



## Raming bedrijventerreinen en kantoren MRA 2010-2040

Regioconferentie Plabeka  
‘Kick off Actualisering Uitvoeringsstrategie’


---

**Paul Bleumink**  
Managing Partner

Buck Consultants International  
Postbus 1456  
6501 BL Nijmegen  
Telnr : 024 379 02 22  
Fax : 024 379 01 20  
E-mail : paul.bleumink@bcglobal.com

Schiphol, 30 juni 2010

© Buck Consultants International, 2010



## Inhoudsopgave

- 1 De belangrijkste uitgangspunten
- 2 Resultaten vraagraming
- 3 Match naar regio en segment
- 4 Conclusies en aanbevelingen

© Buck Consultants International, 2010




## 1 Uitgangspunten raming

- Typen vraag
  - Drie 'typen' ruimtevrage zichtbaar in raming

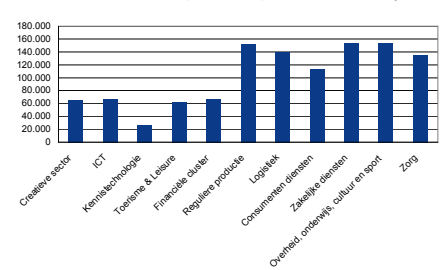
Type ruimtevrage	Oorzaak	Methodiek
uitbreidingsvraag	door groei en verplaatsing van bedrijvigheid	modelmatig
+/- beleidsopgave/-ambities	inzetten op kansrijke clusters (bv: intensief ruimtegebruik)	modelmatig
+ vraag door onttrekking bedrijventerreinen	ruimtevrage door functieverandering bestaande terreinen	inventarisatie
+ vraag door onttrekking kantoren	ruimtevrage door functieverandering en vervanging van verouderde kantoren	modelmatig
totale vraag		

- Economische clusters
  - Afbakening 11 clusters via aggregatie van:
    - 5 kansrijke clusters in MRA
    - 10 REVS clusters


© Buck Consultants International, 2010



- Werkgelegenheid MRA per cluster
  - Fulltime banen, > 12 uur (bron: LISA): totaal ruim 1,1 miljoen banen



© Buck Consultants International, 2010




## Scenario's

- Doorvertaling ruimtevrage 11 clusters volgens 4 scenario's

- 1 **Transatlantic Market/Global Economy**
  - Referentiescenario scenario waarbij werkgelegenheidsontwikkeling op basis van TM/GE scenario (CPB)
  - Regiospecifieke modelparameters op basis van feitelijke waarnemingen

© Buck Consultants International, 2010



- 2 **MRA als Global Gateway**
  - Behouden en waar mogelijk versterken van de internationale kracht van de MRA
  - Keuze voor een aantal economische clusters waarin de Metropoolregio wil excelleren (o.a. creatieve sector)
  - Vanuit vraagzijde:
    - Hogere werkgelegenheids groei, inzet op enkele stuwende clusters
    - Additioneel rekening houden met schaa sprong Almere
    - Toenemende werkgelegenheid in stedelijk gebied (o.a. ZZP-ers, kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimte)
    - Relatief lage ambitie intensief ruimtegebruik: we hanteren in dit scenario 5%
  - Vanuit aanbodzijde:
    - Inzetten op internationale locaties
    - Voldoende ruimte en goede bereikbaarheid

© Buck Consultants International, 2010

### 3 Duurzaamheid troef

- Werkgelegenheidsontwikkeling conform Global Gateway scenario
- Vraagzijde
  - Hogere ambitie intensief ruimtegebruik: we hanteren in dit scenario 15%
  - Bedrijvigheid milieucategorie 1 niet op formele locaties
- Aanbodzijde
  - Tegengaan druk op binnenstedelijke terreinen door woningbouwopgave
  - Beperken onttrekking van bestaande terreinen tot minimum

Differentiatie scenario's op hoofdlijnen:

- > *Global Gateway: met name differentiatie in werkgelegenheids groei*
- > *Duurzaamheid troef: groeiscenario met daarbinnen differentiatie vooral in ruimtegebruik*

© Buck Consultants International, 2010 6

- Wat betekent dit voor ontwikkeling van werkgelegenheid?
  - Groei tot 2020 in alle scenario's
  - Na 2020 negatieve groei in TM scenario
  - Na 2020 wel nog groei in GE en GG scenario

Scenario	2010	2010-2020	2020-2030	2030-2040
TM	1,12 miljoen	+ 20,3 duizend	- 34,2 duizend	- 17,9 duizend
GE	1,12 miljoen	+ 69,9 duizend	+ 31,2 duizend	+ 40,1 duizend
Global Gateway	1,12 miljoen	+ 105,9 duizend	+ 64,3 duizend	+ 41,6 duizend
Duurzaamheid als uitgangspunt	1,12 miljoen	+ 105,9 duizend	+ 64,3 duizend	+ 41,6 duizend

↓  
Werkgelegenheidsontwikkeling in GG-, en duurzaamheidsscenario gelijk!

© Buck Consultants International, 2010 7

- Werkgelegenheidsontwikkeling in perspectief

© Buck Consultants International, 2010 8

- Additionele groei schaa sprong Almere
  - + 100.000 banen tot 2030
    - 50% autonome groei bestaande bedrijvigheid en bevolking
    - 40% overloop vanuit de MRA
    - 10% ontwikkeling eigen pieken
  - Extra groei werkgelegenheid schaa sprong Almere van 60.000 banen
- Methodiek match naar segment
  - Uitgangssituatie is de bestaande Plabeka segmentering
  - Uitkomsten vraagruimte zijn verdeeld naar segment o.b.v. de huidige vestigingslocatie van bedrijvigheid
  - Vestigingslocatie bedrijvigheid is per cluster gemeten (in aantal banen) naar segment
  - Uitgangspunt (voor elke regio) is het MRA gemiddelde uitgesplitst naar cluster

© Buck Consultants International, 2010 9

- Segment bedrijventerreinen - verdeling werkgelegenheid per regio

- Regionale verschillen in verdeling naar segment
  - BV: IJmond-Haarlem & Zaanstreek-Waterland geen logistieke terreinen.

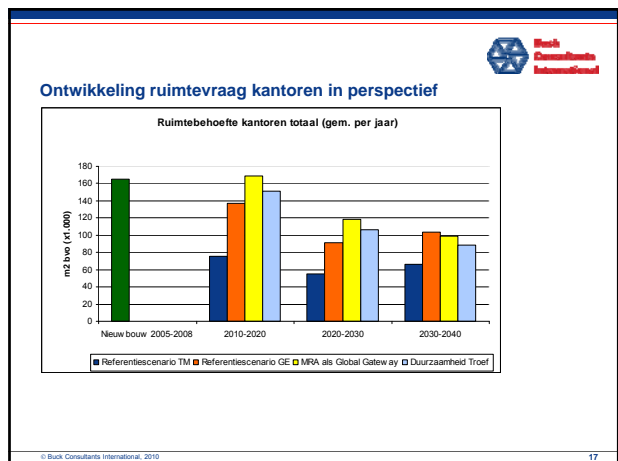
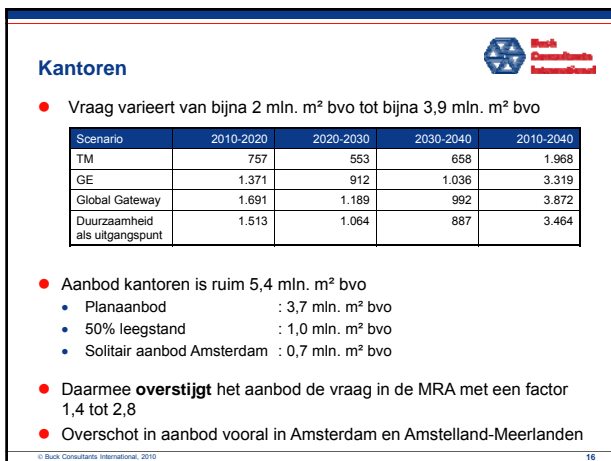
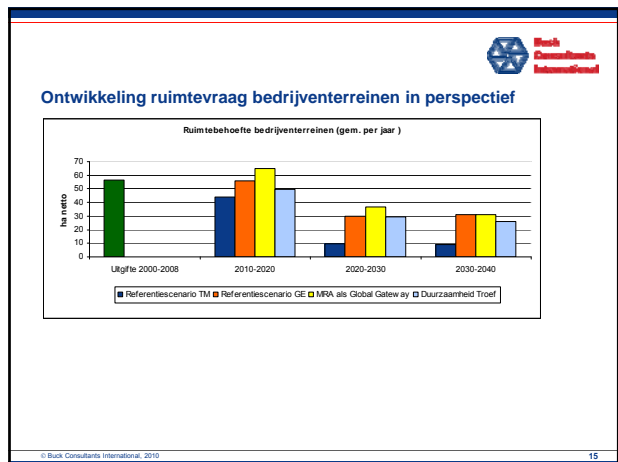
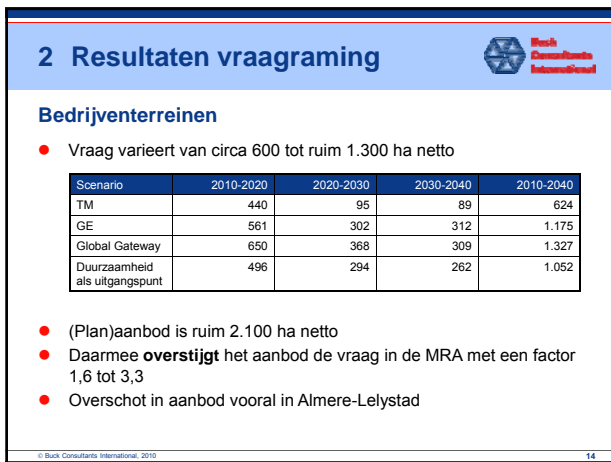
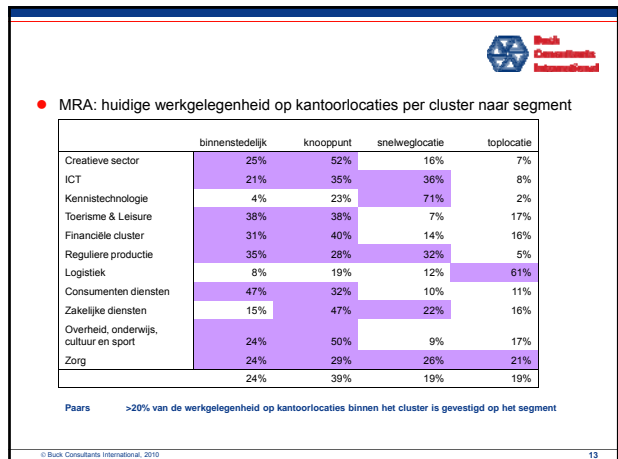
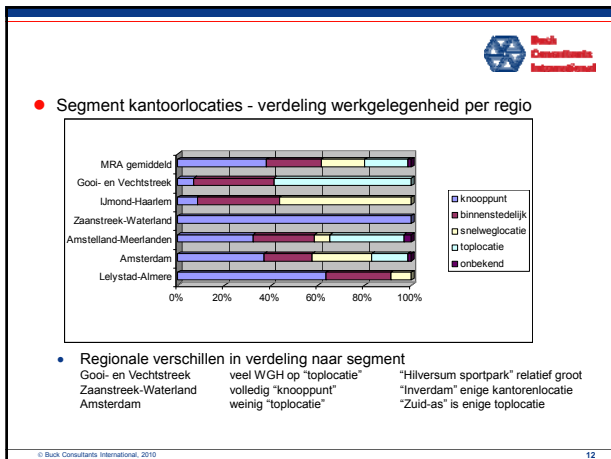
© Buck Consultants International, 2010 10

- MRA: huidige werkgelegenheid op bedrijventerreinen per cluster naar segment

	binnenstedelijk	gemengd plus	modern gemengd	parkachtig	transport en distributie
Creative sector	9%	7%	39%	44%	1%
ICT	1%	18%	54%	22%	6%
Kennistechnologie	1%	28%	66%	3%	3%
Toerisme & Leisure	5%	30%	56%	3%	5%
Financiële cluster	4%	36%	48%	9%	3%
Reguliere productie	9%	21%	67%	1%	2%
Logistiek	2%	14%	52%	2%	30%
Consum. diensten	9%	16%	68%	2%	5%
Zakelijke diensten	3%	19%	64%	5%	9%
Overheid, onderwijs, cultuur en sport	9%	16%	49%	13%	14%
Zorg	15%	36%	41%	5%	3%
<b>Paars</b>	6%	19%	58%	7%	10%

Paars >10% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen binnen het cluster is gevestigd op het segment

© Buck Consultants International, 2010 11



**Ruimte vraag Schipholgebonden activiteiten**

- Clusteraanpak REVS is doorvertaald in gevolgen voor de ruimte vraag
- Ruimte vraag bedrijventerreinen varieert van 60 tot 145 ha netto
- Ruimte vraag kantoren varieert van 220.000 m<sup>2</sup> bvo tot 410.000 m<sup>2</sup> bvo
- Bij 'bredere' interpretatie van Schipholgebonden werkgelegenheid neemt de ruimte vraag met maximaal circa 40% toe

© Buck Consultants International, 2010 18

**3 Match naar regio & segment**

- Match naar regio
  - Verdeling vraagraming middels huidige verdeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen, dan wel kantoorlocaties naar cluster (4 toekomstscenario's)
  - (Plan)aanbod op basis van inventarisatie met de regio
- Match naar segment
  - Verdeling vraagraming middels beleidsarme doorvertaling van huidige situatie (verdeling werkgelegenheid) over de segmenten
  - Eén toekomstscenario uitgewerkt: "MRA als Global Gateway"
  - Het geïnventariseerde (plan)aanbod is per locatie toegekend aan één segment
  - De vraagraming naar segment is afgezet tegen het aanbod naar segment (match)
  - Betrouwbaarheid van inputgegevens: 'wat er in gaat komt er ook uit'
- Uitgangspunten & aannames
  - De huidige leegstand is in de match enkel bij kantoren (voor 50%) meegenomen
  - Strategische reserves zijn niet meegenomen in de match
    - circa 375 ha en 500.000 m<sup>2</sup> bvo in regio Amstelland-Meerlanden
  - Correctie in aanbod naar segment voor de kantoren in Amsterdam:
    - Uitgegaan van 700.000 m<sup>2</sup> bvo solitaire kantoren (schatting)
    - Hiervoor is gecorrigeerd, door van het geïnventariseerde aanbod met 30% af te schalen
    - Dit is uniform gedaan; gelijk verdeeld over de perioden en segmenten

© Buck Consultants International, 2010 19

**Bedrijventerreinen – regioconfrontatie vraag en aanbod (anno 2040)**

Match naar segment uitgewerkt voor "MRA als Global Gateway" (groene staaf)

© Buck Consultants International, 2010 20

**Match bedrijventerreinen "MRA als Global Gateway"**

	binnenstedelijk	gemengd plus	modern gemengd	parkachtig	transport & distributie	Totaal
2010-2020						
aanbod	38	152	407	196	420	1.213
vraag	30	115	368	42	95	650
resultaat 2020	9	37	39	153	325	563
2020-2030						
aanbod	4	0	464	129	326	922
vraag	13	63	201	20	71	368
resultaat 2030	0	-25	301	263	579	1.117
2030-2040						
aanbod	0	0	0	0	0	0
vraag	13	53	171	13	59	309
resultaat 2040	-13	-78	130	250	520	808

- In de 1<sup>e</sup> periode is er een overschot aan bedrijventerreinen in alle segmenten
- Na 2020, naast overschot ook mismatch in programmering van het aanbod in segmenten
  - Overschot van segmenten modern gemengd, parkachtig en transport & distributie
  - Tekort aan segmenten binnenstedelijk en gemengd plus

© Buck Consultants International, 2010 21

**Match bedrijventerreinen – bevindingen per deelregio**

	Overschot	Tekort	Mismatch
Amstelland-Meerlanden	2010-2040	-	• overschot: parkachtig & transport en distributie • tekort: binnenstedelijk en gemengde terreinen na 2030
Amsterdam	2010-2030	2030-2040	• overschot: transport en distributie (ruim 100 ha) • tekort: overige segmenten
Gooi- en Vechtstreek	-	2010-2040	Niet van toepassing: tekort in alle segmenten en perioden
IJmond-Haarlem	-	2010-2040	• overschot: modern gemengd • tekort: overige segmenten
Zaanstreek-Waterland	2010-2040	-	• overschot: modern gemengd • tekort: gemengd plus, parkachtig en transport & distributie
Lelystad-Almere	2010-2040	-	Niet van toepassing: overschot in alle segmenten en perioden

© Buck Consultants International, 2010 22

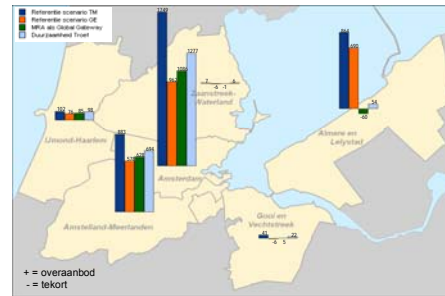
**Gevoeligheidsanalyse (GA) voor match bedrijventerreinen**

- GA vraagraming, waarbij rekening houdend met:
  - Extensiever ruimtegebruik regio Lelystad-Almere (x1,33)
  - Afwijkende locatievoorkeur regio Lelystad-Almere (x1,8)
  - Afwijkende locatievoorkeur regio Amstelland-Meerlanden (x1,8)
- GA voorbeeld Amstelland-Meerlanden
  - De regio kent een hogere LKV voor bedrijventerreinen (36% i.p.v. 20%)
  - Regionale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen --> x1,8
- Resultaat, extra ruimte vraag van:
  - 70-410 ha netto Lelystad-Almere
  - 90-230 ha netto Amstelland-Meerlanden

© Buck Consultants International, 2010 23

- GA geeft grove benadering van mogelijke impact (over de duim)
  - Niet conform werkelijkheid; effecten voor andere regio's niet meegenomen
- GA doorvertaald naar match per segment & regio alleen mogelijk met regiospecifieke ramingen
  - Regiospecifieke set met parameters (LKV, TQ, ijking, verdeling segmenten, etc.)
  - Dit betekent het loslaten van de één metropoolregio gedachte (in termen van economische kenmerken)

### Kantoren – regioconfrontatie vraag en aanbod (anno 2040)



Match naar segment uitgewerkt voor "MRA als Global Gateway" (groene staaf).

### Match kantoren "MRA als Global Gateway"

	binnenstedelijk	knooppunt	snelweglocatie	toplocatie	solitaire kantoren	Totaal
2010-2020						
Leegstand (50%)	?	?	?	?	?	970
aanbod	285	1.442	453	314	700	3.195
vraag	198	321	174	152	845	1.691
resultaat 2020	87	1.121	279	162	-145	2.473
2020-2030						
aanbod	200	437	91	521	0	1.249
vraag	137	216	124	117	594	1.188
resultaat 2030	149	1.342	247	566	-740	2.534
2030-2040						
aanbod	0	100	100	0	0	200
vraag	113	185	91	105	485	990
resultaat 2040	37	1.256	256	460	-1.234	1.744

- Overschot aan formele kantoorlocaties, geld voor alle segmenten en perioden
  - Overaanbod naar segment in werkelijkheid groter (excl. leegstand naar segment)
  - Overaanbod aan "knooppunt"locaties is het grootste
- Tekort aan solitaire kanten.
  - Tekort mogelijk kleiner, aangezien aanbod solitaire kantoren veelal onbekend (private investering)

### Match kantoren – bevindingen per deelregio

	Overschot	Tekort	Mismatch
Amstelland-Meerlanden	2010-2040	-	overschot: knooppunt, snelweglocatie en toplocatie tekort: binnenstedelijk
Amsterdam	2010-2040	-	overschot: binnenstedelijk, snelweglocatie en toplocatie tekort: knooppunt
Gooi- en Vechtstreek	2010-2040	-	overschot: knooppunt tekort: binnenstedelijk, snelweglocatie en toplocatie
IJmond-Haarlem	2010-2040	-	overschot: knooppunt, snelweglocatie tekort: binnenstedelijk en toplocatie
Zaanstreek-Waterland	2010-2030	2030-2040	overschot: knooppunt tekort: beperkt in overige segmenten
Lelystad-Almere	2010-2030	2030-2040	uitkomst mogelijk vertekend, 7 (plan)locaties met onbekend segment meegenomen als knooppunt

- Solitaire kantoren
  - Enkel in Amsterdam voor de 1<sup>ste</sup> periode aanbod meegenomen, van 700.000 m2 bvo
  - Dit voldoet niet aan de verwachte vraag
  - Tekort in alle regio's (en voor alle perioden) aangezien aanbod onbekend (veelal private investering)

## 4 Conclusies en aanbevelingen

- Scenario's hebben een beleidsambitie in zich → dus ook het TM-scenario schetst een mogelijke ontwikkelingsbeeld
- De Schaalsprong heeft een aanzienlijk aandeel in de omvang van de ruimtevrage in de MRA
- Deelregiospecifieke aanscherping van uitgangspunten heeft impact op de omvang van de ruimtevrage
- Voor zowel bedrijventerreinen als kantoren sprake van een fors overaanbod → schrappen/uit de markt nemen van planaanbod en saneren van leegstand vormt een eerste stap
- Naaft overschot dreigt een mismatch (tekort) op segmentniveau → de programmering de te ontwikkelen segmenten afstemmen op de vraag vanuit de clusters

- Beleidsmatig kan aan diverse 'knoppen' worden gedraaid:
  - Versterken internationale concurrentiekracht MRA
  - Scherper duiden van concurrentieprofielen van deelregio's en locaties (PMC's)
  - Gericht sturen op onttrekking van locaties
  - Aansturen op een deelregio-overschrijdende programmering