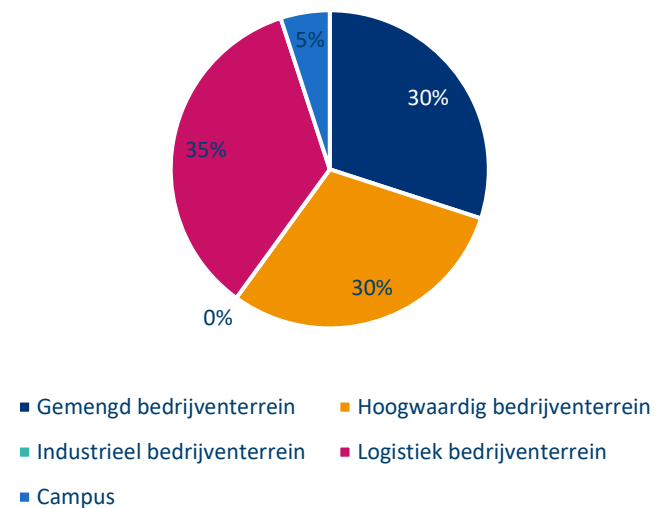
Het harde planaanbod in de deelregio is niet voldoende om in de ruimtevraag te voorzien. In alle scenario's is er sprake van een tekort. Dit tekort loopt verder op wanneer de gronden die nu gereserveerd of in optie zijn niet worden meegenomen als aanbod. In scenario hoog is er dan een tekort van 397 ha. Bij een sterkere toename van het terreinquotiënt is zelfs een tekort van 518 ha mogelijk.

6.3.4 Kwalitatieve verdieping

Het grootste deel van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen betreft logistieke terreinen. Verder is er ook veel behoefte aan gemengde bedrijventerreinen en hoogwaardige bedrijventerreinen. Een klein volume van de vraag betreft vraag in segment campus, met aanbod in dit segment op Schiphol Trade Park.

In scenario hoog worden de grootste tekorten voorzien voor logistieke terreinen. Er is een tekort van meer dan 200 ha. Ook aan hoogwaardige terreinen is een groot tekort (181 ha). Alleen voor industriële terreinen is een klein overschot mogelijk in scenario hoog.

Figuur 6.4: Procentuele verdeling van de vraag naar type segment in Amstelland Meerlanden, scenario hoog



Tabel 6.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in Amstelland Meerlanden

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	465	267	-198	26	-224	25	-249
Hoog	614	267	-346	26	-372	25	-397
TQ+	734	267	-467	26	-493	25	-518
TQ-	381	267	-113	26	-140	25	-165

Tabel 6.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in Amstelland Meerlanden per segment, scenario hoog

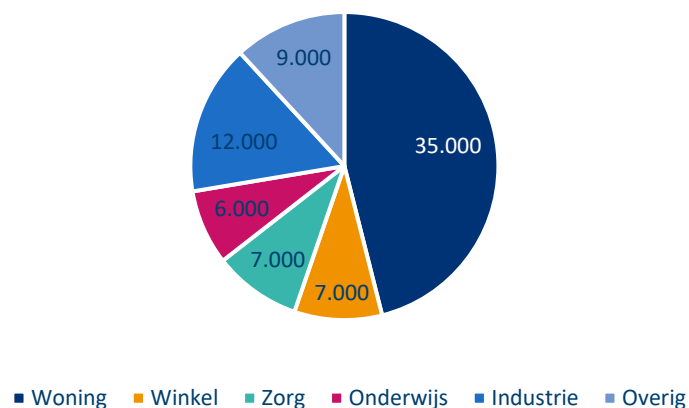
Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	184	201	17	26	-9	14	-23
Hoogwaardig bedrijventerrein	184	3	-181	0	-181	0	-181
Industrieel bedrijventerrein	0	29	29	0	29	3	26
Logistiek bedrijventerrein	215	13	-202	0	-202	8	-210
Campus	31	22	-9	0	-9	0	-9
Totaal	614	267	-346	26	-372	25	-397



6.4 Gemengde werkmilieus

Ongeveer 31% (circa 76.000 banen) van de deelregionale werkgelegenheid is per 1-1-2022 niet gevestigd op bedrijventerreinen of in kantoren. Deze banen zijn gevestigd verspreid over de gemengde werkmilieus van de deelregio. Deze banen huisvesten met name in woningen, maar ook in onder industriepanden, winkels en panden met een zorgfunctie (zie figuur 6.5). Naar schatting zal het aantal banen in gemengde werkmilieus met 9.000 (+11%) tot 13.000 (+17%) toenemen tot 2040.

Figuur 6.5 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieus in Amstelland Meerlanden 2022

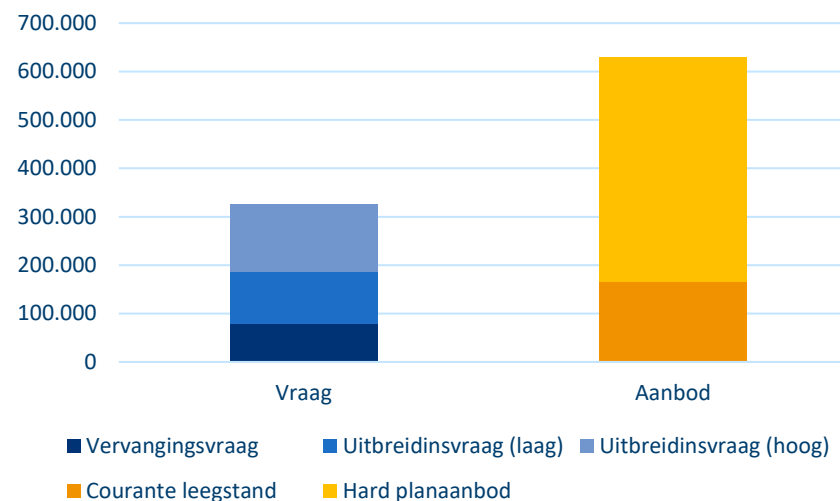


Als gevolg hiervan neemt ook de ruimtebehoefte voor werken in dit locatietype toe. Voor industriepanden is tot 2040 een additionele ruimtebehoefte van 338.000 m² mogelijk. In 2022 is er sprake van 1.954.000 m² aan vloeroppervlak in industriepanden, de groei is daarmee circa 17%.

6.5 Conclusies

6.5.1 Kantoren

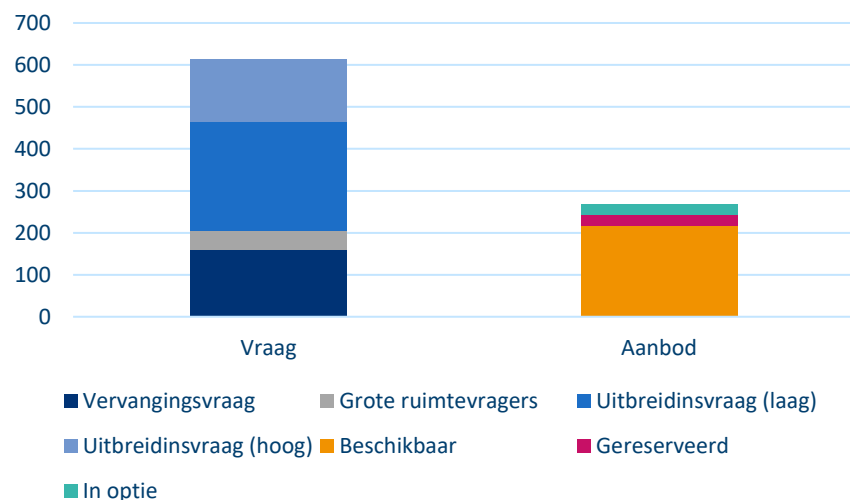
Figuur 6.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in Amstelland Meerlanden



De deelregio Amstelland Meerlanden kent tot 2040 voldoende aanbod om in de vraag naar kantoren te voorzien als het planaanbod wordt ontwikkeld. In scenario laag is de courante leegstand zelfs kwantitatief bijna voldoende om in de vraag te voorzien. In scenario hoog moet een deel van het harde planaanbod ontwikkeld worden om de ruimtevraag (vervangingsvraag plus uitbreidingsvraag) te faciliteren.

6.5.2 Bedrijventerreinen

Figuur 6.7 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in Amstelland Meerlanden



De vraag naar bedrijventerreinen in Amstelland Meerlanden is tot 2040 groter dan het aanbod. Als de deelregio de volledige vraag wil faciliteren staat de deelregio voor de uitdaging om additioneel aanbod te creëren en in te zetten op verdichting (zie uitkomsten gevoeligheidsanalyse TQ-).

6.5.3 Gemengde werkmilieus

Het aantal banen in de gemengde werkmilieus neemt tot 2040 naar verwachting met maximaal 13.200 banen toe. Als gevolg hiervan neemt ook de ruimtebehoefte voor werken in dit locatietype toe. Een deel zal landen in woningen maar een groeiende behoefte aan werkruimte in panden met functies als zorg, onderwijs en industrie is aannemelijk.

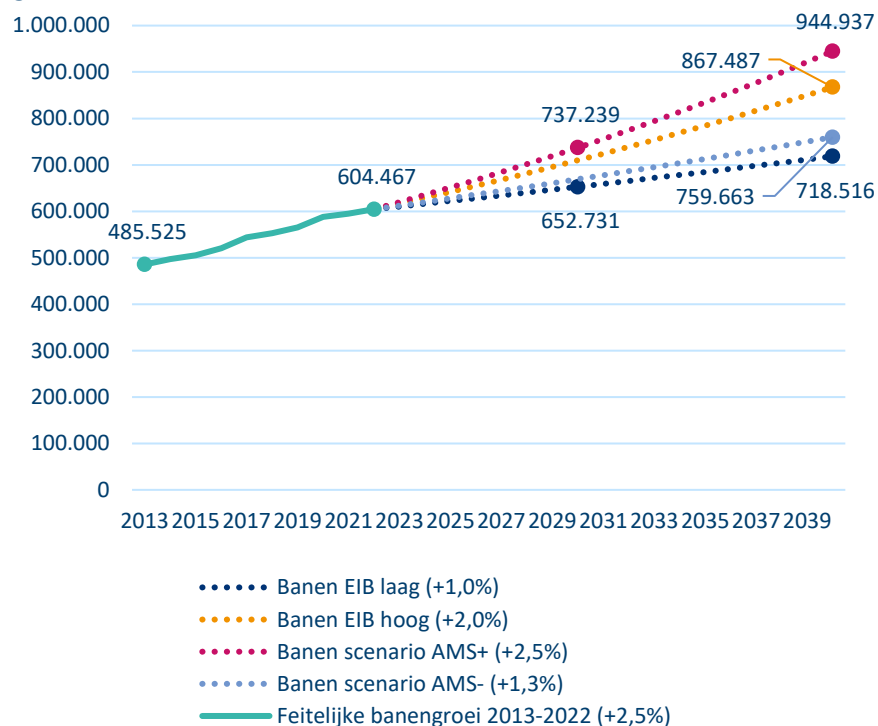


7 Uitkomsten Amsterdam

7.1 Werkgelegenheid

VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB UIT 2022. VOOR DE DEELREGIO AMSTERDAM IS SCENARIO HOOG VAN HET EIB OPGEHOOGD OMDAT DEZE GEEN RECHT DEED AAN DE FEITELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DEELREGIO.

Figuur 7.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in Amsterdam (2013-2022) en prognose tot 2040



In de basisscenario's laag en hoog rekenen we voor de deelregio Amsterdam met een jaarlijkse banengroei van 1,0% en 2,0%. De werkgelegenheid in de deelregio neemt daarmee tot 2040 toe met minimaal 114.000 en maximaal 263.000 banen.

Als gevoeligheidsanalyse (Amsterdam+) is daarnaast een scenario doorgekend waarbij de jaarlijkse groei van 2,5% over de periode 2013-2022 wordt doorgetrokken tot 2040. Met deze jaarlijkse groei komen er tot 2040 ruim 340.000 banen bij in de deelregio.

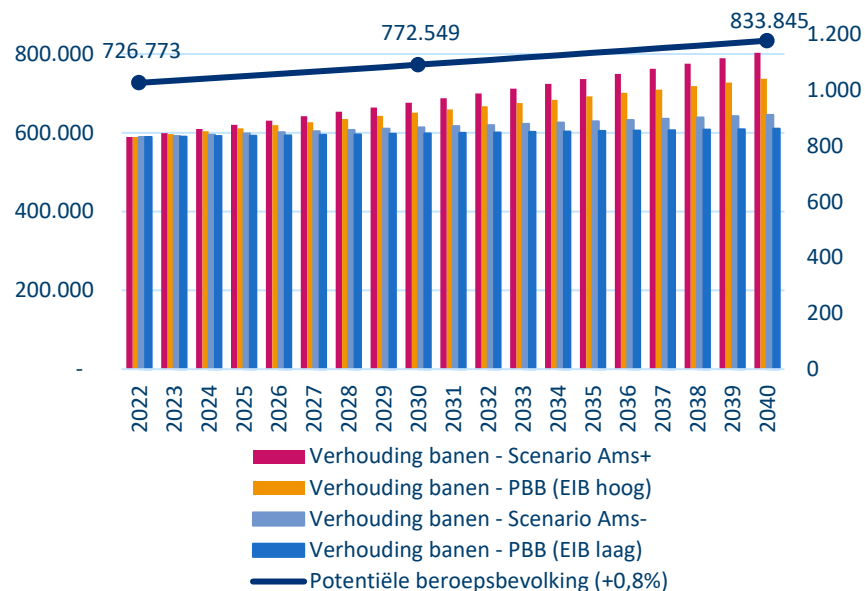
Een tweede gevoeligheidsanalyse rekt met de geprognostiseerde (niet opgehoogde) banengroei van EIB. Door EIB werd voor Amsterdam een groei van 1,3%/jaar verondersteld. Dit resulteert in een banengroei tot 2040 van 155.000 banen.

De potentiële beroepsbevolking groeit tot 2040 naar verwachting met 0,8%/jaar. De verwachte banengroei ligt (met name in scenario hoog en gevoeligheidsanalyse Amsterdam+) daar ver boven. Dit resulteert in een toename van het aantal banen per persoon in de potentiële beroepsbevolking, ook in het EIB laag-scenario.

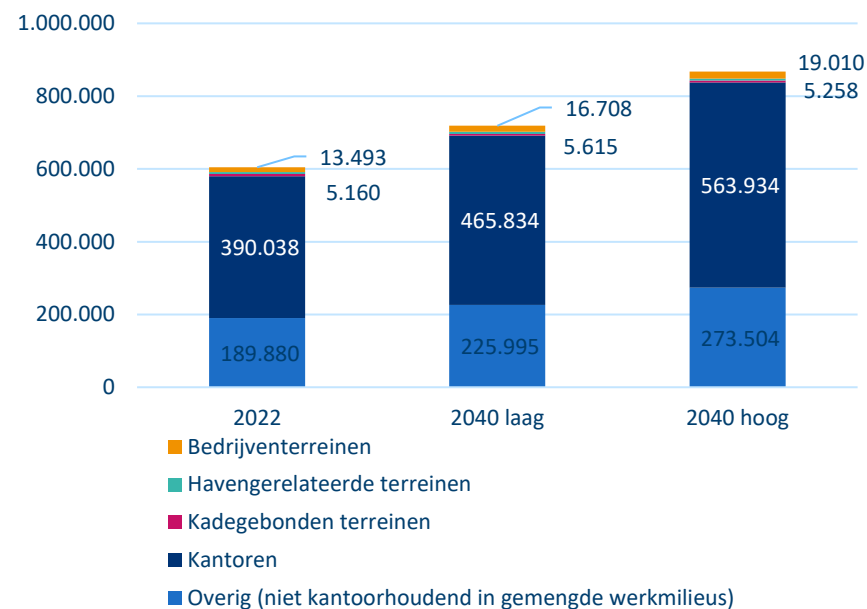
De Amsterdamse banengroei tot 2040 is grotendeels gestoeld op de groei van het aantal kantoorbanen. Van de 263.000 banen die er in scenario hoog tot 2040 bijkomen landen er ongeveer 173.900 in kantoren. Ook in gemengde werkmilieus komen er veel banen bij: maximaal 83.000 in scenario hoog. Het aantal banen op bedrijventerreinen groeit met 5.500 banen, daarbij zij opgemerkt dat dit exclusief kantoorbanen op bedrijventerreinen is.



Figuur 7.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)



Figuur 7.3: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



7.2 Kantoren

7.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEbruik PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1).



Tabel 7.1: Vraag naar kantoren in Amsterdam tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag ¹⁰	Totale vraag
Laag	809.000	5.000	813.000
Hoog	2.298.000	5.000	2.303.000
<i>KQ-</i>	1.762.000	5.000	1.766.000
<i>Amsterdam+</i>	3.085.000	5.000	3.090.000
<i>Amsterdam EIB</i>	1.197.000	5.000	1.202.000

De kantorenvraag in Amsterdam zal door de sterke groei van het aantal kantoorbanen in elk van de scenario's met grote volumes stijgen. Zelfs in scenario laag zal de kantoorvraag tot 2040 met ruim 800.000 m² stijgen, wat neerkomt op ongeveer +13% van het huidige volume. In scenario hoog neemt de kantorenvraag zelfs met 2,3 miljoen m² toe. Ook bij een daling van het kantoorquotiënt zal in scenario hoog de kantoorvraag flink stijgen met bijna 1,8 miljoen m². Als de groei in Amsterdam doorzet zoals het de afgelopen jaren heeft gedaan (scenario Amsterdam+), zal de kantoorvraag zelfs met ruim 3 miljoen m² stijgen, wat neerkomt op +49% van het huidige volume. De beperkte vervangingsvraag heeft weinig invloed op de totale kantorenvraag.

7.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

¹⁰ Vervangingsvraag kantoren in Amsterdam volgt nog in definitieve versie

¹¹ De gemeente Amsterdam hanteert zelf de kantorenleegstandsvolumes van CBRE. Deze ligt met 365.000 m² (courant én incurant) beduidend lager dan de

Tabel 7.2: Aanbod kantoren in Amsterdam in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	585.000
Incourante leegstand	174.000
Hard planaanbod t/m 2030	585.000
<i>Zacht planaanbod t/m 2030</i>	<i>1.160.000</i>
<i>Zacht planaanbod na 2030</i>	<i>400.000</i>

Amsterdam heeft volgens kantorenmonitor¹¹ een courante kantorenleegstand van circa 585.000 m². Daarnaast kent de deelregio 174.000 m² aan incurante leegstand. Deze incurante leegstand wordt niet meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie omdat deze voor de kantorenmarkt niet meer relevant is en een deel waarschijnlijk ook een hoger energielabel kent dan label C. Wel relevant voor de kantorenmarkt is het volumes aan hard planaanbod van ongeveer 585.000 m² en zacht planaanbod (vóór en na 2030) van ruim 1,5 miljoen.

7.2.3 Vraag-aanbod-confrontatie

Door de grote kantorenvraag kan in geen van de scenario's de vraag worden opgevangen met de courante leegstand. Wanneer het harde planaanbod erbij wordt gerekend, is voor het scenario laag wel sprake van voldoende kantorenoppervlak. In het hoog-scenario en de daarop gebaseerde gevoeligheidsanalyses zal er sprake zijn van fikse tekorten, ook als het kantoorquotiënt daalt. In het scenario Amsterdam+ zal bijna 2 miljoen m² aan extra kantorenoppervlak toegevoegd moeten worden om in de totale vraag te voorzien. De gemeente heeft nog zachte plannen voor slechts 1,5 miljoen m².

leegstand volgens kantorenmonitor dat in dit onderzoek wordt gebruikt. Bij gebruik van de kantorendata van CBRE zullen de geraamde tekorten van Amsterdam verder toenemen.



Tabel 7.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Amsterdam in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	813.000	585.000	-228.000	585.000	357.000
Hoog	2.303.000	585.000	-1.718.000	585.000	-1.133.000
KQ-	1.766.000	585.000	-1.181.000	585.000	-596.000
Amsterdam+	3.090.000	585.000	-2.505.000	585.000	-1.920.000
Amsterdam EIB	1.202.000	585.000	-617.000	585.000	-32.000

Tabel 7.4 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Amsterdam in m² tot 2040 per locatietype en kantoreensegment, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie	1.677.000	359.000	-1.318.000	585.000	-733.000
functioneel	62.000	18.000	-44.000	25.000	-19.000
innovatie	149.000	17.000	-132.000	70.000	-62.000
international	438.000	92.000	-346.000	100.000	-246.000
multimodaal	802.000	142.000	-660.000	150.000	-510.000
woonwerk	0	0	0	25.000	25.000
transformatie	226.000	91.000	-135.000	215.000	80.000
Bedrijventerrein	52.000	26.000	-26.000	0	-26.000
Gemengd werkmilieu	560.000	190.000	-370.000	0	-370.000
Haventerrein (havengerelateerd)	14.000	6.000	-7.000	0	-7.000
Haventerrein (kadegebonden)	1.000	4.000	3.000	0	3.000
Totaal	2.303.000	585.000	-1.718.000	585.000	-1.133.000



7.2.4 Kwalitatieve verdieping

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEBRUIK OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

De vraag naar kantoorruimte concentreert zich met name op formele kantorenlocaties, waarbinnen multimodale en internationale locaties voor de grootste vraag zorgen. Hierin blijft ondanks aanwezig planaanbod nog steeds een groot tekort bestaan. Enkel in woonwerk- en transformatielocaties is na het meenemen van het planaanbod voldoende oppervlak om in de vraag te voorzien. Verder is er ook veel vraag naar kantoorruimte in de gemengde werkmilieus, waar vooralsnog geen planaanbod meegenomen kan worden. Hier zal dus veel vraag zijn voor het toevoegen van extra kantoorruimte.

7.3 Bedrijventerreinen

7.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

Voor deelregio Amsterdam wordt tot 2040 een uitbreidingsvraag voorzien van minimaal 100 ha (scenario laag) tot 237 ha (scenario hoog). De werkgelegenheid op bedrijventerreinen neemt daarbij toe met minimaal 3.200 tot maximaal 5.500 banen. In het scenario Amsterdam+ neemt de uitbreidingsvraag tot 2040 door een sterkere banengroei toe tot 330 ha. Uitgaande van basisscenario hoog zal de vraag met een hogere TQ uitkomen op 278 ha en met een lagere TQ op 159 ha.

Voor deelregio Amsterdam is de vervangingsvraag gebaseerd op het rapport Bouwsteen voor Amsterdamse bedrijventerreinen-strategie (Stec Groep, 2019). In dit onderzoek is de vervangingsvraag geraamd voor Amsterdamse bedrijventerreinen die getransformeerd gaan worden, waarbij gebruik is gemaakt van 2 verschillende scenario's. Wij hanteren de bovengrens van de bandbreedte, waarbij een totale vervangingsvraag van 177 ha is voorzien op een totaal transformatievolume van 338 ha. Deze totalen zijn vervolgens onderverdeeld in 4 fasen, waarbij fase 2 en 3 relevant zijn voor het berekenen van de vervangingsvraag voor de reguliere bedrijventerreinen binnen de Amsterdamse deelregio. De eerste fase gaat namelijk over terreinen die reeds getransformeerd zijn of in ieder geval grotendeels getransformeerd zijn, de vierde fase betreft enkel haventerreinen. Fases 2 en 3 bevatten alleen terreinen die volgens de Monitor Plabeka staan aangemerkt als reguliere bedrijventerreinen. Bij elkaar opgeteld is er dan sprake van een vervangingsvraag van maximaal 86 ha, op een transformatievolume van 203 ha, wat neerkomt op circa 42% van het areaal. Wanneer deze verhouding wordt toegepast op het meest recente totale verwachte transformatievolume volgens de Monitor Plabeka (320 ha), komt er een vervangingsvraag uit van 136 ha.



Tabel 7.5: Vraag naar bedrijventerreinen in Amsterdam tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers	Totale vraag
Laag	100	136		235
Hoog	237	136		373
Amsterdam+	330	136		465
Amsterdam EIB	159	136		295
TQ+	278	136		414
TQ-	159	136		295

7.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Amsterdam heeft volgens de Monitor Plabeka nog een uitgeefbare voorraad van 58 ha. Er liggen geen concrete reserveringen of opties maar ongeveer 20 ha op Sloterdijk 3 wordt vrijgehouden voor bedrijven uit transformatiegebieden.

Tabel 7.6: Aanbod bedrijventerreinen in Amsterdam in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	58
Gereserveerd	0
In optie	0
Totaal	58

7.3.3 Vraag aanbod-confrontatie

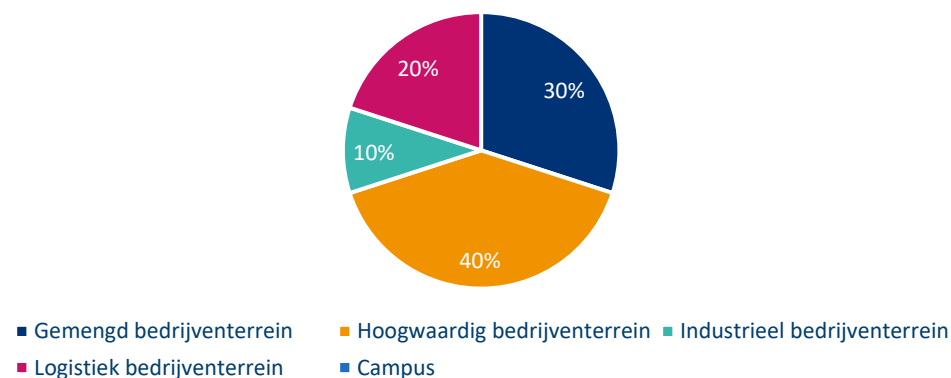
Voor Amsterdam geldt dat het harde planaanbod niet voldoende is om in de ruimtevraag te voorzien, zowel in scenario laag als hoog. Het tekort is minimaal 177 ha in scenario laag maar kan oplopen tot 408 ha als de Amsterdamse werkgelegenheid met 2,5% per jaar blijft groeien.

7.3.4 Kwalitatieve verdieping

De vraag in Amsterdam kenmerkt zich door een langzame verschuiving naar meer hoogwaardige bedrijventerreinen. De krappe markt resulteert in een hogere prijzen en een economische uitsorting waarbij de vragende partijen kapitaalkrachtiger zijn en hogere eisen stellen aan het vestigingsmilieu. Dit is echter een langzaam proces. Ook moet opgemerkt worden dat ondanks de krapte in Amsterdam er ook behoefte blijft aan bedrijventerreinen in het reguliere segment.

In scenario hoog is in alle segmenten een tekort voorzien tot 2040. De grootste tekorten worden verwacht in de segmenten hoogwaardig en gemengd.

Figuur 7.4: Procentuele verdeling van de vraag naar type segment in Amsterdam, scenario hoog



Tabel 7.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in Amsterdam

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	235	58	-177	0	-177	0	-177
Hoog	373	58	-315	0	-315	0	-315
Amsterdam+	465	58	-407	0	-407	0	-408
Amsterdam EIB	295	58	-237	0	-237	0	-237
TQ+	414	58	-356	0	-356	0	-356
TQ-	295	58	-237	0	-237	0	-237

Tabel 7.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in Amsterdam per segment, scenario hoog

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	112	29	-82	0	-82	0	-82
Hoogwaardig bedrijventerrein	149	0	-149	0	-149	0	-149
Industrieel bedrijventerrein	37	28	-9	0	-9	0	-9
Logistiek bedrijventerrein	37	0	-37	0	-37	0	-37
Campus	37	0	-37	0	-37	0	-37
Totaal	373	58	-315	0	-315	0	-315



7.4 Havengerelateerde terreinen

7.4.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR HAVENGERELATEERDE TERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG EN VERVANGINGSVRAAG. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR HAVENGERELATEERDE TERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. ZIE PARAGRAAF 3.3 VOOR MEER INFORMATIE.

Tot 2040 kent Amsterdam een vraag naar havengerelateerde terreinen van 78 ha in scenario laag tot 168 ha in scenario hoog. Bij een werkgelegenheidsgroei van 2,5% per jaar is de totale ruimtebehoefte zelf 260 ha. Verdichten heeft ook op havengerelateerde terreinen een ruimtebesparend effect. In scenario hoog is dan 75 ha minder nodig.

Tabel 7.9: Vraag naar havengerelateerde terreinen in Amsterdam tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	56	22	78
Hoog	146	22	168
Amsterdam+	238	22	260
Amsterdam EIB	97	22	119
TQ+	168	22	190
TQ-	71	22	92

7.4.2 Aanbod

AANBODDATA IS AFKOMSTIG UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022 EN EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN OVER RESERVERINGEN EN OPTIES.

In Amsterdam was op 1-1-2022 volgens de Monitor Plabeka sprake van 97 aanplanaanbod voor havengerelateerde terreinen. Hiervan is naar verwachting echter maar 54 hectare beschikbaar omdat de rest al gereserveerd of in optie is.

Tabel 7.10: Aanbod havengerelateerde terreinen in Amsterdam in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	54
Gereserveerd	4
In optie	40
Totaal	97

7.4.3 Vraag-aanbod-confrontatie

Wanneer het totale planaanbod (inclusief gronden in optie en reserveringen) tegen de totale vraag wordt afgezet, is er in scenario's laag voldoende aanbod maar wordt een tekort voorzien in scenario hoog. Dat tekort in scenario hoog slaat om in klein overschot bij een sterke mate van ruimte intensivering. Een groter tekort is echter ook mogelijk in scenario hoog als er sprake is van een sterkere mate van robotisering leidend tot een sterkere groei van het terreinquotiënt. Als de opties en reserveringen niet meegenomen worden als aanbod is er in alle scenario's en gevoeligheidsanalyses een tekort tot 2040.



Tabel 7.11: Vraag-aanbodconfrontatie havengerelateerde terreinen in netto ha tot 2040 in Amsterdam

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	78	97	19	4	15	40	-24
Hoog	168	97	-70	4	-74	40	-114
<i>Amsterdam+</i>	260	97	-163	4	-167	40	-206
<i>Amsterdam EIB</i>	119	97	-21	4	-25	40	-65
<i>TQ+</i>	190	97	-93	4	-97	40	-136
<i>TQ-</i>	92	97	5	4	1	40	-38



7.5 Kadegebonden terreinen

7.5.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR KADEGEBONDEN TERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG EN VERVANGINGSVRAAG. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS OVERSLAGSPROGNOSSES, EN VERWACHTINGEN OVER DE RUIMTEPRODUCTIVITEIT. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. ZIE PARAGRAAF 3.3 VOOR MEER INFORMATIE.

Tabel 7.12: Vraag naar kadegebonden terreinen in Amsterdam tot 2040 in ha (scenario laag en hoog; gelijkblijvend RP .)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag	-155	63	-92
Overslag hoog	112	63	175

De ruimtebehoefte voor kadegebonden terreinen neemt in Amsterdam bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit tot 2040 in scenario laag af met -92 ha en in scenario hoog toe met 175 ha. Deze grote marge laat zich verklaren door de relatief grote marge in de overslagprognoses. De vervangingsvraag van 63 hectare (zie bijlage 6 voor overzicht) leidt er wel toe dat de uiteindelijke vraag een stuk hoger ligt dan alleen op basis van de overslagprognoses.

Wanneer de ruimteproductiviteit stijgt neemt de uitbreidingsvraag af. Tot 2040 ligt de totale ruimtevraag dan tussen -92 ha en 114 ha.

Tabel 7.13: Vraag naar kadegebonden terreinen in Amsterdam tot 2040 in ha (scenario laag en hoog; RP tot 2030 +0,8% p.j.)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag*	-155	63	-92
Overslag hoog	51	63	114

*Het is onaannemelijk dat de ruimteproductiviteit toeneemt bij de afname van de overslag in scenario laag, onder meer vanwege de afnemende schaalvoordelen. Daarom is in scenario laag enkel gerekend met een gelijkblijvend ruimteproductiviteit.

7.5.2 Aanbod

Volgens de Monitor Plabeka is er nog planaanbod aan kadegebonden terreinen van 121 ha, maar hiervan is slechts 26 ha beschikbaar omdat een groot deel in optie of gereserveerd is.

Tabel 7.14: Aanbod kadegebonden terreinen in Amsterdam in ha

	Ha
Beschikbaar	26
Gereserveerd	3
In optie	92
Totaal	121

7.5.3 Vraag-aanbodconfrontatie

Afgezet tegenover het totale aanbod (inclusief gronden in optie en reservering) kent Amsterdam in scenario laag een overschot aan kadegebonden terreinen. In scenario hoog is er een tekort van 54 ha bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit en een overschot van 7 ha

wanneer de ruimteproductiviteit stijgt. Wanneer de gronden in optie en reservering niet worden gerekend tot het aanbod dan nemen de tekorten toe. In scenario laag is er nog steeds voldoende aanbod beschikbaar.

Tabel 7.15: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in Amsterdam (gelijkblijvende RP.)

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-92	121	213	3	210	92	118
Overslag hoog	175	121	-54	3	-57	92	-149

Tabel 7.16: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in Amsterdam (RP tot 2030 +0,8% p.j.)

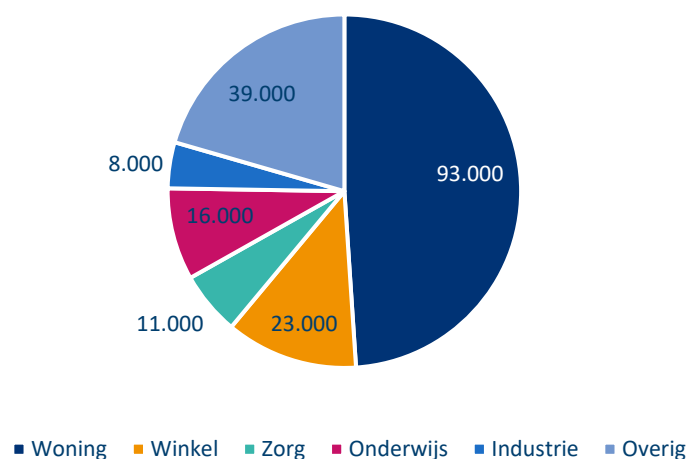
Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-92	121	213	3	210	92	118
Overslag hoog	114	121	7	3	3	92	-88



7.6 Gemengde werkmilieus

Ongeveer een derde van de Amsterdamse werkgelegenheid is per 1-1-2022 gevestigd in gemengde werkmilieus (niet zijnde kantoren), ongeveer 190.000 banen. Woningen huisvesten ongeveer de helft van het banenvolume maar er zijn ook relatief veel banen gevestigd in winkels, onderwijspanden en zorgpanden. Naar schatting zal het aantal banen in gemengde werkmilieus met 36.000 (+19%) tot 83.000 (+44%) toenemen tot 2040.

Figuur 7.5 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieus in Amsterdam 2022

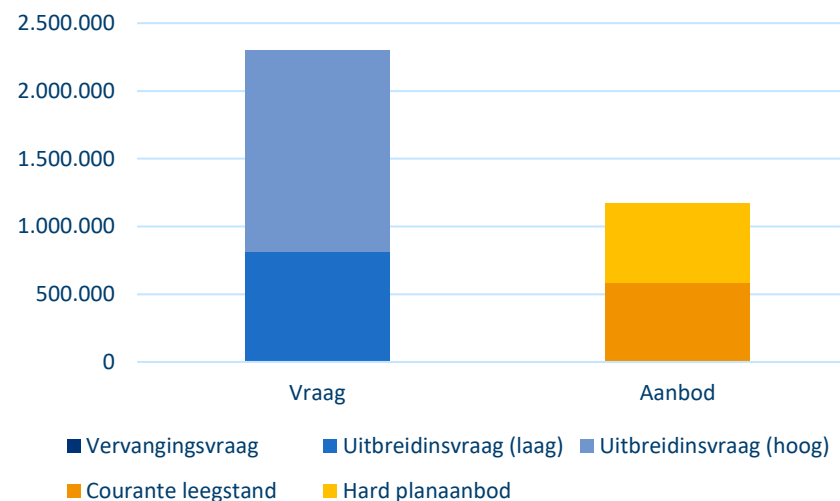


Daarmee neemt ook de ruimtebehoefte toe. De banengroei vraagt onder meer werkruimte in panden met een zorg-, winkel-, onderwijs- en industriefunctie. Een groot deel van de banengroei zal plaatsvinden in woningen.

7.7 Conclusies

7.7.1 Kantoren

Figuur 7.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in Amsterdam

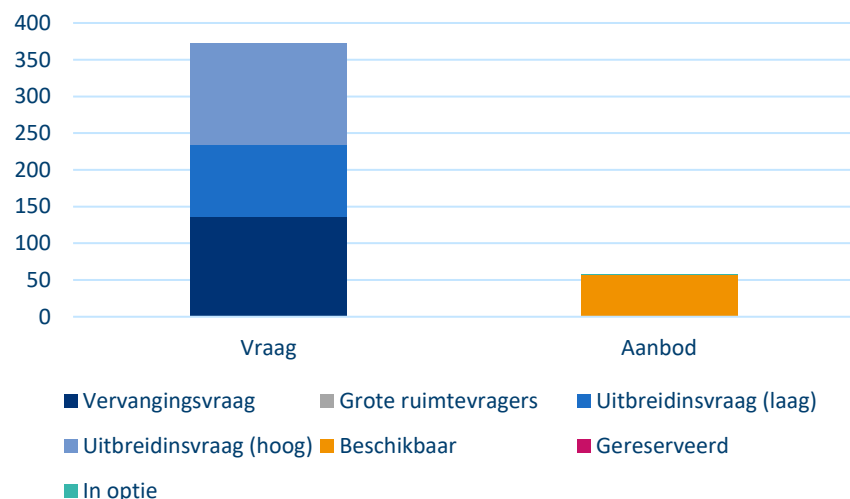


In scenario hoog overstijgt in Amsterdam de vraag naar kantoren het aanbod. Er is dan een tekort van circa 1,2 miljoen m² kantoorruimte (en in gevoeligheidsanalyse Amsterdam+ zelfs meer). Het aanbod courante leegstand plus hard planaanbod is wel voldoende om in de vraag te voorzien in scenario laag.



7.7.2 Bedrijventerreinen

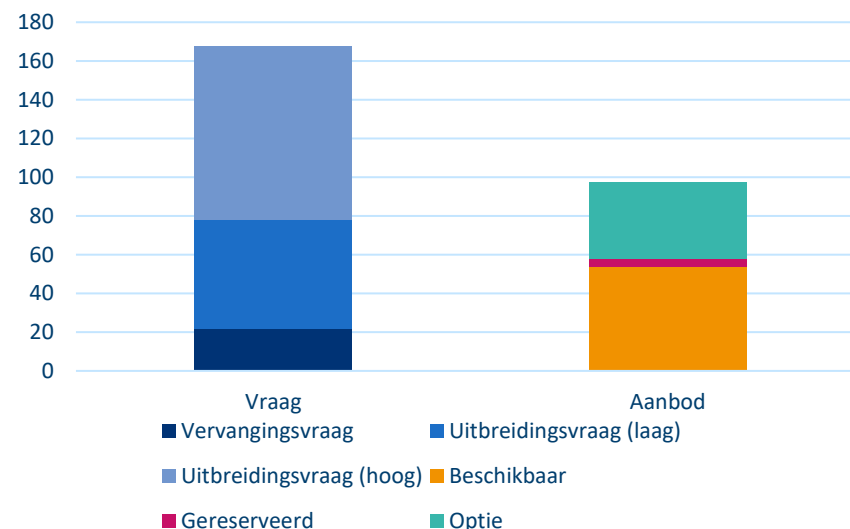
Figuur 7.7 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in Amsterdam



De vraag naar bedrijventerreinen in Amsterdam overtreft het aanbod ruimschoots. Alleen voor het faciliteren van de vervangingsvraag is er al een tekort. De tekorten nemen toe naarmate de werkgelegenheid verder groeit (zie ook uitkomsten gevoeligheidsanalyse Amsterdam+).

7.7.3 Havengerelateerde terreinen

Figuur 7.8 Vraag-aanbodconfrontatie havengerelateerde terreinen in ha tot 2040 in Amsterdam

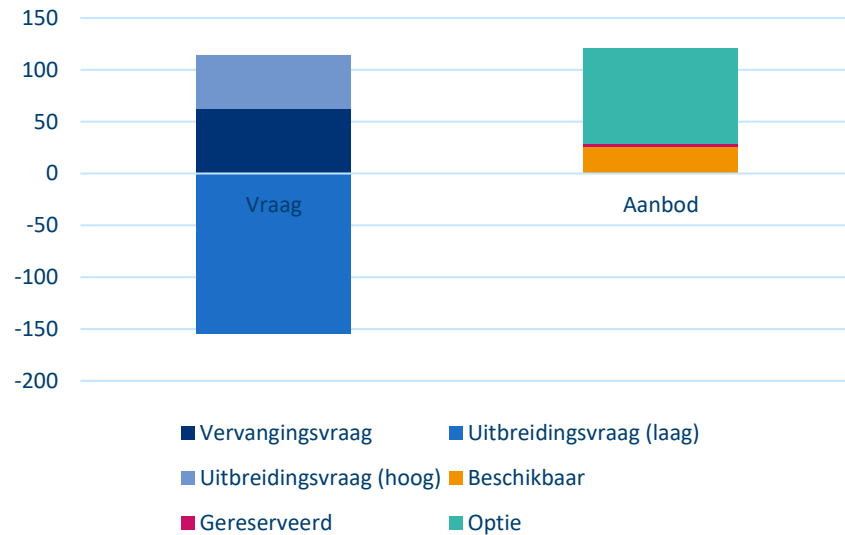


Amsterdam kent in scenario hoog onvoldoende aanbod om in de vraag naar havengerelateerde terreinen te voorzien. Het tekort kan, afhankelijk van de aanboddefiniëring, oplopen 114 ha. In scenario laag wel voldoende aanbod, mits de reserveringen en opties als aanbod worden beschouwd.



7.7.4 Kadegebonden terreinen

Figuur 7.9 Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in Amsterdam (RP +0,8/jaar tot 2030)



De gemeente Amsterdam kent bij een groei van de ruimteproductiviteit voldoende aanbod aan kadegebonden terreinen om in de vraag te voorzien. Daarbij wordt wel opgemerkt dat een deel van het aanbod al in optie of reservering is, zonder deze gronden is er in scenario hoog een tekort.

7.7.5 Gemengde werkmilieus

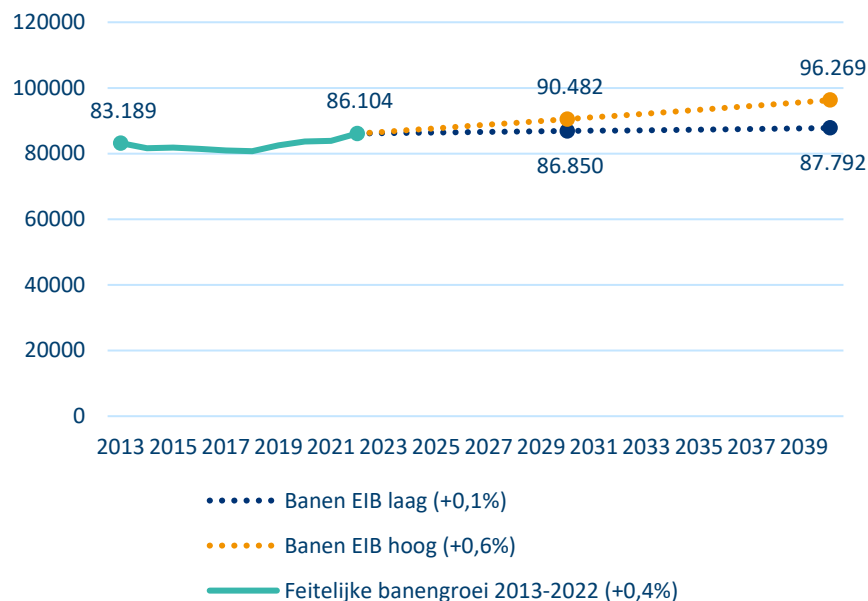
Tot aan 2040 neemt de (niet-kantoren)werkgelegenheid in de Amsterdamse gemengde werkmilieus toe met maximaal 83.600 banen. Deze werkgelegenheidsgroei zorgt ook voor een groei in de ruimtebehoefte in verschillende soorten panden. Opgemerkt wordt dat een deel van deze banengroei landt in woningen.

8 Uitkomsten Gooi en Vechtstreek

8.1 Werkgelegenheid

VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB UIT 2022.

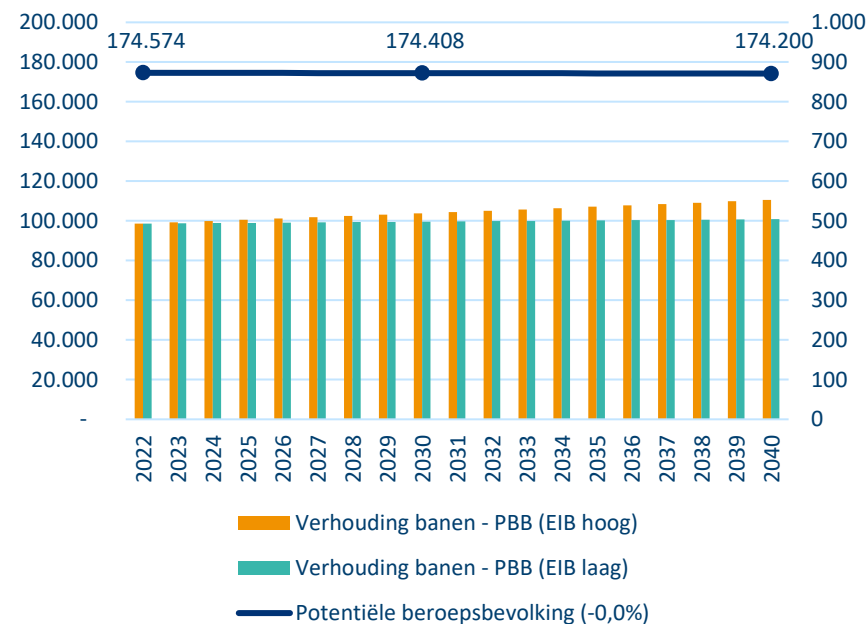
Figuur 8.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in Gooi en Vechtstreek (2013-2022) en prognose tot 2040



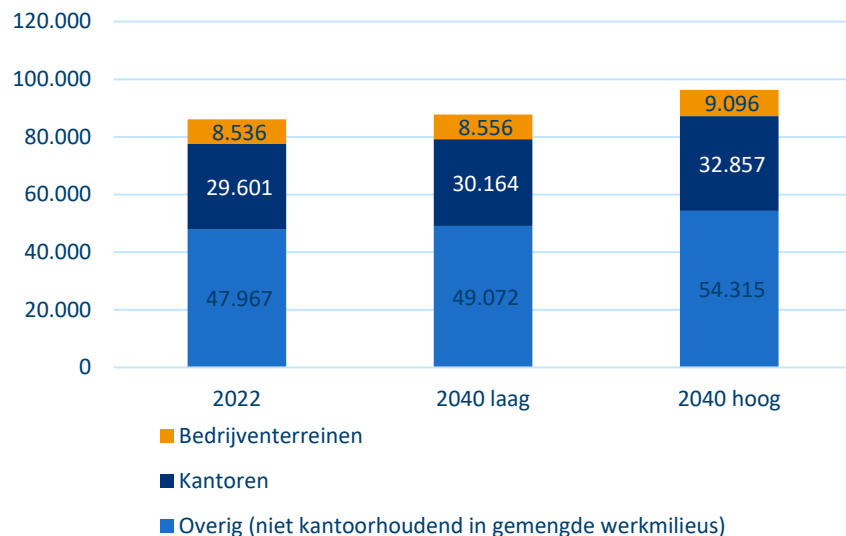
De werkgelegenheid neemt in de deelregio Gooi en Vechtstreek tot 2040 toe met minimaal 1.700 tot maximaal 10.200 banen. Dit komt neer een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,1% tot 0,6%. De geprognostiseerde banengroei in scenario hoog ligt daarmee hoger dan ontwikkeling van over de periode 2013-2022 waarin de werkgelegenheid jaarlijks met 0,4% toenam.

De omvang van de potentiële beroepsbevolking blijft tot 2040 nagenoeg gelijk in de deelregio. Het aantal banen per persoon in de potentiële beroepsbevolking neemt als gevolg toe.

Figuur 8.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)



Figuur 8.3: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



Meer dan de helft van de voorziene banengroei voor Gooi en Vechtstreek landt vermoedelijk in gemengde werkmilieus. Hier komen tot 2040 maximaal 6.300 banen bij. Het aantal banen op kantoren neemt in deze periode met maximaal 3.300 banen toe, waarvan een deel ook in de gemengde werkmilieus van de deelregio. De bedrijventerreinen zien een banengroei van maximaal 600 banen tot 2040. Dit is overigens exclusief de groei van het aantal kantoorbanen op bedrijventerreinen. Kantoorbanen maken een substantieel deel uit van de banen(groei) op bedrijventerreinen in de deelregio.

¹² De uitbreidingsvraag voor kantoren is mede bepaald op basis van het huidige kantorengedrag. Deze cijfers zijn afkomstig van Kantorenmonitor. Het feitelijke gebruik ligt volgens de deelregio hoger, omdat diverse panden ten onrechte als (volledige) leegstand zijn aangemerkt door Kantorenmonitor. Dit is ook zo

8.2 Kantoren

8.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEbruik PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1).

Tabel 8.1: Vraag naar kantoren in Gooi en Vechtstreek tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	-31.000	31.000	0
Hoog	41.000	31.000	73.000
KQ-	-14.000	31.000	17.000

De uitbreidingsvraag voor kantoren¹² bedraagt maximaal 41.000 m² (door een banengroei van 3.200 kantoorbanen in scenario hoog); in scenario laag neemt de ruimtebehoefte af (de afname van het kantoorquotiënt weegt hier zwaarder dan de toename van het aantal kantoorbanen). Scenario hoog kent ook een negatieve ontwikkeling van de ruimtebehoefte als het kantoorquotiënt sterk(er) afneemt. Met een vervangingsvraag van 31.000 m² betekent dit dat er in scenario hoog, ook als het kantoorquotiënt afneemt, sprake is van een toename van de totale vraag. In scenario laag blijft de totale vraag tot 2040 gelijk. In scenario laag is de totale vraag nul maar is er wel dynamiek: er is vrijgave van

aangegeven in de Monitor Plabeka. In verband met de deelregionale vergelijkbaarheid van de cijfers is in dit onderzoek gerekend met de data van Kantorenmonitor.

kantoren door de beperkte banengroei (en groei van het kantoorquotiënt) maar tegelijkertijd kent de deelregio een vervangingsvraag van 31.000 door transformatie van (voornamelijk) kantoorvilla's.

8.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

De deelregio kent volgens de Kantorenmonitor ongeveer 54.000 m² aan incurante kantorenleegstand¹³. Van de incurante leegstand is het onaannemelijk dat deze door de markt weer wordt opgenomen.

Bovendien speelt de label C verplichting een rol bij de courantheid van een deel van deze panden. In de vraagaanbod-confrontatie wordt deze leegstand daarom buiten beschouwing gelaten. Wel relevant is het harde planaanbod van 55.000 m².

Tabel 8.2: Aanbod kantoren in Gooi en Vechtstreek in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	54.000
Incurante leegstand	35.000
Hard planaanbod t/m 2030	55.000
Zacht planaanbod t/m 2030	0
Zacht planaanbod na 2030	0

¹³De feitelijke leegstand ligt volgens de deelregio lager, omdat diverse panden ten onrechte als (volledige) leegstand zijn aangemerkt door Kantorenmonitor. Dit is ook zo aangegeven in de Monitor Plabeka. In verband met de deelregionale vergelijkbaarheid van de cijfers is in dit onderzoek gerekend met de data van Kantorenmonitor. Waar relevant worden de uitkomsten voorzien van een nuancering.

8.2.3 Vraagaanbod-confrontatie

In de deelregio is kwantitatief voldoende aanbod om tot 2040 in de vraag naar kantoren te voorzien (voor de kwalitatieve *mismatch* zie volgende paragraaf). In scenario hoog moet daarvoor wel een deel van het harde planaanbod ontwikkeld worden. In scenario laag lijkt op basis van de gegevens van Kantorenmonitor voldoende courante leegstand te zijn, maar mogelijk is het ontwikkelen van de harde planvoorraad kantoren toch nodig omdat de feitelijke leegstand volgens de deelregio lager ligt.

8.2.4 Kwalitatieve verdieping

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEBRUIK OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

Kwalitatief verschilt het beeld per segment. De ruimtevraag doet zich, door vervangingsvraag door de transformatie van kantoorvilla's, voornamelijk voor in gemengde werkmilieus. Hier zijn ook de tekorten voorzien. Op bedrijventerreinen ontstaan door de afnemende kantorenvraag juist overschotten aan kantoren (voor de vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerreinen zie volgende paragraaf). De planvoorraden bevinden zich op de kantorenlocaties van de deelregio, terwijl er (ook) kantoorplannen nodig zijn op de gemengde werkmilieus.

Tabel 8.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Gooi en Vechtstreek in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant ¹⁴	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	0	54.000	54.000	55.000	109.000
Hoog	73.000	54.000	-18.000	55.000	37.000
KQ-	17.000	54.000	37.000	55.000	92.000

Tabel 8.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Gooi en Vechtstreek in m² tot 2040 per locatietype en kantorenssegment, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant ¹⁵	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie	39.000	15.000	-24.000	55.000	31.000
functioneel	7.000	2.000	-5.000	0	-5.000
innovatie	0	0	0	0	0
international	27.000	10.000	-17.000	45.000	28.000
multimodaal	0	0	0	0	0
woonwerk	4.000	2.000	-2.000	10.000	8.000
transformatie	0	0	0	0	0
Bedrijventerrein	-39.000	9.000	47.000	0	47.000
Gemengd werkmilieu	72.000	31.000	-41.000	0	-41.000
Haventerrein (havengerelateerd)	0	0	0	0	0
Haventerrein (kadegebonden)	0	0	0	0	0
Totaal	73.000	54.000	-18.000	55.000	37.000

¹⁴ De feitelijke leegstand ligt volgens de deelregio lager, omdat diverse panden ten onrechte als (volledige) leegstand zijn aangemerkt door Kantorenmonitor.

¹⁵ De feitelijke leegstand ligt volgens de deelregio lager, omdat diverse panden ten onrechte als (volledige) leegstand zijn aangemerkt door Kantorenmonitor.

8.3 Bedrijventerreinen

8.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

De totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen neemt in de regio Gooi en Vechtstreek tot 2040 toe met 11 ha in scenario laag en 21 ha in scenario hoog. De vervangingsvraag door de transformatie van bedrijventerreinen is een belangrijk deel van deze vraag. De totale vraag kan toenemen tot 28 ha als door robotisering en digitalisering het terreinquotiënt sterker toeneemt. Bij ruimteintensivering is in scenario hoog maar 10 ha nodig, maar opgemerkt wordt dat de terreinen in Gooi en Vechtstreek al intensief worden gebruikt en dat ruimteintensivering lastig is.

Tabel 8.5: Vraag naar bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers	Totale vraag
Laag	-2	13		11
Hoog	8	13		21
TQ+	15	13		28
TQ-	-3	13		10

8.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

De deelregio Gooi en Vechtstreek kent volgens de Monitor Plabeka een uitgifbare voorraad van 4 hectare. Het betreft aanbod op Crailo/A1.

Tabel 8.6: Aanbod bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	4
Gereserveerd	0
In optie	0
Totaal	4

8.3.3 *Vraagaanbod-confrontatie*

Ondanks de geringe vraag is er in de deelregio in geen van de scenario's voldoende planaanbod aanwezig zijn om in deze vraag te voorzien. Tot 2040 zal er tussen de 6 en 25 hectare aan bedrijventerrein toegevoegd moeten worden om volledig in de vraag te voorzien.



Tabel 8.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in Gooi en Vechtstreek

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	11	4	-8	0	-8	0	-8
Hoog	21	4	-18	0	-18	0	-18
TQ+	28	4	-25	0	-25	0	-25
TQ-	10	4	-6	0	-6	0	-6

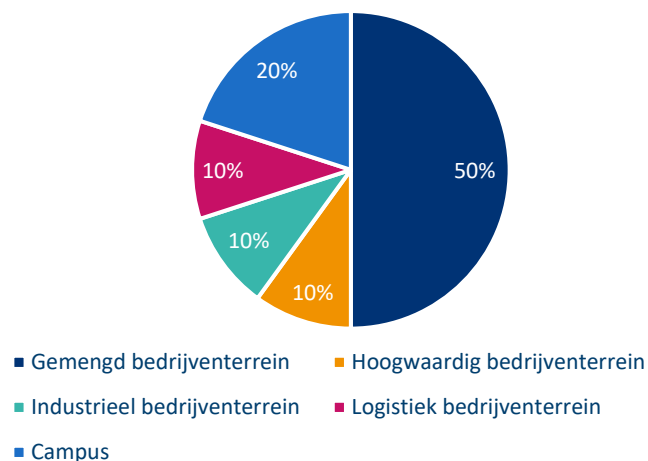
Tabel 8.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in Gooi en Vechtstreek per segment, scenario hoog

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	11	0	-11	0	-11	0	-11
Hoogwaardig bedrijventerrein	2	4	1	0	1	0	1
Industrieel bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Logistiek bedrijventerrein	2	0	-2	0	-2	0	-2
Campus	6	0	-6	0	-6	0	-6
Totaal	21	4	-18	0	-18	0	-18



8.3.4 Kwalitatieve verdieping

Figuur 8.4: Procentuele verdeling van de vraag naar type segment in Gooi en Vechtstreek, scenario hoog



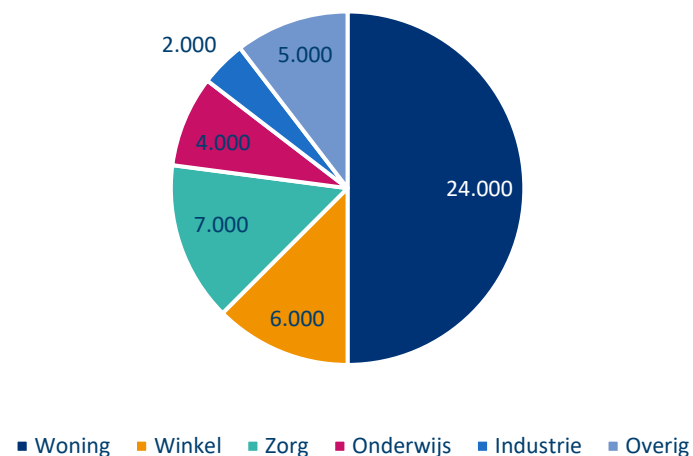
Het grootste deel van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen betreft vermoedelijk gemengde terreinen, met een kleine aandelen voor hoogwaardige en logistieke terreinen. Door het aanwezige mediacluster in de deelregio wordt ook ruimtevrage voorzien in het segment campus. Op logistieke terreinen wordt onder meer door groei van stadslogistiek vrage verwacht.

In scenario hoog worden tot 2040 de grootste tekorten voorzien voor gemengde terreinen, de regio kent hier namelijk geen aanbod in. Ook zijn er tekorten aan campusterreinen en logistieke terreinen. De regio kent voldoende aanbod op hoogwaardige terreinen om in de vrage te voorzien.

8.4 Gemengde werkmilieus

Meer dan de helft (56%; 48.000 banen) van de deelregionale werkgelegenheid bevindt zich per 1-1-2022 in de gemengde werkmilieus (niet zijnde kantoren). Deze banen zijn voor een groot deel gevestigd in woningen maar ook in zorgpanden, winkels en panden met een onderwijsfunctie (zie figuur 8.5). Naar schatting zal het aantal banen in gemengde werkmilieus met 1.000 (+2%) tot 6.000 (+13%) toenemen tot 2040.

Figuur 8.5 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieus in Gooi en Vechtstreek 2022

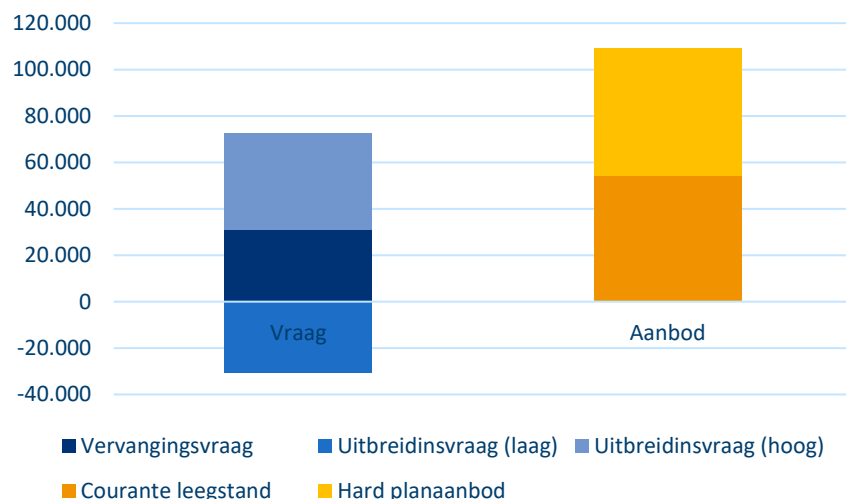


Daarmee is ook een groei van de ruimtebehoefte voor deze banen aannemelijk. Voor panden met een industrie functie, die nu een oppervlakte beslaan van ongeveer 158.000 m², is een mogelijke groei voorzien van maximaal 21.000 m² (+13%).

8.5 Conclusies

8.5.1 Kantoren

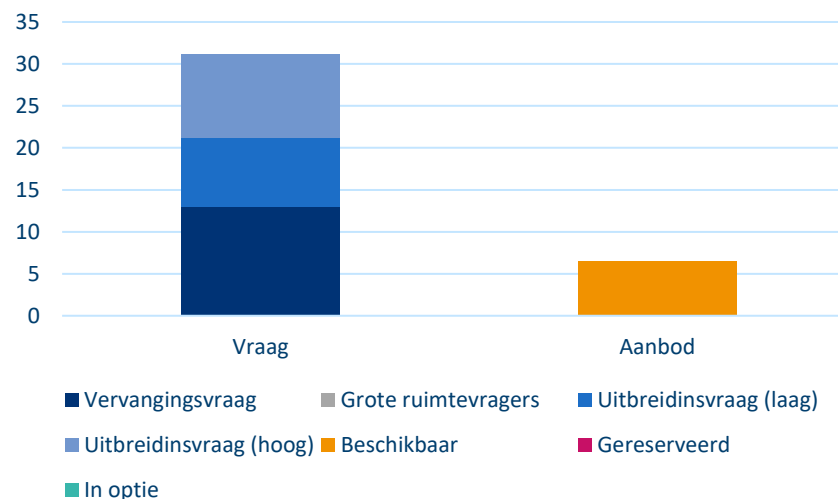
Figuur 8.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in Gooi en Vechtstreek



Het aanbod aan kantoren in Gooi en Vechtstreek is voldoende om in de geraamde vraag tot 2040 te voorzien. In scenario laag hoeft het planaanbod niet in ontwikkeling te worden gebracht om de vraag te kunnen faciliteren. Opgemerkt wordt echter dat de leegstand volgens de deelregio feitelijk lager ligt dan de hier gebruikte data van Kantorenmonitor. Mogelijk moet daarom ook in scenario laag een deel van het planaanbod worden ontwikkeld om in de vraag te voorzien. Dit geldt in ieder geval voor scenario hoog.

8.5.2 Bedrijventerreinen

Figuur 8.7 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in Gooi en Vechtstreek



De deelregio Gooi en Vechtstreek heeft in onvoldoende aanbod aan bedrijventerreinen om in de vraag tot 2040 te voorzien. Met het aanbod kan de deelregio niet voorzien in de vervangingsvraag (zie bijlage 4), de tekorten lopen verder op naarmate de werkgelegenheid in de deelregio sterker stijgt.

8.5.3 Gemengde werkmilieus

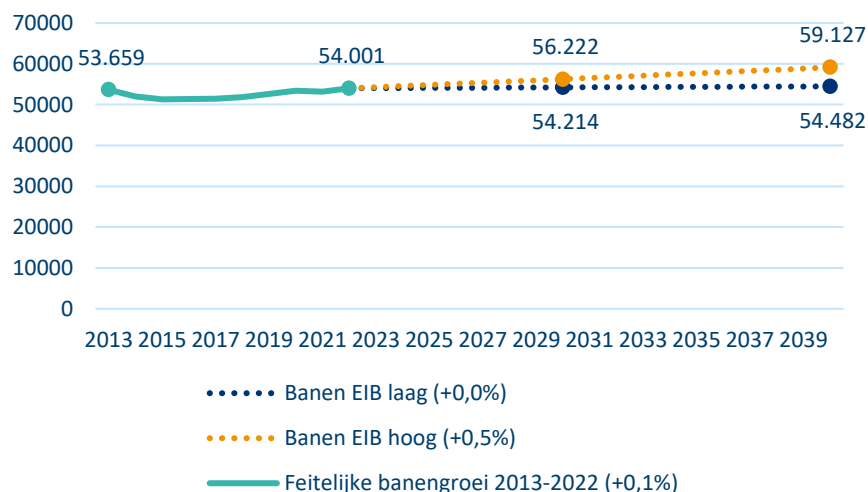
Tot aan 2040 neemt de werkgelegenheid in de gemengde werkmilieus naar verwachting met maximaal 6.300 banen toe. Daarmee is ook een groei van de ruimtebehoefte voor deze banen aannemelijk. Opgemerkt wordt dat een deel van de banengroei landt in woningen maar dat er ook een behoefte is voor panden met o.a. een zorg-, onderwijs-, winkel en/of industrie functie.

9 Uitkomsten IJmond

9.1 Werkgelegenheid

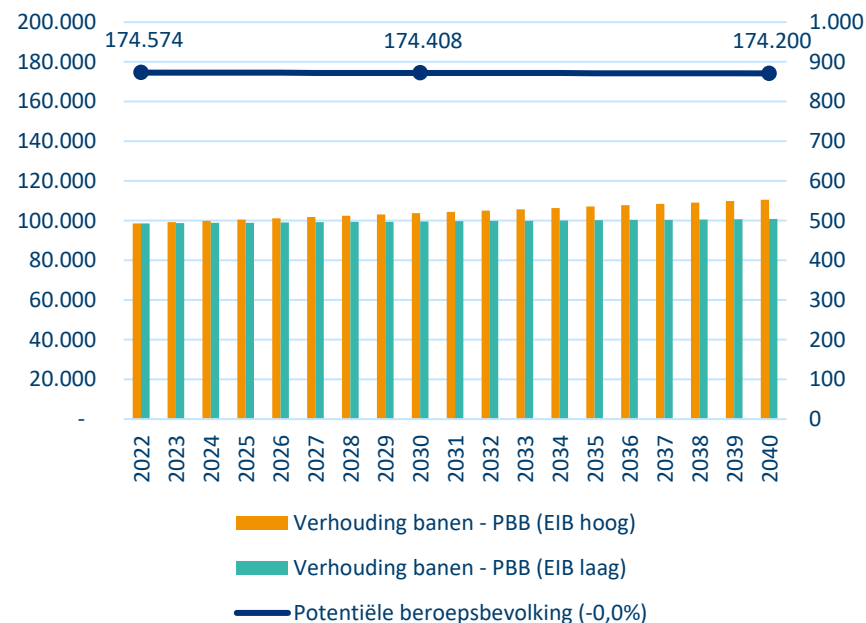
VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB UIT 2022. SCENARIO HOOG IS VOOR IJMOND LICHT OPGEHOOGD IN VERBAND MET DE BANENGROEI GERELATEERD AAN DE ENERGIETRANSITIE.

Figuur 9.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in IJmond (2013-2022) en prognose tot 2040



Voor de regio IJmond wordt tot 2040 een jaarlijkse banengroei voorzien van maximaal 0,5%. In scenario laag blijft de werkgelegenheid nagenoeg gelijk, in scenario hoog komen er 5.000 banen bij. De verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid strookt met de groei in de periode 2013-2022, toen de werkgelegenheid jaarlijks met gemiddeld 0,1% toenam.

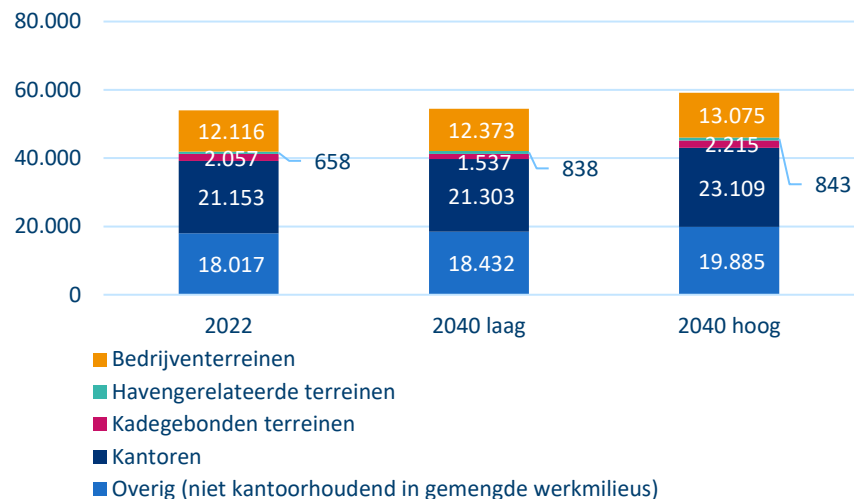
Figuur 9.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)



De omvang van de potentiële beroepsbevolking blijft in IJmond nagenoeg gelijk tot 2040. Omdat de werkgelegenheid wel toeneemt zijn er in 2040 per persoon in de potentiële beroepsbevolking meer banen.



Figuur 9.3.: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



De werkgelegenheidsgroei van IJmond vertaalt zich in een banengroei op alle locatietype. In kantoren komen de meeste banen bij (maximaal 2.000, gevolgd door gemengde werkmilieus (maximaal 1.900). Deze groei hangt samen met de relatief sterkere banengroei in sectoren die sterk kantoorhoudend zijn. De groeivolumes zijn echter, zeker op het totaal van de MRA bezien, beperkt. Ondanks een afname van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen in scenario hoog neemt het aantal banen op bedrijventerreinen in de deelregio tot 2040 (licht) toe.

9.2 Kantoren

9.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEBRUIK PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1).

Tabel 9.1: Vraag naar kantoren in IJmond tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	-9.000	0	-9.000
Hoog	6.000	0	6.000
KQ-	-6.000	0	-6.000

De kleine kantorenmarkt van de deelregio neemt tot 2040 alleen in scenario hoog toe, met ruim 6.000 m². In dit scenario neemt het aantal kantoorbanen toe met 2.000 banen en het kantoorquotiënt licht af. In scenario laag, of wanneer er sprake is van een sterker dalend kantoorquotiënt, is sprake van een afname van de totale kantorenvraag met respectievelijk -9.000 m² en -6.000 m². Er wordt geen vervangingsvraag voorzien voor de deelregio.

9.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Tabel 9.2: Aanbod kantoren in IJmond in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	12.000
Incourante leegstand	9.000
Hard planaanbod t/m 2030	0
Zacht planaanbod t/m 2030	0
Zacht planaanbod na 2030	0

De regio IJmond kent een courante kantorenleegstand van ongeveer 12.000 m². Daarnaast is er ook circa 9.000 m² aan incurante leegstand, daarvan is het echter onwaarschijnlijk dat deze opgenomen wordt als kantoor, mede omdat een deel van de panden waarschijnlijk niet voldoet aan de energielabel C verplichting. De deelregio ken geen planaanbod voor kantoren.

9.2.3 Vraagaanbod-confrontatie

Deelregio IJmond kan met de courante leegstand al volledig voorzien in de kantorenvraag, ook in scenario hoog. De deelregio kent geen planaanbod, maar gekeken naar deze cijfers is er ook nog sprake van overschot. Als het kantoorquotiënt daalt zal dit overschot nog groter worden en is nieuwbouw nog minder nodig.

9.2.4 Kwalitatieve verdieping

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEbruik OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

De vraag naar kantoorruimte concentreert zich in de IJmond voornamelijk in gemengde werkmilieus. Omdat er geen planaanbod beschikbaar is, is hier dan ook vraag naar het toevoegen van extra kantooroppervlak. Op bedrijventerreinen (en haventerreinen) is sprake van een afname van de vraag, waardoor een relatief groot kantorenoverschot ontstaat.

Tabel 9.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in IJmond in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	-9.000	12.000	21.000	0	21.000
Hoog	6.000	12.000	6.000	0	6.000
KQ-	-6.000	12.000	18.000	0	18.000

Tabel 9.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in IJmond in m² tot 2040 per locatietype en kantorenssegment, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie		0	0	0	0
functioneel		0	0	0	0
innovatie		0	0	0	0
international		0	0	0	0
multimodaal		0	0	0	0
woonwerk		0	0	0	0
transformatie		0	0	0	0
Bedrijventerrein	-12.000	8.000	20.000	0	20.000
Gemengd werkmilieu	21.000	4.000	-17.000	0	-17.000
Haventerrein (havengerelateerd)	-1.000	0	1.000	0	1.000
Haventerrein (kadegebonden)	-1.000	0	1.000	0	1.000
Totaal	6.000	12.000	6.000	0	6.000



9.3 Bedrijventerreinen

9.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

De deelregio IJmond ken in scenario laag tot 2040 een negatieve uitbreidingsvraag van -7 ha. Het aantal banen op bedrijventerreinen blijft in dit scenario ongeveer gelijk. In scenario hoog (waarin het aantal banen op bedrijventerreinen toeneemt met 1.000 banen) is wel een uitbreidingsvraag voorzien van 9 ha, mogelijk zelfs 28 ha bij een sterke(re) toename van het terreinquotiënt. Naast de uitbreidingsvraag kent de deelregio ook een vervangingsvraag van 14 ha door de transformatie van bedrijventerreinen (zie bijlage 4 voor overzicht).

9.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Volgens de Monitor Plabeka kent de deelregio per 1-1-2022 5 hectare aan planaanbod. Er zijn geen gronden in optie of gereserveerd.

Tabel 9.5: Vraag naar bedrijventerreinen in IJmond tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers	Totale vraag
Laag	-7	14		7
Hoog	9	14		23
TQ+	28	14		42
TQ-	-10	14		4

Tabel 9.6: Aanbod bedrijventerreinen in IJmond in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	5
Gereserveerd	0
In optie	0
Totaal	5

9.3.3 Vraag-aanbod-confrontatie

Het harde planaanbod is in deelregio IJmond niet voldoende om in de ruimtevrage te voorzien, al is het voor scenario laag zo goed als genoeg (resterende vraag van 1 hectare). In scenario hoog is er sprake van een tekort van 18 ha, wat tot 37 ha kan oplopen als het terreinquotiënt sterker toeneemt. Wanneer deze afneemt door ruimte intensivering, zal het aanbod aansluiten op de vraag; er is dan naar verwachting 1 hectare overaanbod.



Tabel 9.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in IJmond

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. Reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	7	5	-1	0	-1	0	-1
Hoog	23	5	-18	0	-18	0	-18
TQ+	42	5	-37	0	-37	0	-37
TQ-	4	5	1	0	1	0	1

Tabel 9.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in IJmond per segment, scenario hoog

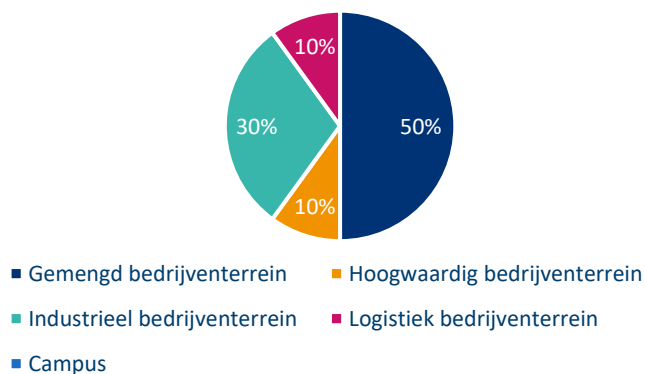
Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	11	4	-8	0	-8	0	-8
Hoogwaardig bedrijventerrein	2	0	-2	0	-2	0	-2
Industrieel bedrijventerrein	7	1	-6	0	-6	0	-6
Logistiek bedrijventerrein	2	0	-2	0	-2	0	-2
Campus	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	23	5	-18	0	-18	0	-18



9.3.4 Kwalitatieve verdieping

De meeste vraag aan bedrijventerreinen zal naar gemengde en industriële terreinen wijzen. Dit zijn dan ook de segmenten waarin planaanbod beschikbaar is, al is dit in scenario hoog niet voldoende om in de totale vraag te voorzien. Met uitzondering van in het campus-segment moet in alle segmenten planaanbod worden toegevoegd om in de vraag van scenario hoog te voorzien..

Figuur 9.4: Procentuele verdeling van de vraag naar type segment in IJmond, scenario hoog



9.4 Havengerelateerde terreinen

9.4.1 Vraag

De vraag naar havengerelateerde terreinen in IJmond tot 2040 zal naar verwachting tussen de 1 en 4 ha liggen. Het aantal banen op havengerelateerde terreinen neemt met maximaal 200 toe. In het TQ+ scenario kan de totale vraag oplopen tot 5 ha. In de deelregio wordt geen vervangingsvraag voorzien door transformatie van bedrijventerreinen.

Tabel 9.9: Vraag naar havengerelateerde terreinen in IJmond tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	1	0	1
Hoog	4	0	4
TQ+	5	0	5
TQ-	1	0	1

9.4.2 Aanbod

In de deelregio IJmond is volgens Monitor Plabeka 2 hectare planaanbod aan havengerelateerd terrein beschikbaar. Er zijn geen opties of reserveringen bekend.

Tabel 9.10: Aanbod havengerelateerde terreinen in IJmond in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	2
Gereserveerd	0
In optie	0
Totaal	2

9.4.3 Vraag-aanbod-confrontatie

Omdat de uitbreidingsvraag in de deelregio gering is zullen er na het meenemen van het planaanbod maar beperkte tekorten zijn in de IJmond. In het scenario laag en in het TQ- scenario is zelfs sprake zijn van voldoende planaanbod met een klein overschot van 2 hectare.

Tabel 9.11: Vraag-aanbodconfrontatie havengerelateerde terreinen in netto ha tot 2040 in IJmond

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	1	2	2	0	2	0	2
Hoog	4	2	-2	0	-2	0	-2
TQ+	5	2	-3	0	-3	0	-3
TQ-	1	2	2	0	2	0	2

9.5 Kadegebonden terreinen

9.5.1 Vraag

De ruimtebehoefte voor kadegebonden terreinen neemt in de IJmond tot 2040 in scenario laag als gevolg van een afname van de overslag en afhankelijk van de ontwikkeling van de ruimteproductiviteit af met 19 tot 25 ha. In scenario hoog groeit de overslag en neemt de ruimtevraag ook toe. Er is een uitbreidingsvraag van 14 ha bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit en een uitbreidingsvraag van 6 ha bij een groei van de ruimteproductiviteit.

Tabel 9.12: Vraag naar kadegebonden terreinen in IJmond tot 2040 in ha (scenario laag en hoog; gelijkblijvend RP.)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag	-19	0	-19
Overslag hoog	14	0	14

Tabel 9.13: Vraag naar kadegebonden terreinen in IJmond tot 2040 in ha (scenario laag en hoog; RP tot 2030 +0,8% p.j.)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag*	-19	0	-19
Overslag hoog	6	0	6

*Het is onaannemelijk dat de ruimteproductiviteit toeneemt bij de afname van de overslag in scenario laag, onder meer vanwege de afnemende schaalvoordelen. Daarom is in scenario laag enkel gerekend met een gelijkblijvend ruimteproductiviteit.

9.5.2 Aanbod

Volgens de Monitor Plabeka is er in de IJmond sprake van 9 hectare aan planaanbod voor kadegebonden terreinen. Hiervan zijn geen opties of reserveringen bekend.

Tabel 9.14: Aanbod bedrijventerreinen in IJmond in ha

	Ha
Beschikbaar	9
Gereserveerd	0
In optie	0
Totaal	9

9.5.3 Vraag-aanbodconfrontatie

In scenario hoog is er bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit tot 2040 een klein tekort aan kadegebonden kavels. Bij een toename van de ruimteproductiviteit kan de deelregio wel in de vraag voorzien in het hoge scenario. In scenario laag is sprake van een afname van de ruimtebehoefte wat resulteert in een overschot aan kadegebonden terreinen tot 2040.



Tabel 9.15: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in IJmond (gelijkblijvende RP.)

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-19	9	28	0	28	0	28
Overslag hoog	14	9	-5	0	-5	0	-5

Tabel 9.16: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in IJmond (RP tot 2030 +0,8% p.j.)

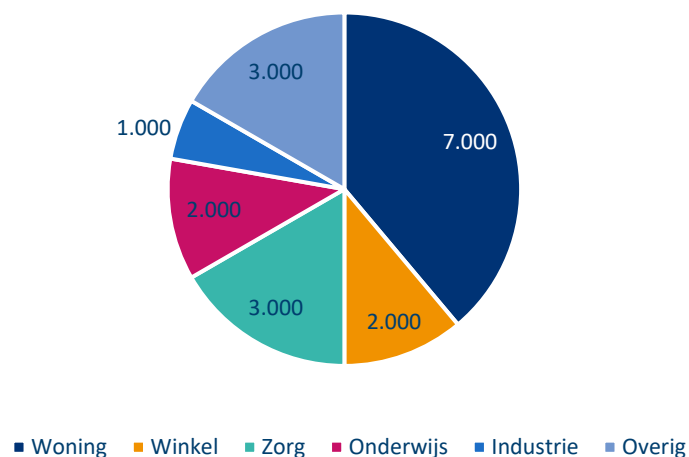
Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-19	9	28	0	28	0	28
Overslag hoog	6	9	2	0	2	0	2



9.6 Gemengde werkmilieus

Een derde (circa 18.000 banen) van de deelregionale werkgelegenheid is per 1-1-2022 gevestigd buiten de haven terreinen en bedrijventerreinen en ook niet gevestigd in een kantoor. Deze banen landen in onder meer de woningen, zorgpanden en onderwijspanden verspreid over de gemengde werkmilieus van de deelregio. Naar schatting zal het aantal banen in gemengde werkmilieus met 200 (+1%) tot 2.000 (+9%) toenemen tot 2040.

Figuur 9.5 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieus in IJmond 2022

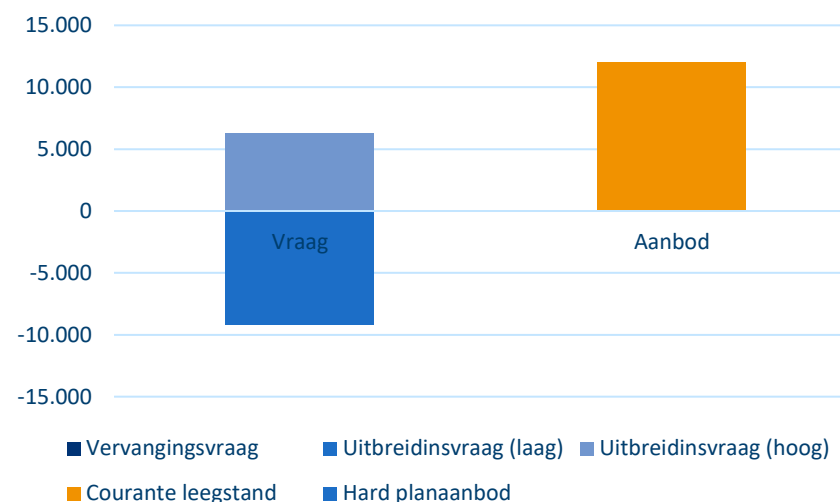


Voor deze banen is ook ruimte nodig. De ruimtebehoefte voor panden met een industriefunctie kan met deze banengroei toenemen tot maximaal 118.000 m² (+8%; 11.000 m²).

9.7 Conclusies

9.7.1 Kantoren

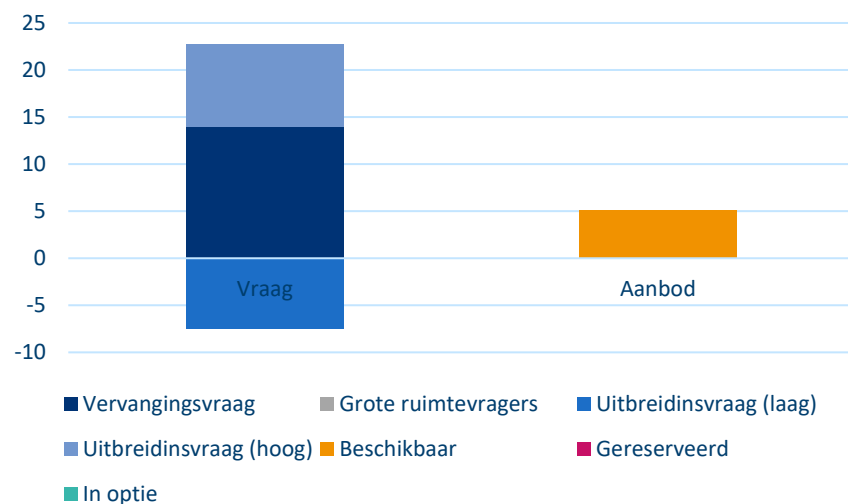
Figuur 9.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in IJmond



De beperkte kantorenvraag in IJmond kan met het beschikbare aanbod van courante leegstand kwantitatief worden gefaciliteerd.

9.7.2 Bedrijventerreinen

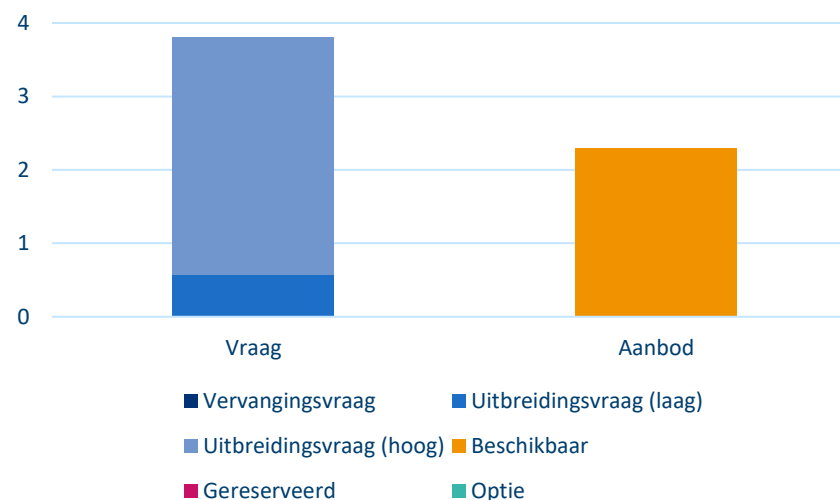
Figuur 9.7 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in IJmond



In IJmond is onvoldoende aanbod aan bedrijventerreinen om in de vraag te voorzien. Alleen de vervangingsvraag (zie bijlage 4) is al groter dan het beschikbare aanbod. In het hoge scenario ontstaat een tekort van 18 ha.

9.7.3 Havengerelateerde terreinen

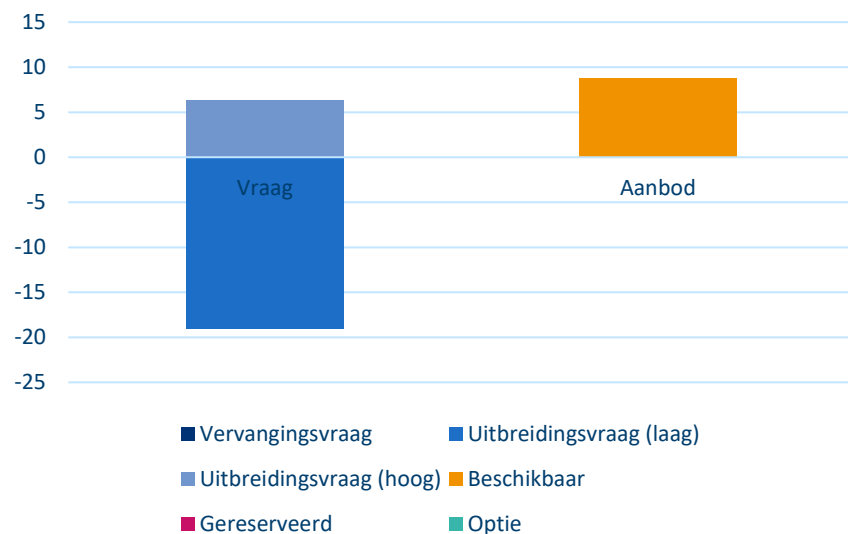
Figuur 9.8 Vraag-aanbodconfrontatie havengerelateerde terreinen in ha tot 2040 in IJmond



Met het beschikbare aanbod aan havengerelateerde terreinen kan de deelregio IJmond tot 2040 in de vraag in scenario laag voorzien. In scenario hoog ontstaat een tekort van afgerond 2 ha.

9.7.4 Kadegebonden terreinen

Figuur 9.9 Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in IJmond (RP +0,8/jaar tot 2030)



Er is in de deelregio IJmond voldoende aanbod aan kadegebonden terreinen om in de vraag tot 2040 te voorzien. In het lage scenario ontstaat zelfs een aanzienlijk overschot aan kadegebonden terreinen door de negatieve uitbreidingsvraag. Bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit is in het hoge scenario overigens wel sprake van een klein tekort van 5 ha.

9.7.5 Gemengde werkmilieus

De werkgelegenheid op de gemengde werkmilieus stijgt tot 2040 fors. Er komen maximaal 1.900 banen bij. Voor deze banen is ook ruimte nodig in verschillende typen panden. Een deel van de banengroei landt overigens in woningen.

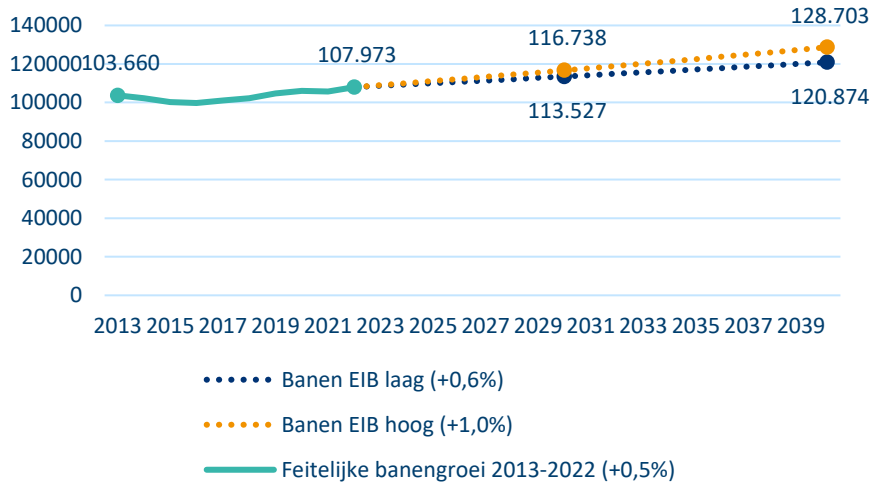


10 Uitkomsten Zaanstreek-Waterland

10.1 Werkgelegenheid

VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB UIT 2022.

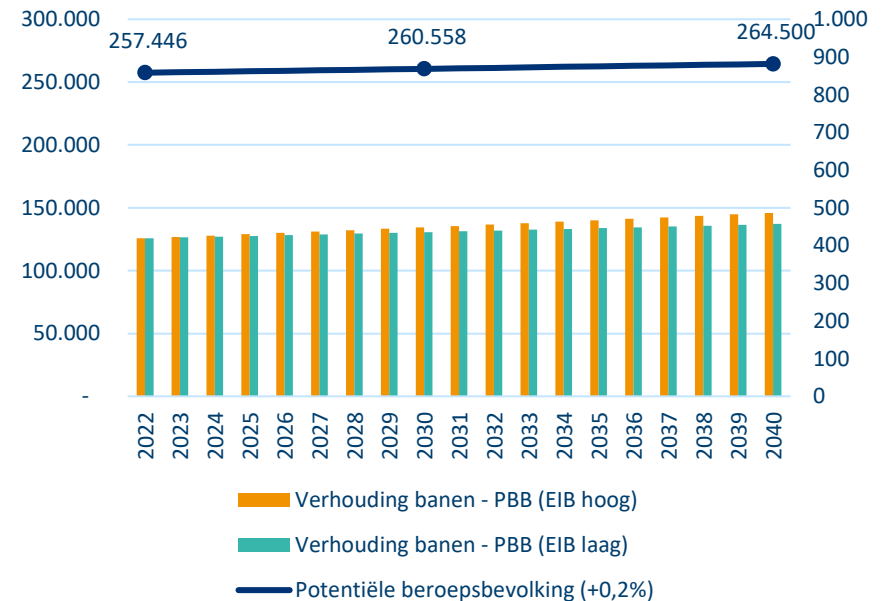
Figuur 10.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in Zaanstreek-Waterland (2013-2022) en prognose tot 2040



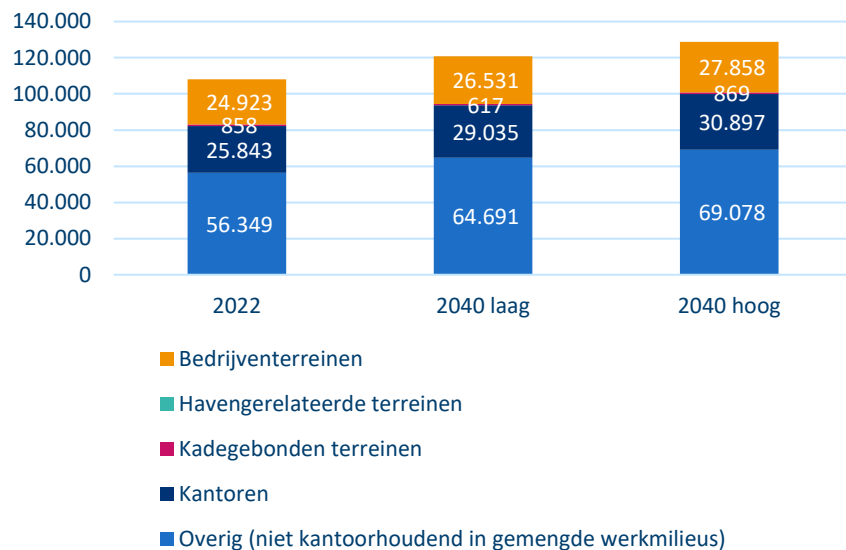
Tot 2040 wordt voor de deelregio Zaanstreek-Waterland een jaarlijkse banengroei voorzien van 0,6% tot 1,0% per jaar. In totaal komen er in deze periode maximaal 20.700 banen bij. De verwachte banengroei in de deelregio ligt in beide scenario's boven de feitelijke ontwikkeling in de periode 2013-2022 (+0,5%/jaar).

Omdat de potentiële beroepsbevolking tot 2040 minder sterk groeit neemt de verhouding banen per persoon in de potentiële beroepsbevolking toe. De deelregio staat (zeker gezien de structurele krapte op de arbeidsmarkt) voor de uitdaging om deze banen ook 'gevolgd' te krijgen.

Figuur 10.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)



Figuur 10.3: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



De verwachte banengroei van de deelregio vertaalt zich in een sterke banengroei in gemengd werkmilieus. Tot 2040 komen hier 8.300 tot 12.600 banen bij. De banengroei in kantoren (maximaal 5.000) en op bedrijventerreinen (maximaal 2.900) blijft daarbij achter.

¹⁶ De deelregio kent geen transformatieplannen voor kantoren. Desalniettemin worden er wel door de markt kantoren getransformeerd. De jaarlijkse vervangingsvraag voor kantoren in Zaanstreek-Waterland tot 2040 is geschat op 1% van de voorraad in gebruik.

10.2 Kantoren

10.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEbruik PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1).

Tabel 10.1: Vraag naar kantoren in Zaanstreek-Waterland tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag ¹⁶	Totale vraag
Laag	26.000	84.000	111.000
Hoog	55.000	84.000	140.000
<i>Katalysator</i>	25.000	84.000	110.000

De uitbreidingsvraag voor kantoren in bedraagt 26.000 tot 55.000 m². Deze uitbreidingsvraag is een saldo van een groei van het aantal kantoorbanen (maximaal +5.000) en een afname van het kantoorquotiënt. Bij een sterkere daling van het kantoorquotiënt kan de kantorenvraag lager uitvallen: 25.000 m² bij een groei van het aantal kantoorbanen van 5.000.

Naast de uitbreidingsvraag wordt voor Zaanstreek-Waterland nog een vervangingsvraag verwacht van 84.000 m². Veronderstelling daarbij is dat jaarlijks 2% van de kantorenvoorraad wordt getransformeerd en dat de helft van deze transformatiemeters leidt tot een vervangingsvraag.

10.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Tabel 10.2: Aanbod kantoren in Zaanstreek-Waterland in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	24.000
Incourante leegstand	16.000
Hard planaanbod t/m 2030	38.000
Zacht planaanbod t/m 2030	3.000
Zacht planaanbod na 2030	0

De deelregio kent per 1-1-2022 een courante leegstand van afgerond 24.000 m². Er is ook een volume incurante leegstand¹⁷ maar deze is niet relevant voor de kantorenmarkt en wordt daarom niet meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie. De deelregio heeft wel nog een hard planaanbod van 38.000 m² en aan zacht planaanbod van 3.000 m².

10.2.3 Vraag-aanbod-confrontatie

De deelregio kent onvoldoende courante leegstand en hard planaanbod om in de vraag naar kantoren te voorzien. De tekorten bedragen 49.000 m² in scenario laag tot 78.000 m² in scenario hoog.

10.2.4 Kwalitatieve verdieping

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEBRUIK OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

De vraag naar kantooroppervlak zal zich in Zaanstreek-Waterland voornamelijk concentreren op formele kantorenlocaties en in gemengde werkmilieus. In het segment multimodaal wordt tot 2040 in scenario hoog een tekort voorzien. De deelregio kent wel voldoende aanbod op functionele kantorenlocaties. Op gemengde werkmilieus wordt een tekort verwacht aan kantoren tot 2040. Ook op bedrijventerreinen is een klein tekort mogelijk.

¹⁷ Een deel van de leegstand hangt waarschijnlijk samen met de energielabel C.



Tabel 10.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Zaanstreek-Waterland in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	111.000	24.000	-87.000	38.000	-49.000
Hoog	140.000	24.000	-116.000	38.000	-78.000
KQ-	110.000	24.000	-86.000	38.000	-48.000

Tabel 10.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Zaanstreek-Waterland in m² tot 2040 per locatietype en kantorenssegment, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie	53.000	0	-52.000	38.000	-14.000
functioneel	1.000	0	-1.000	3.000	2.000
innovatie	0	0	0	0	0
international	0	0	0	0	0
multimodaal	52.000	0	-52.000	35.000	-17.000
woonwerk	0	0	0	0	0
transformatie	0	0	0	0	0
Bedrijventerrein	18.000	9.000	-9.000	0	-9.000
Gemengd werkmilieu	69.000	15.000	-54.000	0	-54.000
Haventerrein (kadegebonden)	1.000	0	-1.000	0	-1.000
Totaal	140.000	24.000	-116.000	38.000	-78.000



10.3 Bedrijventerreinen

10.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

Tot aan 2040 wordt voor de deelregio Zaanstreek-Waterland een totale ruimtevraag voorzien van 242 tot 286 ha. Daarvan is 61 tot 105 ha het gevolg van de groei van het aantal banen (maximaal +2.900) op de bedrijventerreinen. Een aanzienlijk volume (151 ha) van de totale vraag betreft vervangingsvraag (zie bijlage 4). Ook wordt er (voor de komende 7 jaar) een ruimtevraag geschat van 30 ha voor zogenaamde grote ruimtevragers.

De uitbreidingsvraag kan zowel lager als hoger uitvallen. Bij intensivering door onder meer meerlaags bouwen is in scenario hoog een ruimtewinst mogelijk van 75 ha. Bij een sterke mate van robotisering en digitalisering kan de ruimtevraag in scenario hoog ook 44 ha hoger uitvallen.

¹⁸ Opgemerkt wordt dat het wel of niet faciliteren van de ruimtebehoefte voor grootschalige ruimtevragers een bestuurlijke keuze is.

Tabel 10.5: Vraag naar bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers ¹⁸	Totale vraag
Laag	61	151	30	242
Hoog	105	151	30	286
TQ+	149	151	30	330
TQ-	30	151	30	211

10.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Tabel 10.6: Aanbod bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	43
Gereserveerd	23
In optie	9
Totaal	75

De deelregio kent volgens de Monitor Plabeka nog een uitgeefbare voorraad van 75 ha. Bijna de helft daarvan is volgens de deelregio echter

al gereserveerd of in optie. Als deze reservering daadwerkelijk leiden tot gronduitgifte resteert nog een beschikbaar aanbod van 43 ha.

Tabel 10.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in Zaanstreek-Waterland

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	242	75	-167	23	-190	9	-200
Hoog	286	75	-211	23	-234	9	-243
TQ+	330	75	-256	23	-279	9	-288
TQ-	211	75	-136	23	-159	9	-168

Tabel 10.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in Zaanstreek-Waterland per segment, scenario hoog

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	143	75	-68	23	-91	9	-100
Hoogwaardig bedrijventerrein	29	0	-29	0	-29	0	-29
Industrieel bedrijventerrein	57	0	-57	0	-57	0	-57
Logistiek bedrijventerrein	57	0	-57	0	-57	0	-57
Campus	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	286	75	-211	23	-234	9	-243



10.3.3 Vraag aanbod-confrontatie

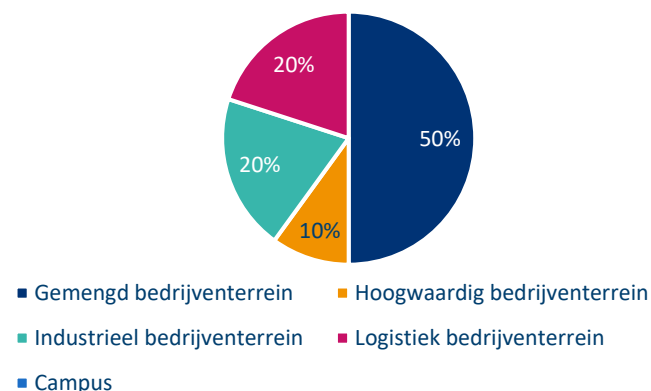
Het harde planaanbod in de deelregio is niet voldoende om de ruimte vraag te voorzien; in beide scenario's is een tekort. Dit tekort loopt verder op wanneer de gronden die nu gereserveerd zijn niet worden meegenomen als aanbod. In scenario hoog is er dan een tekort van 243 ha. Ruimte intensivering levert enige ruimtewinst op maar ook dan is er nog sprake van een tekort. Bovendien kan robotisering en mechanisering ook juist leiden tot een grotere ruimtebehoefte (en dus een groter tekort).

10.3.4 Kwalitatieve verdieping

Het grootste deel van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen betreft vermoedelijke gemengde terreinen. Ten opzichte van de overige deelregio's bestaat de ruimtebehoefte in Zaanstreek-Waterland voor een relatief groot deel uit industriële terreinen. De toename van de (stads)logistiek en de goede ligging ten opzichte van (de haven van Amsterdam) vraagt ook om ruimte voor logistieke terreinen in de deelregio.

De deelregio kent tot 2040 in scenario de grootste tekorten aan gemengde bedrijventerreinen maar er zijn ook aanzienlijke tekorten in de overige segmenten.

Figuur 10.4: Procentuele verdeling van de vraag naar type segment in Zaanstreek-Waterland, scenario hoog



10.4 Kadegebonden terreinen

10.4.1 Vraag

Tabel 10.9: Vraag naar kadegebonden terreinen in Zaanstreek-Waterland tot 2040 in ha (gelijkblijvende RP)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag	-8	0	-8
Overslag hoog	6	0	6

De ruimtebehoefte voor kadegebonden terreinen neemt bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit in Zaanstreek-Waterland tot 2040 in scenario laag af met 8 ha en in scenario hoog toe met 6 ha. Deze ontwikkeling is een gevolg van de kleine toename van de overslag in scenario laag en een kleine toename in het hoge scenario. Een mogelijke sterkere groei van de ruimteproductiviteit leidt tot een lagere uitbreidingsvraag. Ook in scenario hoog is er dan nauwelijks een uitbreidingsvraag.

De deelregio kent geen vervangingsvraag door transformatie van kadegebonden terreinen.

Tabel 10.10: Vraag naar kadegebonden terreinen in Zaanstreek-Waterland tot 2040 in ha (scenario laag en hoog; RP tot 2030 +0,8% p.j.)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Overslag laag*	-8	0	-8
Overslag hoog	3	0	3

*Het is onaannemelijk dat de ruimteproductiviteit toeneemt bij de afname van de overslag in scenario laag, onder meer vanwege de afnemende schaalvoordelen. Daarom is in scenario laag enkel gerekend met een gelijkblijvend ruimteproductiviteit.

10.4.2 Aanbod

Zaanstreek-Waterland kent volgens de Monitor Plabeka nog een uitgeefbare voorraad van 17 ha. Wanneer alle reserveringen en opties op gronden daadwerkelijk leiden tot uitgiften is de beschikbare voorraad slechts 2 ha.

Tabel 10.11: Aanbod bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland in ha

	Ha
Beschikbaar	2
Gereserveerd	13
In optie	1
Totaal	17

10.4.3 Vraag-aanbod-confrontatie

In scenario hoog, waarin de overslag toeneemt, kan de deelregio voorzien in de ruimtebehoefte naar kadegebonden terreinen, mits de gronden in optie en reserveren geteld worden tot het aanbod. Dit geldt ook wanneer de ruimteproductiviteit gelijk blijft. Er ontstaan tekorten als de gronden in reservering en optie van het aanbod worden afgetrokken. Door de afnemende vraag in scenario laag ontstaan dan een overschot van maximaal 11 ha.



Tabel 10.12: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in Zaanstreek-Waterland (gelijkblijvende RP.)

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-8	17	25	13	12	1	11
Overslag hoog	6	17	11	13	-2	1	-4

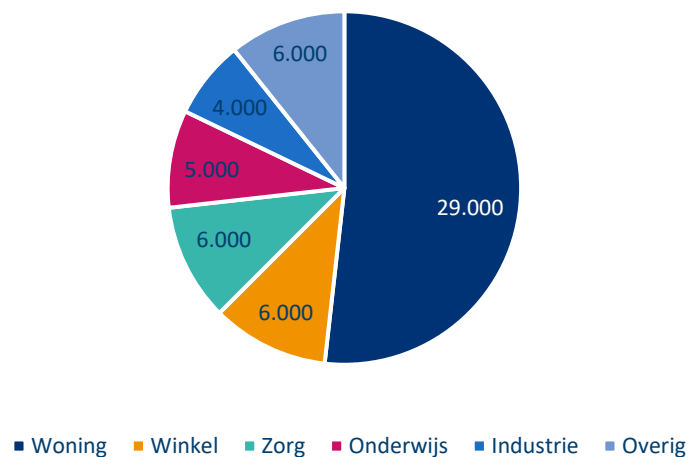
Tabel 10.13: Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in Zaanstreek-Waterland (RP tot 2030 +0,8% p.j.)

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in opties	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Overslag laag	-8	17	25	13	12	1	11
Overslag hoog	3	17	14	13	1	1	-1

10.5 Gemengde werkmilieus

In Zaanstreek-Waterland bevindt ongeveer 52% van de werkgelegenheid buiten de formele bedrijventerreinen en haventerreinen en ook niet in kantoren (circa 56.000 banen). Het betreft banen verspreid over de gemengde werkmilieus in onder meer winkels, zorgpanden en onderwijspanden (zie figuur 10.5). Meer dan de helft van deze werkgelegenheid is echter gevestigd aan huis. Naar schatting zal het aantal banen in gemengde werkmilieus met 8.000 (+15%) tot 13.000 (+22%) toenemen tot 2040.

Figuur 10.5 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieus in Zaanstreek-Waterland 2022

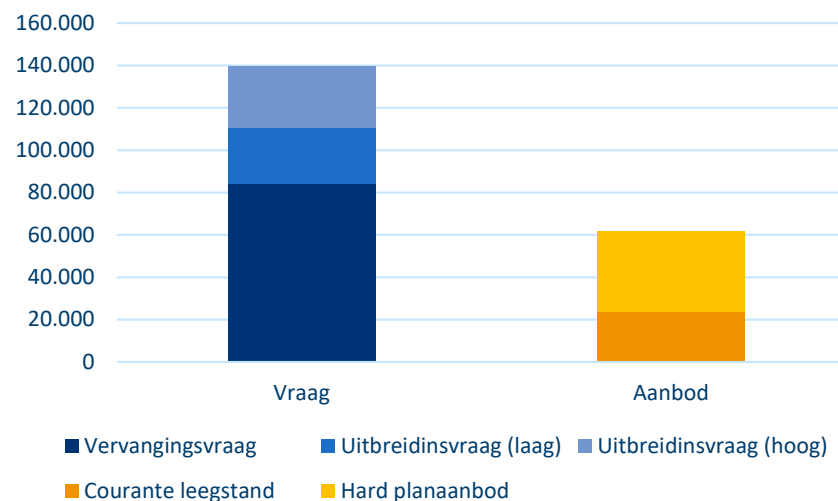


Om deze banen te faciliteren in de gemengde werkmilieus is fysieke ruimte nodig. Het benodigde volume industriepanden in de gemengde werkmilieus kan toenemen tot circa 430.000 m² (+22%; 80.000 m²).

10.6 Conclusies

10.6.1 Kantoren

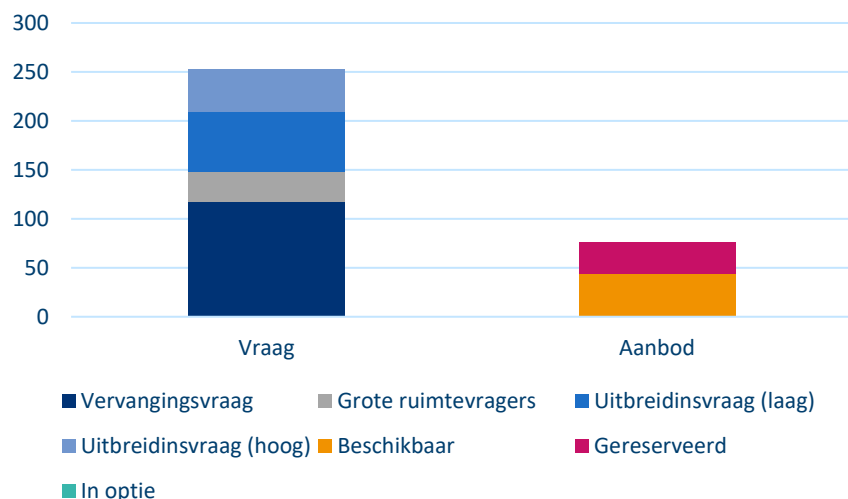
Figuur 10.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in Zaanstreek-Waterland



De vraag naar kantoren tot 2040 overstijgt het aanbod in de deelregio Zaanstreek-Waterland. Het tekort dat ontstaat is voornamelijk een gevolg van de vervangingsvraag.

10.6.2 Bedrijventerreinen

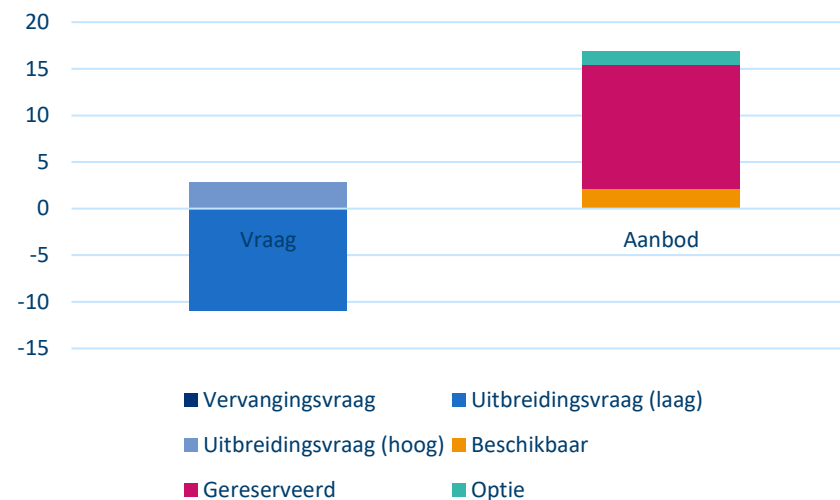
Figuur 10.7 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in Zaanstreek-Waterland



De deelregio Zaanstreek-Waterland heeft onvoldoende aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. Alleen voor de vervangingsvraag is er al een tekort. De tekorten lopen op naarmate de werkgelegenheid sterker groeit en als de deelregio meer grote ruimtevragers wilt faciliteren.

10.6.3 Kadegebonden terreinen

Figuur 10.8 Vraag-aanbodconfrontatie kadegebonden terreinen in ha tot 2040 in Zaanstreek-Waterland (RP +0,8/jaar tot 2030)



De vraag naar kadegebonden terreinen tot 2040 kan in de deelregio Zaanstreek-Waterland goed worden gefaciliteerd met het beschikbare aanbod. In scenario laag is tot 2040 zelf sprake van een negatieve vraag. Bij een gelijkblijvende ruimteproductiviteit zijn kleine tekorten (maximaal 4 ha) mogelijk.

10.6.4 Gemengde werkmilieus

In de periode 2022 tot 2040 neemt het aantal banen in de gemengde werkmilieus van de deelregio naar verwachting toe met maximaal 12.700 banen. Om deze banen te faciliteren in de gemengde werkmilieus is fysieke ruimte nodig. Een deel van de banen landt overigens in woningen; hiervoor is geen additionele werkruimte nodig.

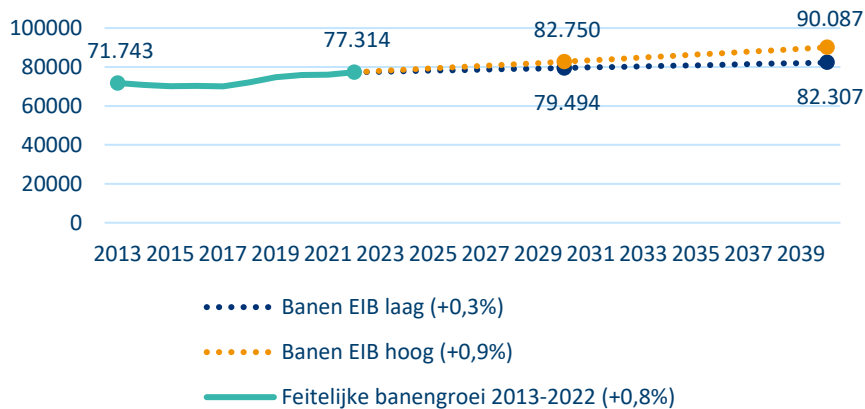


11 Uitkomsten Zuid Kennemerland

11.1 Werkgelegenheid

VOOR DE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSES SLUITEN WE AAN BIJ PROGNOSES VAN HET EIB UIT 2022.

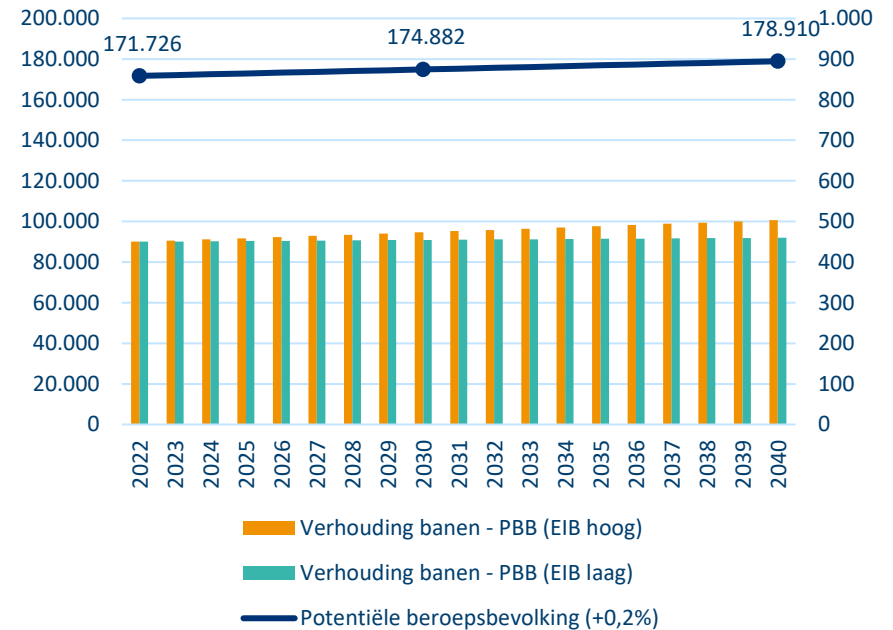
Figuur 11.1: Ontwikkeling werkgelegenheid in Zuid Kennemerland (2013-2022) en prognose tot 2040



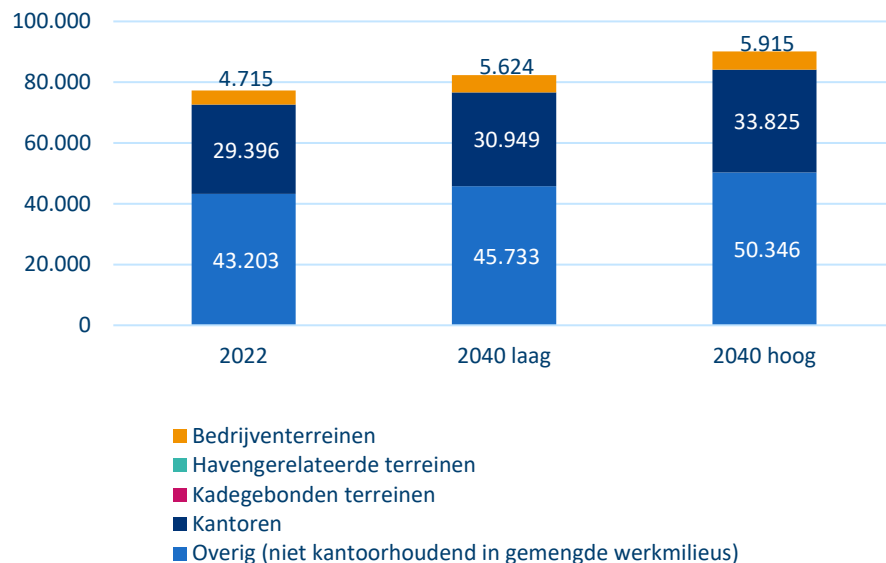
Voor de deelregio Zuid Kennemerland wordt tot 2040 een jaarlijkse werkgelegenheidsgroei voorzien van 0,3% tot 0,9%. De banengroei over de periode 2013-2022 lag met 0,8%/jaar binnen deze bandbreedte. In totaal komen er tot 2040 maximaal 12.700 banen bij.

De verhouding banen/potentiële beroepsbevolking neemt tot 2040 in beide scenario's toe. De deelregio staat daarom voor een uitdaging om deze banen ook daadwerkelijk 'gevuld' te krijgen.

Figuur 11.2: Ontwikkeling verhouding banen/potentiële beroepsbevolking (2022-2040)



Figuur 11.3: Ontwikkeling banen naar locatietype (2022-2040)



Zuid Kennemerland kent tot 2040 met name een sterke banengroei in kantoren (maximaal +4.000 banen) en in gemengde werkmilieus (maximaal +7.200 banen). Dit zijn nu ook al de grootste locatietypen in banen. De groei is te verklaren door een sterke groei van de sectoren die grotendeels in kantoren zitten en een algehele verhoging van de voorkeur voor gemengde werkmilieus. Voor bedrijventerreinen wordt tot 2040 een banengroei voorzien van maximaal 1.200 banen.

11.2 Kantoren

11.2.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE AAN KANTOREN IS GERAAMD OP BASIS VAN DE SECTORALE WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE (ZIE PARAGRAAF 1) EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR KANTOREN EN HET KANTOORGEbruik PER BAAN (ZIE OOK METHODIEK HOOFDSTUK 3.1).

Tabel 11.1: Vraag naar kantoren in Zuid Kennemerland tot 2040 in m²

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totale vraag
Laag	-2.000	32.000	30.000
Hoog	43.000	32.000	75.000
KQ-	10.000	32.000	42.000

De kantorenmarkt van de deelregio neemt tot 2040 met minimaal 30.000 m² tot maximaal 75.000 m² toe. De vraag betreft (zeker in scenario laag) voor een aanzienlijk deel vervangingsvraag door de transformatie van kantoren. De uitbreidingsvraag door de groei van het aantal kantoorbanen en de afname van het kantoorquotiënt bedraagt maximaal 43.000 m².

11.2.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Zuid Kennemerland kent een courante kantorenleegstand van ongeveer 32.000 m². Er is ook 20.000 m² incurante leegstand, maar deze leegstand is voor de kantorenmarkt niet relevant; het is niet waarschijnlijk dat deze leegstand wordt opgenomen, te meer omdat een deel van deze leegstand

waarschijnlijk een slechter energielabel kent dan label C. Er is wel nog 37.000 m² aan hard planaanbod beschikbaar in de deelregio.

Tabel 11.2: Aanbod kantoren in Zuid Kennemerland in m², per 1-1-2022

	m ²
Courante leegstand	32.000
Incourante leegstand	20.000
Hard planaanbod t/m 2030	37.000
Zacht planaanbod t/m 2030	0
Zacht planaanbod na 2030	0

11.2.3 Vraag aanbod-confrontatie

De kantorenvraag kan kwantitatief alleen in scenario laag worden opgevangen met de courante leegstand. In scenario hoog is de ontwikkeling van additionele kantoorruimte nodig om de vraag te accommoderen. Het harde planaanbod van de deelregio voorziet daar grotendeels in (maar er blijft een klein tekort). Wanneer het kantoorquotiënt echter sterker afneemt dan in de basisscenario's wordt verondersteld kan de deelregio met de harde planaanbod voorruit.

11.2.4 Kwalitatieve verdieping

DE KWALITATIEVE VERDELING VAN DE VRAAG IS BEPAALD OP BASIS VAN DE HUIDIGE VERDELING VAN HET KANTOORGEBRUIK OVER DE LOCATIETYPEN/SEGMENTEN IN COMBINATIE MET TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DIE ZORGEN VOOR EEN VERSCHUIVING IN DEZE LOCATIEVOORKEUREN. ZIE HOOFDSTUK 3.1 VOOR MEER INFORMATIE.

De vraag naar kantoorruimte concentreert zich in de deelregio voornamelijk op functionele kantorenlocaties en in gemengde werkmilieus. Op functionele kantorenlocaties is echter ook voldoende planaanbod om in de vraag te voorzien. Voor gemengde werkmilieus is geen planaanbod voorzien. Op bedrijventerreinen is tot 2040 door de afnemende behoefte, een overschot aan kantoorruimte.



Tabel 11.3: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Zuid Kennemerland in m² tot 2040

Scenario	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie incl. reserv / opties
	A	B	C=B-A	D	E=C+D
Laag	30.000	32.000	3.000	37.000	40.000
Hoog	75.000	32.000	-43.000	37.000	-6.000
KQ-	42.000	32.000	-9.000	37.000	28.000

Tabel 11.4: Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in Zuid-Kennemerland in m² tot 2040 per locatietype en kantorenssegment, scenario hoog

Type/segment	Totale vraag	Leegstand, courant	Vraagaanbod-confrontatie, excl. Planaanbod	Hard planaanbod, incl. reserv / opties	Vraagaanbod-confrontatie, incl. reserv / opties
Kantorenlocatie	41.000	6.000	-35.000	37.000	2.000
functioneel	41.000	6.000	-35.000	37.000	2.000
innovatie	-	-	-	-	-
international	-	-	-	-	-
multimodaal	-	-	-	-	-
woonwerk	-	-	-	-	-
transformatie	-	-	-	-	-
Bedrijventerrein	-13.000	14.000	26.000	-	26.000
Gemengd werkmilieu	47.000	13.000	-34.000	-	-34.000
Totaal	75.000	32.000	-43.000	37.000	-6.000



11.3 Bedrijventerreinen

11.3.1 Vraag

DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVENTERREINEN BESTAAT UIT DE ONDERDELEN UITBREIDINGSVRAAG, VERVANGINGSVRAAG EN VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS. DE UITBREIDINGSVRAAG IS BEPAALD OP BASIS DE (SECTORALE) WERKGELEGENHEIDSPROGNOSE, EN VERWACHTINGEN OVER DE SECTORALE LOCATIEVOORKEUR VOOR BEDRIJVENTERREINEN EN HET SECTORALE RUIMTEGEBRUIK PER BAAN. DEZE UITBREIDINGSVRAAG IS DEELREGIONAAL BEPAALD. DE VERVANGINGSVRAAG IS GEBASEERD OP EEN UITVRAAG ONDER GEMEENTEN, AANGEVULD MET KENNIS VAN BUREAU BUITEN. DE VRAAG VAN GROTE RUIMTEVRAGERS IS AFGELEID VAN DE (VERWACHTE) GROTE UITGIFTE IN DE PERIODE 2018-2023. ZIE PARAGRAAF 3.2 VOOR MEER INFORMATIE.

Tabel 11.5: Vraag naar bedrijventerreinen in Zuid Kennemerland tot 2040 in netto ha (scenario laag, hoog en gevoeligheidsanalyses TQ+ en TQ-)

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Grote ruimtevragers	Totale vraag
Laag	6	13		19
Hoog	16	13		29
TQ+	25	13		38
TQ-	2	13		15

De uitbreidingsvraag door de groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen bedraagt minimaal 6 ha en maximaal 16 ha. Bij een sterke intensivering van de terreinen kan de werkgelegenheidsgroei van scenario worden geacommodeerd op 2 ha (maar een grotere vraag is ook mogelijk als digitalisering en robotisering zich versterkt voordoet).

Naast de uitbreidingsvraag kent de deelregio een vervangingsvraag van 13 ha door de transformatie van bedrijventerreinen (zie bijlage 4).

11.3.2 Aanbod

GEGEVENS OVER HET AANBOD ZIJN INTEGRAAL OVERGENOMEN UIT DE MONITOR PLABEKA 2021-2022, ENKELE KLEINE WIJZIGINGEN/CORRECTIES VOORBEHOUDEN.

Tabel 11.6: Aanbod bedrijventerreinen in Zuid Kennemerland in netto ha, per 1-1-2022

	Ha
Beschikbaar	0
Gereserveerd	0
In optie	0
Totaal	0

De deelregio kent per 1-1-2022 geen uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen meer.

11.3.3 Vraag-aanbod-confrontatie

Zuid Kennemerland kent tot 2040 een tekort aan bedrijventerreinen van 19 tot 29 ha. De deelregio staat voor de uitdaging om ruimte te realiseren om deze vraag te accommoderen. Verdichting biedt enige soelaas. Door in te zetten op verdichten van de bestaande terreinen kan het tekort in scenario hoog met 14 ha worden verminderd. Tegelijkertijd kan een toename van het terreinquotiënt door robotisering en digitalisering het tekort juist ook vergroten.



Tabel 11.7: Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in netto ha tot 2040 in Zuid Kennemerland

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie Excl. reserveringen	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Laag	19	0	-19	0	-19	0	-19
Hoog	29	0	-29	0	-29	0	-29
TQ+	38	0	-38	0	-38	0	-38
TQ-	15	0	-15	0	-15	0	-15

Tabel 11.8: Vraag-aanbod-confrontatie bedrijventerreinen tot 2040 in netto ha in Zuid Kennemerland per segment, scenario hoog

Scenario	Totale vraag	Planaanbod, totaal	VA-confrontatie	Planaanbod, gereserveerd	VA-confrontatie	Planaanbod, in optie	VA-confrontatie Excl. Reserv/opties
	A	B	C=B-A	D	E=C-D	F	G=E-F
Gemengd bedrijventerrein	18	0	-18	0	-18	0	-18
Hoogwaardig bedrijventerrein	9	0	-9	0	-9	0	-9
Industrieel bedrijventerrein	0	0	0	0	0	0	0
Logistiek bedrijventerrein	3	0	-3	0	-3	0	-3
Campus	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	29	0	-29	0	-29	0	-29

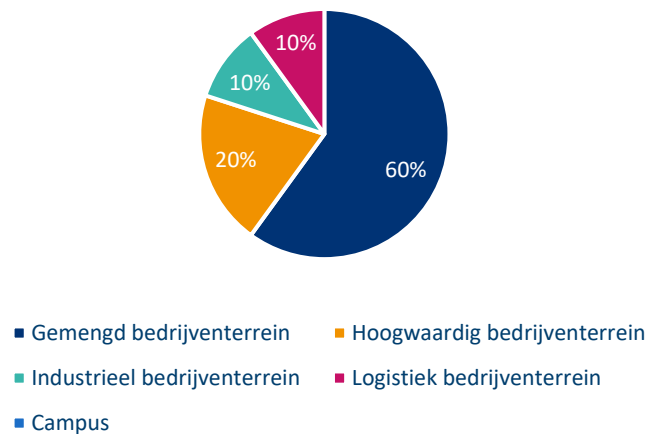


11.3.4 Kwalitatieve verdieping

De vraag naar bedrijventerreinen in de deelregio kenmerkt zich door relatieve grote omvang van gemengde bedrijventerreinen, met kleinere volumes voor hoogwaardige bedrijvigheid. De regio kent ten opzichte van bijvoorbeeld Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden relatieve weinig vraag naar logistieke terreinen maar een kleine vraag door de groei van stadslogistiek is aannemelijk.

Uit de vraagaanbod-confrontatie per segment blijkt dat de deelregio in scenario hoog het grootste tekort kent aan gemengde bedrijventerreinen, gevolgd door hoogwaardige bedrijventerreinen. Ook wordt een klein tekort voorzien voor logistieke terreinen.

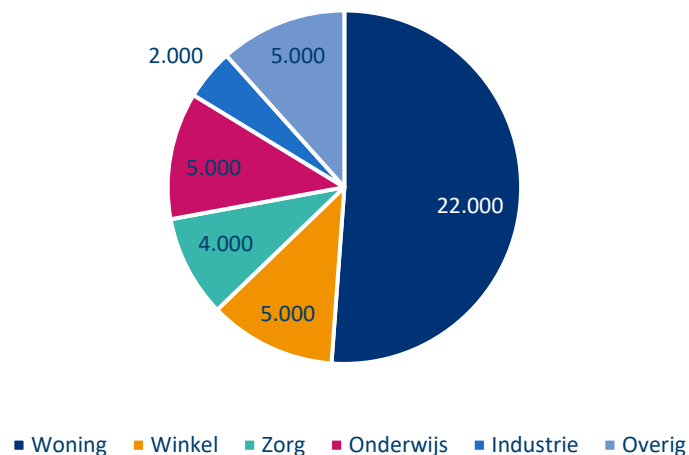
Figuur 11.4: Procentuele verdeling van de vraag naar type segment in Zuid Kennemerland, scenario hoog



11.4 Gemengde werkmilieus

In Zuid Kennemerland bevindt ongeveer 56% van de werkgelegenheid buiten de formele bedrijventerreinen en haventerreinen en ook niet in kantoren (circa 43.000 banen). Het betreft banen verspreid over de gemengde werkmilieus in onder meer winkels, zorgpanden en onderwijspanden (zie figuur 11.5). Ongeveer de helft van deze werkgelegenheid is echter gevestigd aan huis. Naar schatting zal het aantal banen in gemengde werkmilieus met 3.000 (+6%) tot 7.000 (+17%) toenemen tot 2040.

Figuur 11.5 Werkgelegenheid naar pandfunctie in gemengde werkmilieus in Zuid Kennemerland 2022

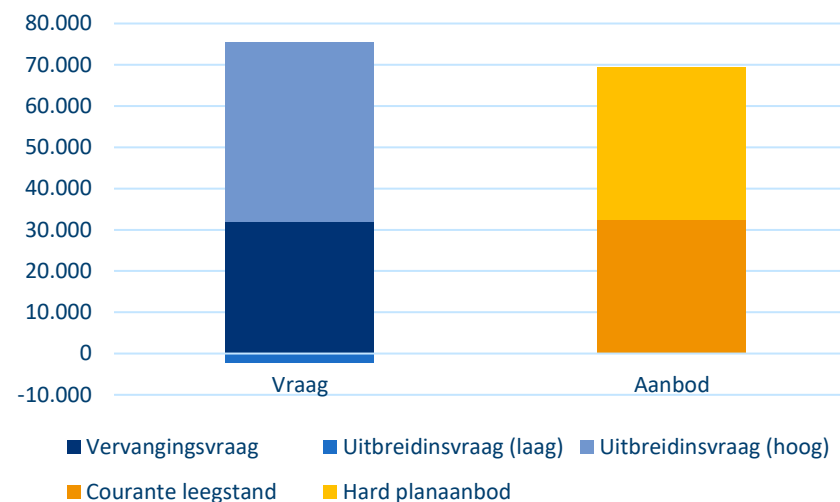


Om deze banen te faciliteren in de gemengde werkmilieus is fysieke ruimte nodig. Het benodigde volume industriepanden in de gemengde werkmilieus kan toenemen tot circa 43.000 m² (+16%; 6.000 m²).

11.5 Conclusies

11.5.1 Kantoren

Figuur 11.6 Vraag-aanbodconfrontatie kantoren in m² tot 2040 in Zuid Kennemerland

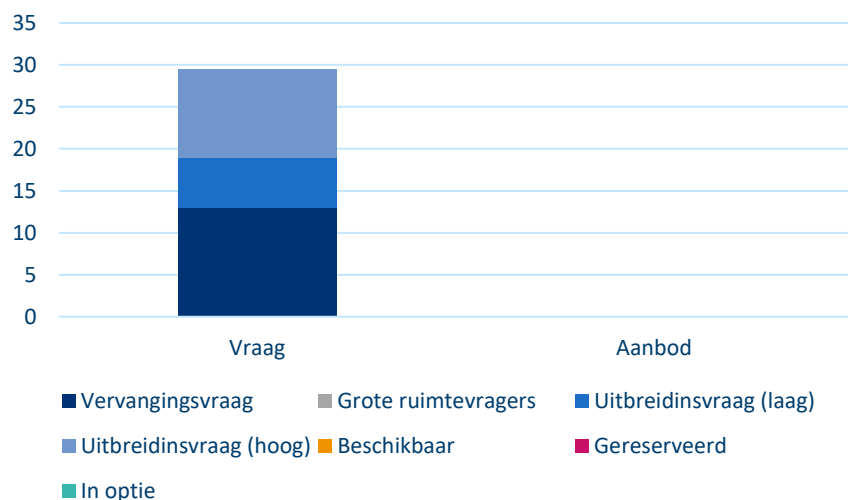


De kantorenmarkt van Zuid Kennemerland is tot 2040 ongeveer in evenwicht. De deelregio moet wel aanspraak maken op het harde planaanbod om in de ruimtevraag in scenario hoog te voorzien.



11.5.2 Bedrijventerreinen

Figuur 11.7 Vraag-aanbodconfrontatie bedrijventerreinen in ha tot 2040 in Zuid Kennemerland



Hoewel de deelregio Zuid Kennemerland geen aanbod kent, wordt er wel een vraag naar bedrijventerreinen voorzien. Er ontstaan tot 2030 daarom tekorten tot maximaal 30 ha.

11.5.3 Gemengde werkmilieus

De (niet-kantoren)werkgelegenheid in de gemengde werkmilieus neemt tot 2040 toe met maximaal 7.100 banen. Deze werkgelegenheid landt in onder meer winkelpanden, onderwijspanden maar ook in panden met een industriële functie. Overigens zal een aanzienlijk deel van deze werkgelegenheidsgroei in woningen worden gefaciliteerd.



12 Conclusies en opgaven

In dit hoofdstuk worden eerst de belangrijkste conclusies op een rij gezet. Die conclusies zijn rechtstreeks gekoppeld aan de gemaakte ramingen. Die ramingen zijn beleidsarm, dus de conclusies ook.

In paragraaf 12.2 zijn vervolgens opgaven geformuleerd die voortvloeien uit of samenhangen met de conclusies. Het is (mogelijk) de bedoeling om in een later stadium een nog verrijkte versie hiervan nogmaals voor te leggen aan het programmteam en het daarop volgende directeurenoverleg (DO) en bestuurlijk overleg (BO), waarbij nog specifiek wordt ingegaan op het mogelijke handelingsperspectief voor Plabeka. Dat valt buiten de scope van de onderhavige opdracht, maar is wel een wens van de begeleidingsgroep.

12.1 Conclusies

12.1.1 Werkgelegenheidsraming

De behoefteraming in dit rapport is in belangrijke mate gebaseerd op scenario's voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de MRA. Die scenario's zijn ontleend aan een raming van het EIB¹⁹, zodat er op hoofdlijnen aansluiting is een consistent nationaal beeld. Het beeld in het hoge EIB-scenario komt op MRA-schaal ongeveer overeen met de in Verstedelijingsstrategie gehanteerde verwachtingen over werkgelegenheids groei.

Voor de deelregio Amsterdam is de raming in het hoge scenario opgehoogd, omdat het verschil tussen langjarige groei en EIB-raming meer dan 1%-punt per jaar is en de verwachting is dat de determinanten

van de werkgelegenheids groei van Amsterdam (agglomeratievoordelen) nog relevant blijven.

Per saldo impliceert het hoge scenario in 6 van de 7 deelregio's (uitgezonderd Almere/Lelystad) en op MRA-schaal een sterkere banengroei dan de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking. Aangezien er in de uitgangssituatie al sprake is van een bijzonder krappe arbeidsmarkt, wordt erop gewezen dat een dergelijke ontwikkeling uitsluitend mogelijk is als:

- de arbeidsparticipatie (in aantallen en/of in uren) stijgt en/of
- de pendel toeneemt (waarbij moet worden bedacht dat de arbeidsmarkt in omringende regio's binnen Nederland ook krap is) al dan niet in combinatie met (meer) thuiswerken en/of
- de internationale arbeidsmigratie toeneemt, of
- combinaties hiervan.

De eerste mogelijkheid kan in uren en aantallen, maar vergt vermoedelijk flankerend beleid (o.a. betere kinderopvang, minder lasten op arbeid), wat vooral een nationale kwestie is.

De tweede mogelijkheid lukt alleen als het mobiliteitssysteem dat kan faciliteren of als de forensendruk door thuiswerken wordt gedrukt dan wel gespreid en de salarissen binnen de MRA voldoende hoger zijn dan in andere regio's.

De derde mogelijkheid gebruikt de grote intra-EU arbeidspool die kwantitatief niet snel tekortschiet, zeker niet voor banen waarbij Nederlands spreken geen vereiste is, maar dan moet de regio (of het bereisbare gebied eromheen) wel aansluitend woningaanbod kunnen bieden.

Benadrukt wordt dat een deel van de banengroei in het hoge scenario uitstijgt boven de economische ontwikkeling waarmee in de

¹⁹ Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen, EIB 2022

verstedelijingsstrategie is gerekend. Dat deel vergt dan extra woningen, als de oplossing vooral bestaat uit de derde beschreven mogelijkheid.

12.1.2 Conclusies bedrijventerreinen

- De totale vraag vraagraming voor bedrijventerreinen (exclusief 'droge' en 'natte' haventerreinen) is opgebouwd uit drie onderdelen: de berekende uitbreidingsvraag (515-961 ha), de vervangingsvraag vanuit transformatie (afgerond 500 ha) en de extra ruimtebehoefte voor grote ruimtevragers (150 ha). De totale vraag bedraagt dan afgerond tussen 1.150-1.600 ha.
- Tegenover deze totale vraag staat een aanbod van een kleine 800 ha, waarvan een kleine 300 ha al in optie/gereserveerd is. Er is dus nog een kleine 500 ha beschikbaar (uitgeefbaar plus harde plannen). Er is dus op MRA-schaal en niet-gesegmenteerd in alle gevallen een tekort aan bedrijventerrein op MRA-schaal. En dat tekort geldt dan voor alle deelregio's in het hoge scenario.
- Als alleen naar de uitbreidingsvraag wordt gekeken, maar aan de aanbodkant wel rekening wordt gehouden met de opties en reserveringen, is er in het lage scenario bijna marktevenwicht, maar dan resteert er in 2040 geen uitgeefbare grond meer en hierbij is dan geen rekening gehouden met vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen. In het hoge scenario is er in dat geval (dus alleen uitbreidingsvraag en aanbod na aftrek opties/reserveringen) een tekort van ruim 450 ha, exclusief de vervangingsvraag.
- Opgemerkt wordt nog dat de evt. ruimtebehoefte voor datacenters - en daaraan gekoppelde netcapaciteit - geen onderdeel uitmaakt van deze behoefte-raming.

Ruimte voor hoge milieucategorieën

- De vraag-aanbod-confrontatie voor het segment 'industrie', bedrijventerreinen die specifiek op deze doelgroep zijn gericht, is op MRA-schaal tot 2040 bijna in evenwicht (tekort van enkele ha). Dat

oogt gunstig, maar dat beeld is wel wat vertekend. Door transformaties gaat – in ieder geval op langere termijn – een deel van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de hogere milieucategorieën verloren. Soms zijn er op gezoneerde terreinen vestigingsmogelijkheden voor hmc-bedrijven, maar die zijn vaak al benut en ook daar speelt de druk van transformaties in de omgeving, die de beschikbare milieuruimte beperkt. Er zou gedacht kunnen worden dat havenlocaties in een deel van de behoefte zouden kunnen voorzien, maar ook daar is onvoldoende aanbod (zie verderop) en als het om niet-havengebonden bedrijvigheid gaat is het bovendien ruimtelijk niet efficiënt om havenlocaties voor hmc-activiteiten aan te wenden. Circulaire economie en energietransitie zorgen bovendien voor extra vraag in de haven, in ieder geval tijdelijk; op termijn kan steeds meer ruimte van de fossiele economie alternatief worden aangewend. Niettemin is de conclusie gerechtvaardigd dat de MRA heeft voor hmc-vestigingen (te) weinig mogelijkheden heeft tot 2040.

Wel/geen extra ruimte voor circulaire economie

- Voor de ruimtebehoefte voor circulaire economie is geen specifieke raming gemaakt. De effecten van die geleidelijke transitie zijn impliciet opgenomen in de werkgelegenheidsraming en in de veronderstelde ontwikkeling van de terreinquotiënten. Op termijn (2050) moet de fysieke economie volledig circulair zijn, zo is de beleidsambitie van het Rijk. Dat vraagt ruimte voor retourlogistiek, opslag en recycling, maar de verwachting is dat dit op langere termijn niet al te veel extra ruimte vergt, op enkele specifieke branches na en mits bijvoorbeeld biomassa en groene waterstof ook geïmporteerd worden. Er is wel een zekere extra vraag naar ruimte voor hogere milieucategorieën, maar het huidige aanbod kan op termijn worden aangevuld vanuit overschotten in de 'fossiele' economie (zie ook 'Ruimtelijke effecten circulaire economie, 5 cases; CE Delft en Bureau BUITEN 2022 en de aankomende vervolgstudie naar de ruimtelijke implicaties van



scenario's voor circulaire economie van de genoemde bureaus in opdracht van het PBL).

12.1.1 *Conclusies kadegebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen*

- De vraag-aanbod-confrontatie voor kadegebonden bedrijventerrein (de 'natte' kavels) toont tot 2040 in het hoge scenario een tekort van tussen de afgerond 87-157 ha, afhankelijk van de verwachtingen over de groei van de ruimteproductiviteit (RP). De 'snelle'²⁰ groei van de RP (+0,8%), correspondeert met een kleiner tekort. In het lage scenario – met krimpende overslagvolumes volgens de goederenstroomraming van Ecorys – is er ruim voldoende aanbod.
- Ook voor de 'droge' haventerreinen, de havengerelateerde locaties, is er sprake van een tekort, zowel in het lage (-22 ha) als in het hoge scenario (ruim -110).
- In beide gevallen – kadegebonden en havengerelateerd - gaat het om tekorten waarin de vervangingsvraag als gevolg van transformatie naar gemengde woon-werkgebieden is meegerekend.
- In de ramingen voor de haventerreinen is impliciet rekening gehouden met de ontwikkeling naar een circulaire economie en met de energietransitie (behoudens extra ruimtebeslag voor het elektriciteitsinfranetwerk zelf, dat zit niet in de behoefte-raming). Voor de kadegebonden terreinen is rekening gehouden met de veranderende samenstelling van goederenstromen met op termijn geen kolen en minder fossiele brandstoffen, maar bijvoorbeeld meer LNG en waterstof. In de methodiek wordt impliciet verondersteld dat ruimtevrijgave in de fossiele activiteiten volledig kan worden benut voor andere ruimtevragers, waaronder activiteiten in de circulaire economie. Wat niet in de berekeningen zit is dat er tijdelijk een

²⁰ In historisch perspectief is dat geen snelle groei van de ruimteproductiviteit maar een reguliere ontwikkeling, maar snel wordt hier gebruikt ter onderscheid van de nulgroei voor de ruimteproductiviteit die in het andere beeld is gebruikt

periode zal zijn waarin sprake is van extra ruimtevrage omdat fossiele activiteiten nog doorlopen en er al vraag is naar ruimte voor circulaire economie en inpassing van hernieuwbare energie.

- De tekorten zijn op zichzelf van betekenis voor de economie van de MRA en voor het vermogen om de aanpassingen te accommoderen die nodig zijn voor de energietransitie en de ontwikkeling naar een circulaire economie, waar de havenlocaties een belangrijke rol in spelen. Maar bovendien kan het ontbreken van alternatieve vestigingsmogelijkheden een rem op de beoogde transformaties betekenen, wat ook repercussies heeft voor de regionale economie en op de mogelijkheden voor woningbouw en dat werkt dan vervolgens weer door in de beschikbare arbeid.

12.1.2 *Conclusies kantoren*

- De bulk van de kantorenvraag is berekend voor de deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Alleen in de deelregio Amsterdam is er in het hoge scenario tot 2040 een planningopgave, die overigens met afgerond met ruim 1,1 mln m² bvo stevig is. De 'grote' Zuidas – inclusief uitlopers langs de door te trekken Noord-Zuidlijn naar Hoofddorp – blijft een belangrijk gebied om deze ambities te verwezenlijken. Benadrukt wordt nogmaals dat dit hoge scenario op MRA-schaal tot een nog krappere arbeidsmarkt leidt, tenzij met name internationale migratie dat knelpunt oplost. Een dergelijk kantorenbeeld vergt dus nog meer woningbouw op MRA-schaal dan al in de verstedelijkingsstrategie zit.
- Post-corona wordt een bestending verwacht van de concentratie van de kantorenmarkt op gemengde, multimodaal bereikbare interactielocaties. De grotere stationslocaties in elk van de deelregio's

en waarbij er dus meer ruimte nodig is om eenzelfde hoeveelheid goederen te verwerken als in het scenario waar de RP met 0,8% per jaar stijgt tot 2030.



en bijvoorbeeld een locatie als Arenapark Hilversum zijn en blijven de kantoorconcentratiegebieden.

- In alle andere deelregio's dan Amsterdam is er een beperkt(er) volume aan kantorenvraag waar een (vrijwel of ruim) voldoende planaanbod tegenover staat. Wel moet er voor worden gewaakt dat transformatie van kantoren naar wonen er niet toe leidt dat er onvoldoende kantoorruimte beschikbaar is. Door de financiële aantrekkelijkheid van dergelijke transformaties is er een reëel risico dat de kantorenvraag wordt weggedrukt. De inschatting is wel dat hier in alle deelregio's buiten Amsterdam relatief gemakkelijk extra planaanbod tegenover kan worden gezet.

12.1.3 Conclusies verdeling overige werkgelegenheid

Met een kleine 500.000 banen (bijna 40% van de totale werkgelegenheid) zijn de overige, gemengde milieus van flinke economische betekenis in de MRA. Daar bovenop bevinden zich in die gemengde omgevingen ook nog ruim 200.000 kantoorbanen (buiten de formele kantorenlocaties), die in deze behoefteering bij de kantoren zijn meegenomen. Kortom buiten de formele werklocaties is meer dan de helft van de werkgelegenheid in de MRA te vinden. In die gemengde milieus komen er afgerond zo'n 70.000-140.000 banen bij tot 2040, wederom exclusief de groei van kantoorbanen in die gebieden. Ongeveer de helft vindt zijn weg in de vorm van werk in en aan huis (en het kan zijn dat aandeel nog wat stijgt), de andere helft zit in uiteenlopende gebouwtypes (niet zijnde kantoren). De verdeling daartussen zal ongetwijfeld wat verschuiven, maar het is moeilijk om daar op voorhand op MRA-schaalniveau wat over te zeggen. De belangrijkste boodschap is dat er continue aandacht nodig is voor het inmengen van werkfuncties in bestaand en nieuw stedelijk gebied.

12.2 Opgaven

- Er is in de MRA tot 2040 een grote behoefte aan bedrijventerrein, uitgaande van de veronderstellingen en scenario's die in deze behoefteering zijn gehanteerd. Zelfs in het lage scenario en fors in het hoge scenario en al helemaal als de vervangingsvraag en de behoefte voor grote ruimtegebruikers wordt meegerekend. Dit leidt tot een economische uitsortering waarbij er voor minder kapitaalkrachtige functies geen plek meer beschikbaar is. De economische uitsortering kan negatieve maatschappelijke gevolgen hebben als de niet te accommoderen functies van (grote) maatschappelijke betekenis zijn, bijvoorbeeld omdat zij werk bieden voor praktisch opgeleiden. Bovendien versterkt het de eenzijdigheid van de economie. Omdat ook de ruimtebehoefte voor (o.a.) wonen, mobiliteit, energie en recreatie toeneemt, is een eerste bestuurlijke vraag in welke mate de MRA die behoefte wil en vervolgens kan faciliteren. Een onderdeel daarvan is de afweging of en waar in de MRA (extra) ruimte wordt geboden aan grote ruimtegebruikers. Ook vergroting van het aanbod door bijvoorbeeld de transformatie van oud glastuinbouwgebied kan hierbij worden betrokken.
- Een tweede opgave is het totstand brengen van een koppeling tussen de kwalitatieve ruimtelijk-economische strategie waaraan parallel aan de verstedelijkingsstrategie wordt gewerkt in de MRA en de behoefteering. Dat kan inzicht bieden in een mogelijk selectieve toekomstbestendige strategie. In het verlengde daarvan kan dan ook worden gekeken of en hoe deelregio's elkaar kunnen aanvullen met hun palet aan werklocaties.
- Het intensiever benutten van de bestaande bedrijventerreinen is een derde belangrijke opgave. Op welke manieren kan de MRA een



intensiveringsslag mede tot stand brengen? Dat is te meer belangrijk, omdat het mede vanuit het oogpunt van het stikstofbeleid, nog lastiger dan voorheen zal zijn om tot een bestemmings-/omgevingsplan voor een (nieuw) bedrijventerrein te komen. Vier van de zeven deelgebieden in de MRA – Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland (deels) en Zuid-Kennemerland – hebben hier door de aanwezigheid van stikstofgevoelige natuur sterk mee te maken. Overigens zal ook als intensivering een aanpassing van het omgevingsplan vergt rekening moeten worden gehouden met ‘stikstof’. Opgemerkt wordt ook dat intensivering een proces van de lange adem is en niet op alle terreinen en in alle sectoren even goed mogelijk is.

- Met het oog op de voorziene tekorten voor bedrijventerreinen in de regio staat de MRA voor de opgave om tot procesafspraken te komen over nieuwe transformatieplannen voor bedrijventerreinen. Het risico bestaat namelijk dat additionele transformatieplannen de tekorten doen vergroten en er te weinig ruimte overblijft. Deelregio's kunnen bijvoorbeeld worden uitgenodigd om in Plabeka af te stemmen hoe zij nieuwe transformatieplannen voor bedrijventerreinen elders gaan compenseren (in banen of ruimte).
- In het verlengde van de kwalitatieve ruimtelijk-economische strategie ligt er de opgave voor elk van de deelregio's om in deelregionale programmeringen te komen tot een zo hoog mogelijk aandeel van het invullen van hun deelregionale opgave qua werklocaties. Het zou daarbij moeten gaan om de gehele economie, dus bedrijventerreinen, kantoren en overige verspreide vestigingsmilieus. Een evenwichtige ruimtelijk-economische ontwikkeling vraagt bijdragen in elke deelregio

en draagt bij aan het bestuurlijk gewenste polycentrische verstedelijkingsmodel in de MRA.

- Het bewaken van de samenhang tussen de woon- en werkambities in de MRA is een belangrijke vijfde opgave. Het tekort aan bedrijventerrein, kan impliceren dat er geen ruimte voor verhuizing/uitplaatsing van bedrijven uit transformatiegebieden is, waardoor de geplande woningbouw op die locaties niet of later plaatsvindt, wat weer gevolgen kan hebben voor de arbeidsmarkt voor andere onderdelen van de regionale economie en/of tot meer pendel en mobiliteit leidt. Bovenregionale afstemming daarover met naburige regio's is wellicht kansrijk.
- In het verlengde van de vorige opgave is er specifieke aandacht nodig voor een effectieve benutting van de kadegebonden kavels, omdat bedrijven die afhankelijk zijn van zeehavenkades binnen de MRA vrijwel uitsluitend zijn te huisvesten in het NZKG. Bij deze opgave moet ook worden gekeken in hoeverre binnenhavens – à la Flevokust – als alternatief kunnen dienen.
- In de behoefteeraming voor kantoren is niet-courante leegstand niet meegenomen als onderdeel van het voor de markt relevante aanbod. Maar die niet-courante kantoren zijn er in fysieke zin natuurlijk nog wel. Het gemakkelijk transformeerbare deel daarvan wordt door de markt wel opgepakt, maar er is een 'harde kern' die als een voor Plabeka relevante opgave kan worden gezien. Sommige delen van die harde kern stuiten op de beperkingen van het LuchthavenIndelingsBesluit wat herbestemming bemoeilijkt.



Bijlage 1 Definitielijst

(Fulltime) banen: voor dit onderzoek is de definitie van het LISA werkgelegenheidsregister aangehouden, waarbij enkel gebruik is gemaakt van fulltime banen. Onder fulltime wordt verstaan: gemiddeld 12 uur of meer per week werkzaam. De jaartallen zoals gebruikt in dit onderzoek verwijzen naar de (vaste) peildatum van de werkgelegenheidsdata, wat 1 april is van het jaar daarvoor. Zo refereert de data van 2022 naar de situatie van 1 april 2021, de data van 2021 naar de situatie van 1 april 2020 enzovoorts.

BVO: bruto-vloeroppervlakte, in m².

Kantorenleegstand:

- **Courante leegstand:** leegstand in m² wat op peildatum 1 januari 2022 minder dan 3 jaar leeg staat.
- **Incourante leegstand:** leegstand in m² wat op peildatum 1 januari 2022 meer dan 3 jaar leeg staat.

Kantoorquotiënt: gemiddeld ruimtegebruik in m² kantoor per (fulltime) baan

Locatievoorkeur: aandeel van de werkgelegenheid dat zich bevindt op een specifiek locatietype. Hierbinnen is sectoraal onderscheid gemaakt.

Terreinquotiënt: aantal (fulltime) banen t.o.v. de uitgegeven oppervlakte van het bedrijventerrein.

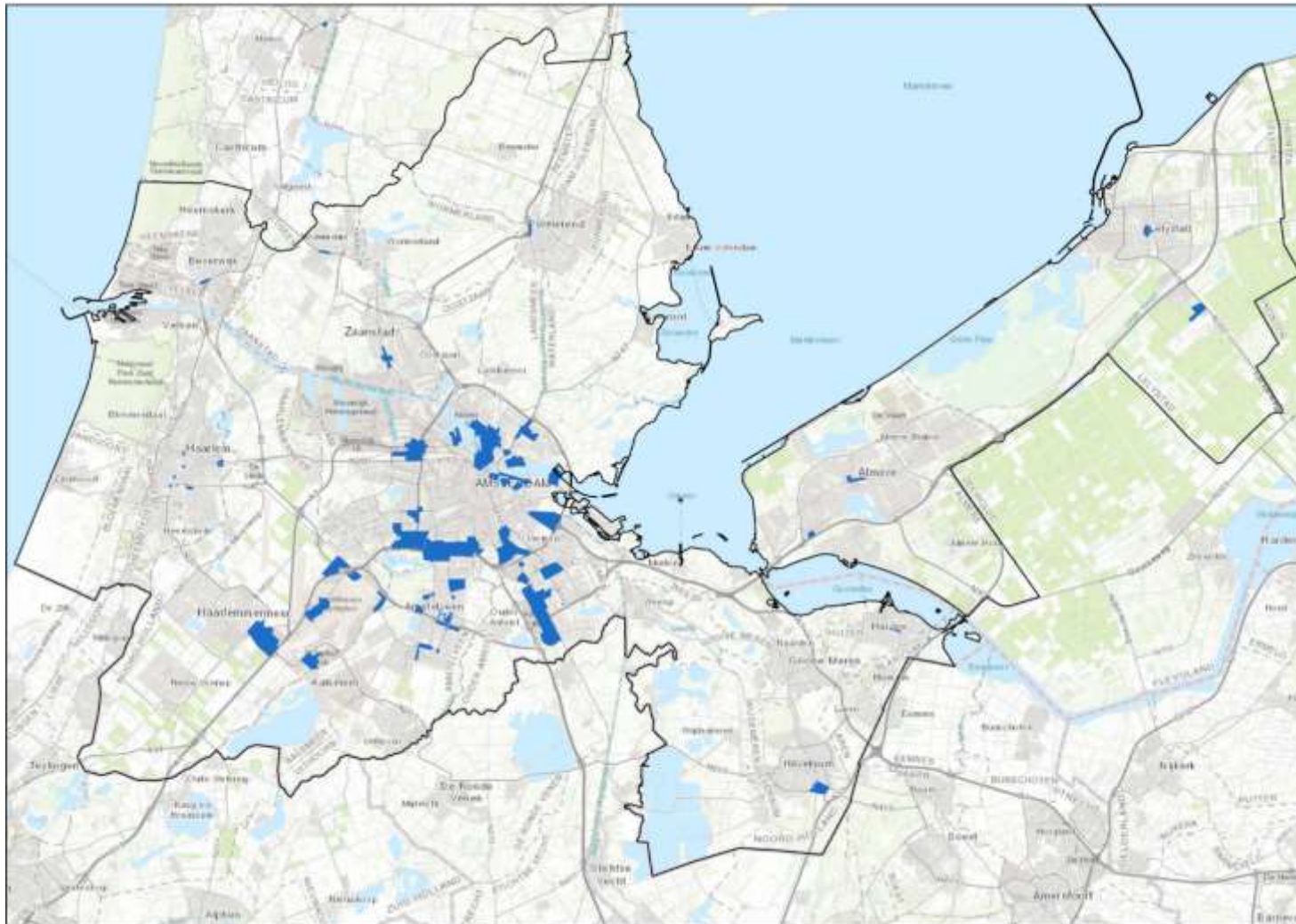
BAG-pandfuncties, zoals gebruikt in paragrafen 'gemengde werkmilieus'

- **Woning:**
 - **Woonfunctie:** gebruiksfunctie voor het wonen
- **Winkel**
 - **Winkelfunctie:** gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten
- **Zorg**
 - **Gezondheidszorgfunctie:** gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling
- **Onderwijs**
 - **Onderwijsfunctie:** gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs
- **Industrie**
 - **Industriefunctie:** gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden
- **Overig**
 - **Bijeenkomstfunctie:** gebruiksfunctie voor het samenkomen van personen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse of het aanschouwen van sport
 - **Celfunctie:** gebruiksfunctie voor het dwangverblijf van personen
 - **Logiesfunctie:** gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen
 - **Sportfunctie:** gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport
 - **Overige gebruiksfunctie:** niet in dit lid benoemde gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt

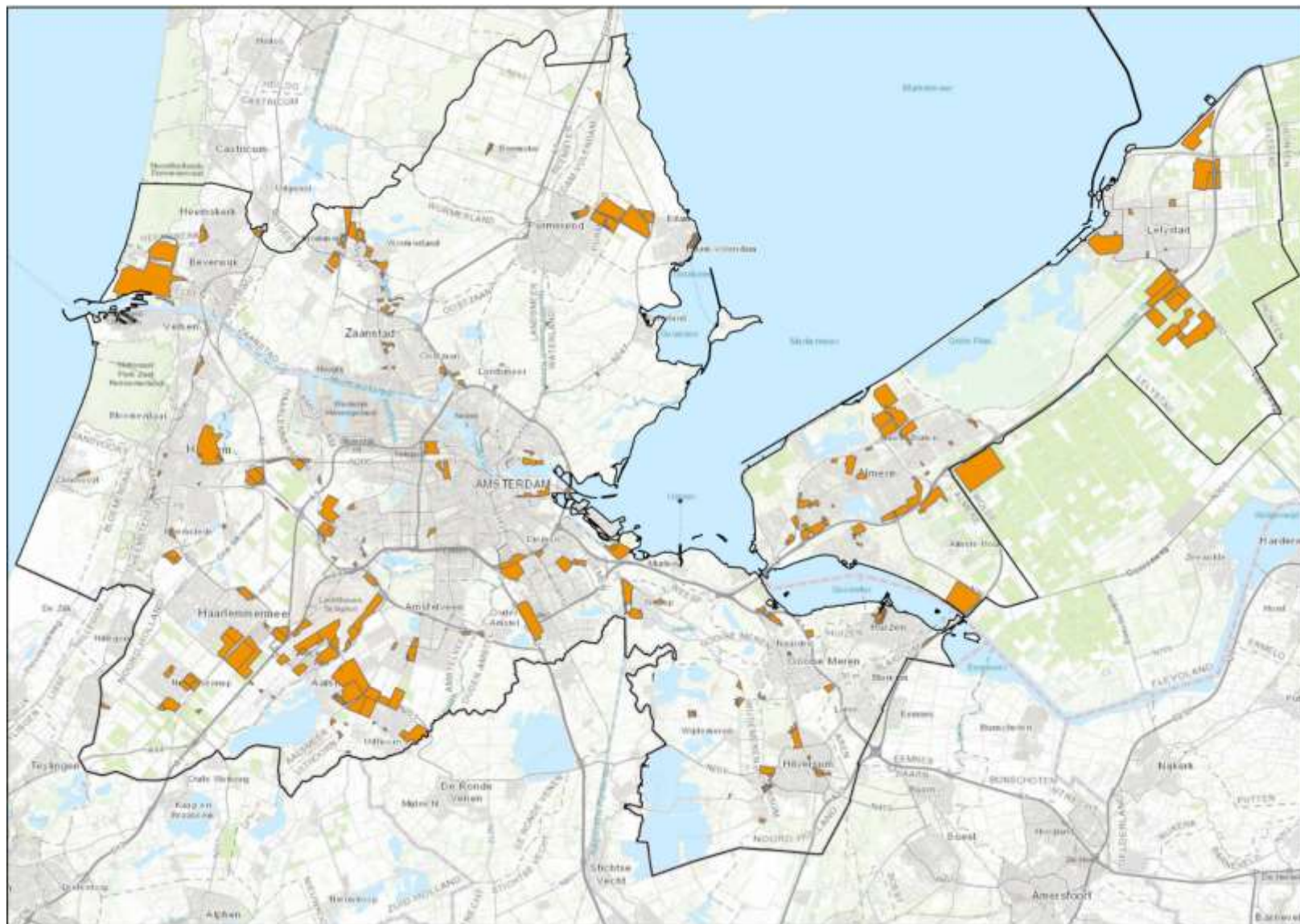


Bijlage 2 Gebiedsindeling

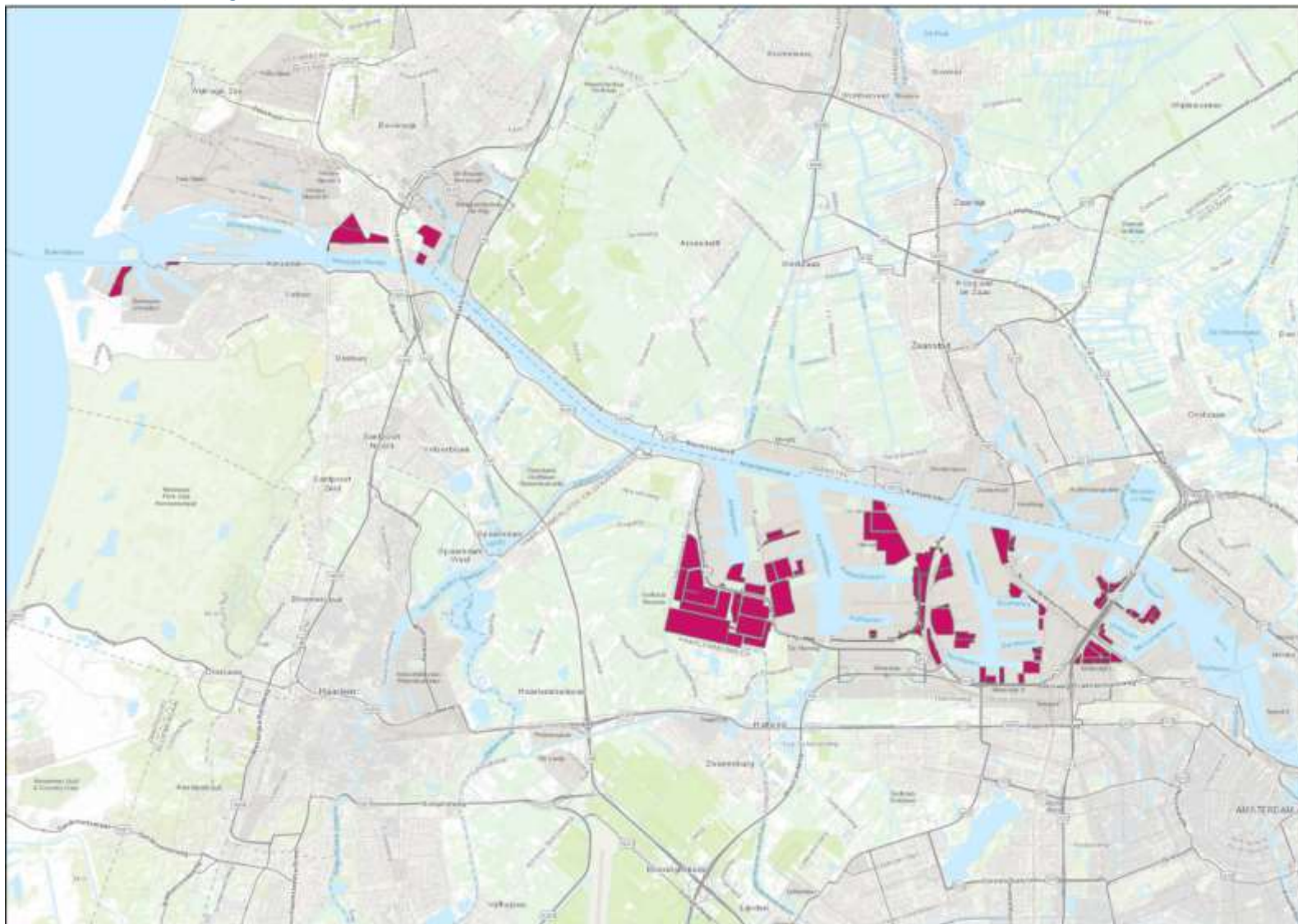
Kantorenlocaties



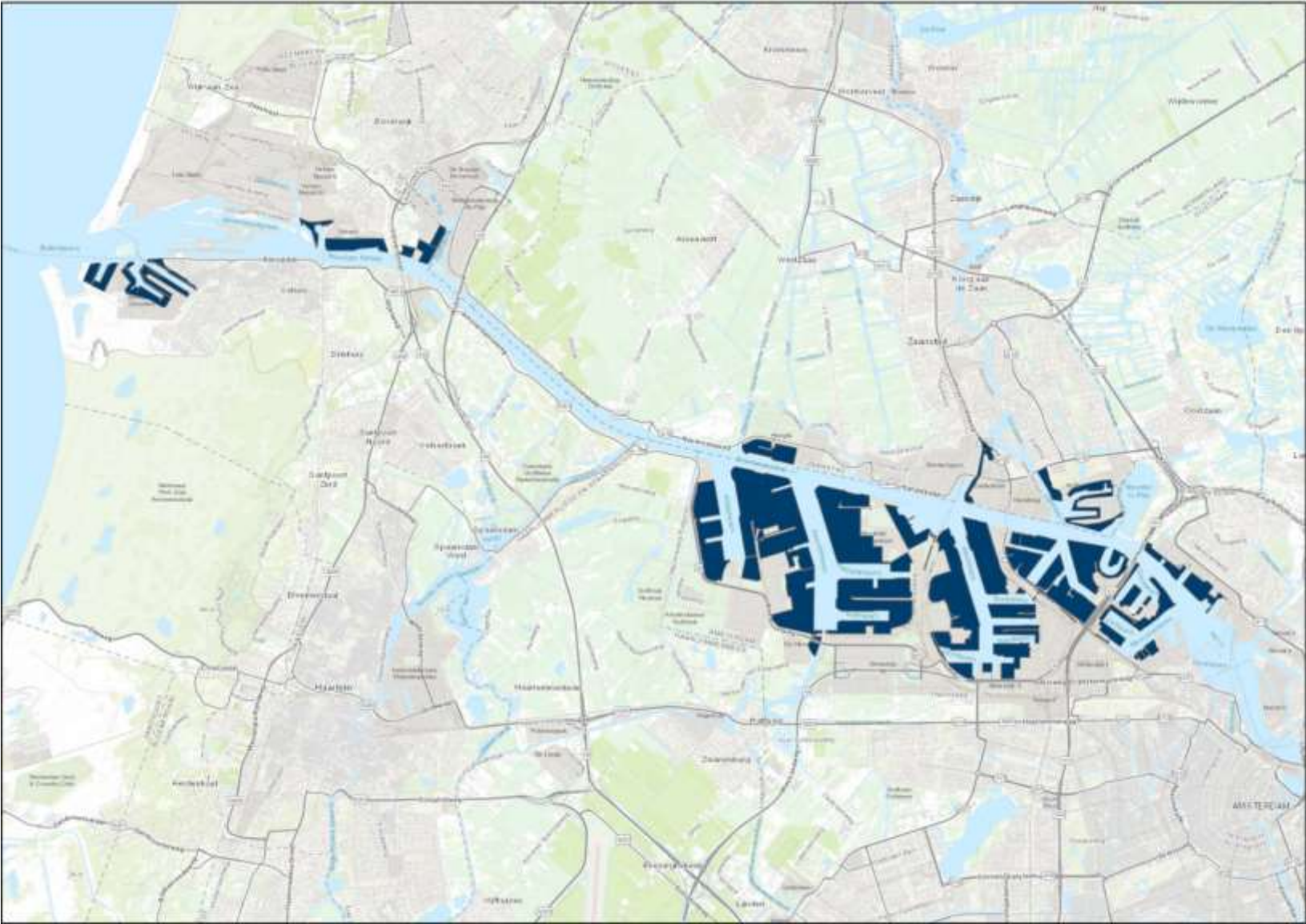
Bedrijventerreinen



Haventerreinen (havengerelateerd)



Haventerreinen (kadegebonden)



Bijlage 3 Vervangingsvraag kantoren

Deelregio	Gemeente	Totale vervangingsvraag (m ²)
Amstelland Meerlanden	Amstelveen	48.000
Amstelland Meerlanden	Haarlemmermeer	5.000
Amstelland Meerlanden	Ouder-Amstel	26.000
Amsterdam	Amsterdam	5.000
Gooi en Vechtstreek	Blaricum	1.000
Gooi en Vechtstreek	Gooise Meren	26.000
Gooi en Vechtstreek	Hilversum	118.000
Gooi en Vechtstreek	Huizen	14.000
Gooi en Vechtstreek	Laren	4.000
Gooi en Vechtstreek	Wijdmeren	4.000
Zaanstreek-Waterland	Beemster	1.000
Zaanstreek-Waterland	Edam-Volendam	5.000
Zaanstreek-Waterland	Landsmeer	2.000
Zaanstreek-Waterland	Oostzaan	2.000
Zaanstreek-Waterland	Purmerend	18.000
Zaanstreek-Waterland	Waterland	1.000
Zaanstreek-Waterland	Wormerland	4.000
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	52.000
Zuid-Kennemerland	Haarlem	32.000



Bijlage 4 Vervangingsvraag bedrijventerreinen

Deelregio	Gemeente	Type	Totale vervangingsvraag (ha)
Almere-Lelystad	Almere	Bedrijventerrein	10
Almere-Lelystad	Lelystad	Bedrijventerrein	5
Amstelland Meerlanden	Aalsmeer	Bedrijventerrein	13
Amstelland Meerlanden	Amstelveen	Bedrijventerrein	12
Amstelland Meerlanden	Haarlemmermeer	Bedrijventerrein	67
Amstelland Meerlanden	Ouder-Amstel	Bedrijventerrein	44
Amstelland Meerlanden	Uithoorn	Bedrijventerrein	24
Amsterdam	Amsterdam	Bedrijventerrein	132
Amsterdam	Weesp	Bedrijventerrein	3
Gooi en Vechtstreek	Gooise Meren	Bedrijventerrein	6
Gooi en Vechtstreek	Hilversum	Bedrijventerrein	3
Gooi en Vechtstreek	Huizen	Bedrijventerrein	4
IJmond	Beverwijk	Bedrijventerrein	14
Zaanstreek-Waterland	Edam-Volendam	Bedrijventerrein	14
Zaanstreek-Waterland	Purmerend	Bedrijventerrein	5
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Bedrijventerrein	132
Zuid-Kennemerland	Haarlem	Bedrijventerrein	13



Bijlage 5 Vervangingsvraag havengerelateerde terreinen

Deelregio	Gemeente	Type	Segment	Totale vervangingsvraag (ha)
Amsterdam	Amsterdam	Haventerrein	Haventerrein (havengerelateerd)	22



Bijlage 6 Vervangingsvraag kadegebonden terreinen

Deelregio	Gemeente	Type	Segment	Totale vervangingsvraag (ha)
Amsterdam	Amsterdam	Haventerrein	Haventerrein (kadegebonden)	63





BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl