Monitor Plabeka: Ontwikkelingen werklocatiemarkt MRA 2017-2018

18 juni 2018

metropool regioamsterdam

BUREAUBUITEN economie & omgeving

Monitor Plabeka Ontwikkelingen werklocatiemarkt MRA 2017-2018

metropool regioamsterdam

Aangeboden aan:
Werkgroep Monitor Plabeka
18 juni 2018

Auteur(s):
Bureau BUITEN: Maarten Kruger, Miles Copping, Jos van Heest, Wouter Maat

Dashboard: voortgang Plabeka 3.0 in 2016 & 2017

Kantorenmarkt MRA

Ambitie Plabeka 3.0	Ontwikkeling MRA 2016	Ontwikkeling MRA 2017	Verwachting komende jaren:
Kantorenleegstand *Reduceren leegstand (17,9% per 1-1-2016)*	+ *Gedaald tot 15,7% (per 1-1-2017)*	+ *Gedaald tot 13,0% (per 1-1-2018)*	• MRA: daling leegstand tot 8,1% per 1-1-2020 verwacht • In Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, Haarlem en Zaanstreek-Waterland: per 1-1-2020 leegstand onder 8%
Transformatie kantoren *Transformeren 1 miljoen m^2 t/m 2030 (70.000 m^2/jaar)*	+ *156.000 m^2 transformatie kantoorlocaties én 175.000 m^2 daarbuiten (> ambitieniveau)*	+ *233.000 m^2 transformatie op kantoorlocaties én 235.000 m^2 daarbuiten (> ambitieniveau)*	• Resterende ambitie 386.000 m^2 t/m 2030 in MRA • Ambitie A'dam kwalitatief: verdichting kantoorlocaties met andere functies, geen kwantitatief vastgestelde netto afname voorraad
Uitbreidingsvraag *Netto groei van 29.000 à 34.000 m^2 per jaar*	+ *+59.000 m^2 netto groei op kantoorlocaties (>raming); +9.000 groei overige mileus*	+ *+46.000 m^2 kantorengroei op kantoorlocaties (> raming); -25.000 m^2 daling overige milieus*	• Raming Plabeka 3.0: uitbreidingsvraag van 27.000 à 34.000 m^2 BVO per jaar op formele kantoorlocaties tot aan 2030
Hard planaanbod *Max. 1,47 mln. m^2 t/m 2030*	+ *Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's*	+ *Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's*	• Resterende harde planvoorraad: 952.000 m^2 t/m 2030 in MRA

Markt bedrijventerreinen MRA

Ambitie Plabeka 3.0	Ontwikkeling 2016	Ontwikkeling 2017	Verwachting komende jaren:
Transformatie terreinen *540 ha t/m 2030 (36 ha/jaar)*	+ *Realisatie niet gemonitord; ambitie op niveau US 3.0*	O *Transformatie 2017: 42 ha (> ambitieniveau).*	• Resterende ambitie MRA: 230 ha in MRA (< ambitieniveau) • Ambitie Amsterdam kwalitatief: verdichting terreinen met andere functies, geen kwantitatief vastgestelde ambitie
Uitgifte *Jaarlijks 19 à 30 ha (excl. haventerreinen) tot aan 2030*	O *Uitgifte 21 ha (ex. haventerreinen); binnen bandbreedten vraagraming*	+ *Uitgifte 111 ha (ex. haventerreinen); boven bandbreedten niveau raming*	• Raming Plabeka 3.0: Uitgifte 19 à 30 ha per jaar tot aan 2030. Marktsignalen: uitgifteniveau komende jaren mogelijk hoger.
Hard planaanbod *Max. 960 ha t/m 2030*	+ *Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's*	+ *Binnen plafonds US 3.0 in alle deelregio's*	• Resterende planvoorraad 709 netto ha t/m 2030 in MRA (excl. kadegebonden haventerreinen)

Gemengde werkmilieus MRA

Ambitie Plabeka 3.0	Ontwikkeling 2016	Ontwikkeling 2017	Verwachting komende jaren:
Transformatie *Komen tot meer gemengde woon-werkmilieus in de MRA*	+ *Transformatie op kantorenlocaties en bedrijventerreinen ver boven ambitieniveau*	+ *Transformatie op kantorenlocaties en bedrijventerreinen in 2017 boven ambitieniveau*	• MRA blijft inzetten op ontwikkeling gemengde werkmilieus door functies toe te voegen aan monofunctionele werkmilieus
Kantorenleegstand *Terugdringen kantorenleegstand*	+ *Gedaald tot 13,6% per 1-1-2017 op gemengde milieus*	+ *Gedaald tot 11,2% per 1-1-2018*	• Kantorenleegstand in gemengde milieus blijft naar verwachting in de meeste deelregio's óók in de komende jaren dalen.

Voorwoord elfde Monitor Plabeka

Bij het verschijnen van de elfde editie van de Monitor Plabeka draait de economie volop. Dat brengt grote ruimtelijke dynamiek met zich mee op gemengde locaties, kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Er is afgelopen jaar volop getransformeerd, verhuurd en uitgegeven. De forse afname van leegstand en de hoge transformatiesnelheid zijn deels te danken aan de huidige economische omstandigheden, maar ook de verdienste van ons samenwerkingsverband. We mogen dus trots zijn op de resultaten die de uitvoeringsstrategie nu al oplevert.

De dynamiek brengt nu ook een aantal opgaven in beeld. Met de Monitor is het daarbij zaak om vinger aan de pols te houden. Daarom beschrijft deze monitor ook voor het eerst verhuisbewegingen. Inzicht hierin kan de samenwerking tussen deelregio's bevorderen: er zijn namelijk regio's met een tekort aan kantoorruimte, terwijl andere deelregio's voldoende aanbod hebben. Een van de Plabeka-werkgroepen is met verhuisopgaven in de MRA aan de slag en ik kijk uit naar de eerste bevindingen.

Er is intensief met Amsterdam samengewerkt om te komen tot uniforme gebiedsafbakeningen in het havengebied en een gedetailleerder beeld van ontwikkelingen en plannen in de stadsdelen. Daarnaast is dit jaar ook voor het eerst een goed beeld van de courantheid van vastgoed. Daaruit blijkt dat er een fors deel van de leegstaande kantoren in de MRA al langer dan drie jaar geen huurder heeft. In combinatie met de energieprestatienormen voor kantoren vanaf 2023, betekent dat er voor specifieke gebieden nog steeds een transformatieopgave bestaat. Qua gerealiseerde transformatie is 2017 wederom een recordjaar, al dreigt in sommige deelregio's mede hierdoor een situatie van krapte op de kantorenmarkt te ontstaan.

De trend van functiemenging op werklocaties zet naar verwachting ook de komende jaren door. Zeker in de stedelijke gebieden vindt vermenging plaats van bedrijven en kantoren met horeca en wonen. Dit biedt kansen voor interessante vestigingsmilieus. Keerzijde van de dynamiek is echter dat locaties schaars worden voor bedrijven in een hogere milieucategorie, waaronder bedrijven die energietransitie en overstap naar circulaire economie mogelijk moeten maken. Dit zijn vaak bedrijven op grote kavels in de zwaardere milieucategorieën die moeilijk mengen. Naast de grote behoefte aan nieuwe woningen, geldt dat dus ook voor bedrijventerreinen voor bedrijven uit hogere milieucategorieën. Dat vraagt om goede afwegingen bij aanpak van verouderde terreinen waarbij het economisch belang, ook op termijn, niet uit het oog mag worden verloren. We brengen daarom de totale herstructureringsopgave en economische waarde van de bestaande terreinen in beeld net als de resterende transformatieopgave.

De MRA raakt steeds meer vervlochten en de effecten zijn ook zichtbaar tussen de sectoren. Dit jaar wordt daarom in de digitale versie van de monitor ook de raakvlakken met de grote MRA-opgave woningbouw en transformatieopgave glastuinbouw zichtbaar. Dit inzicht kan nieuwe kansen bieden voor een integrale benadering van MRA-vraagstukken. De monitors Plabeka 2016-2017 en 2017-2018 bieden wat mij betreft een solide basis om de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 dit jaar te evalueren en te actualiseren.

Jaap Bond
Voorzitter Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) MRA
Gedeputeerde provincie Noord-Holland

Samenvatting: belangrijkste trends & ontwikkelingen 2016-2017

Economie en werkgelegenheid MRA: groei zet door

De economie van de MRA groeit al vijf jaar op rij; met +3,8% ligt de BRP-groei in 2017 boven het niveau van 2016 (+3,1%). In 2017 nam ook het aantal banen in de MRA toe met +1,4%. Enkele trends op een rij:

- **Regionale verschillen:** hoewel de economie in alle deelregio's groeit, concentreert de groei zich in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (in 2017 de regio met de hoogste werkgelegenheidsgroei). De BRP-groei van de MRA ligt bovendien boven dat van de rest van Nederland. De verschillen in groeitempo binnen de MRA en tussen MRA en Nederland blijven in de komende jaren bestaan.
- **Verschillen per sector:** De werkgelegenheid groeide in 2017 in de meeste sectoren. Over de afgelopen tien jaar zit de groei vooral in de zakelijke en overige dienstverlening, horeca, ICT, zorg en groot- en detailhandel. De industrie trekt weer aan na eerdere jaren van krimp.
- **Flexibilisering arbeidsmarkt:** Tussen 2007 en 2017 is het aantal eenmanszaken in de MRA meer dan verdubbeld.
- **Buitenlandse vestigers:** Het aantal buitenlandse vestigers in de MRA ligt in 2017 (143) lager dan in 2016 (157), maar is langjarig nog steeds bovengemiddeld. Dit jaar zorgen vestigers uit de ICT, de Agri-food en zakelijke dienstverlening voor veel nieuwe banen.
- **Groei zet door:** De regionale groei zet in 2018 en 2019 naar verwachting door. In bijna alle regio's gaat dit gepaard met meer banen.

Gemengde werkmilieus MRA: meer banen, minder leegstand

Bijna 60% van de banen in de MRA is gesitueerd op gemengde werkmilieus als woonwijken, centrumgebieden en creatieve wijken. Vooral binnen de creatieve wijken groeit de werkgelegenheid sterk. Kantoorruimte concentreert zich in centrumgebieden en woonwijken. De kantorenleegstand in gemengde milieus is in de afgelopen twee jaar gedaald tot 11%; dit is lager dan het leegstandspercentage op werklocaties (ruim 13%). Vooral in centra en creatieve wijken is de leegstand laag.

Kantorenmarkt MRA: transformatie zet door, leegstand daalt

2017 is een recordjaar voor transformatie; in één jaar tijd heeft een half miljoen vierkante meter kantoorruimte (4% van de totale voorraad) in de MRA een andere functie gekregen. Ook in 2016 (333.000 m^2) en 2015 (348.000 m^2) zijn grote kantoorvolumes van functie veranderd. Wonen is de voornaamste nieuwe functie; minstens de helft van de getransformeerde ruimte krijgt een woonfunctie. Uitgaande van 100 m^2 per woning gaat het hier om 2.500 extra woningen in 2017 en 1.500 in 2016. In de dichtstbevolkte delen van de MRA, waaronder Amsterdam, zal het gemiddelde oppervlakte per woning overigens beduidend kleiner zijn.

Gecombineerd met gestegen kantoorgebruik (+22.000 m^2 in 2017[1] en +68.000 m^2 in 2016) leidt de transformatie ertoe dat de kantorenleegstand in de MRA in 2 jaar is gedaald van 17,9% (1-1-2016) tot 13,0% (1-1-2018). Als de leegstand met dezelfde snelheid blijft dalen, bedraagt deze MRA-breed per 1-1-2020 nog 8,1%. In Amsterdam, Gooi en Vecht, Haarlem en Zaanstreek-Waterland lijkt de leegstand voor die tijd onder de 8% (grens frictieleegstand) te komen en ontstaat krapte op de markt.

Van de nog resterende kantorenleegstand (1,6 mln. m^2 per 1-1-2018) staat ruim de helft al minstens drie jaar leeg. Deze panden zijn als incourant te beschouwen en zullen, ook bij krapte op de kantorenmarkt, niet meer in gebruik worden genomen; transformatie ligt voor de hand.

Tot aan 2030 beschikt de MRA nog over 0,9 miljoen m^2 hard planaanbod op kantoorlocaties, waarvan bijna de helft op internationale vestigings-

[1] Saldo van kantorengroei op antoorlocaties (46.400 m^2) en daling daarbuiten (-24.900 m^2).

milieus zoals de Zuidas. De planvoorraad concentreert zich in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. In kwalitatieve zin is de verwachting dat de vraag zich concentreert op aantrekkelijke, multimodaal bereikbare plekken met een hoog voorzieningenniveau. In Amsterdam geeft de markt al langer het signaal af dat de voorraad in dit segment krap is.

Kortom, de MRA staat voor de opgave om in passend aanbod voor (inter)nationale vestigers te voorzien, én daarbij de transformatie van leegstaande panden voort te zetten. Overigens gaat het daarbij in Amsterdam vooral om een kwalitatieve transformatieambitie: de omzetting van monofunctionele kantoorlocaties naar gemengde woon-werkmilieus, zonder per saldo kantoorruimte aan de markt te onttrekken.

Bedrijventerreinen MRA: hoge uitgifte door logistieke vestigers

In 2017 ligt het uitgifteniveau met 117 ha veel hoger dan in 2016 (30 ha) en in de jaren daarvoor; ook het niveau van de vraagraming (19 à 30 ha per jaar) wordt ruimschoots ontstegen. Almere-Lelystad is met 59 ha verantwoordelijk voor meer dan de helft van de uitgifte in 2017; de vestiging van het distributiecentrum van het Spaanse modebedrijf Inditex op het Lelystad Airport Business Center draagt hier in belangrijke mate aan bij. Ook in Amstelland-Meerlanden (31 ha) en Amsterdam (19 ha) lag de uitgifte in 2017 fors hoger dan in de jaren ervoor.

Logistieke vestigers vragen in 2017 veel ruimte; bijna de helft van de totale uitgifte landt op logistieke terreinen. Dit is relatief veel in vergelijking met het aandeel van deze terreinen in het totale areaal aan bedrijventerreinen in de MRA (4%). Het overige deel van de uitgifte landt in 2017 vooral op gemengde terreinen, hoogwaardige terreinen en haven-terreinen. Ook in 2016 landde de meeste uitgifte op logistieke terreinen (9 van de 30 ha), hoogwaardige terreinen en zeehaventerreinen.

Net als kantoorlocaties veranderen ook bedrijventerreinen in de MRA van functie; in het afgelopen jaar is 42 ha transformatie op bedrijventerreinen afgerond, waarvan 39 ha gemengde terreinen. Voor de komende jaren is de verwachting dat nog eens 230 ha transformeert, bovenop de niet-gekwantificeerde transformatie van bedrijventerreinen in Amsterdam naar gemengde, productieve wijken met ruimte voor wonen én werken.

De markt voor bestaande bedrijfsruimte lijkt in de gemeente Amsterdam krapper dan elders in de metropoolregio. Hier ligt het transactievolume van bedrijfsruimte verhoudingsgewijs hoog en is de leegstand van industrieel vastgoed en kantoorruimte op bedrijventerreinen laag. MRA-breed lijkt de markt bovendien krapper te worden; er wordt relatief minder ruimte aangeboden (factor aanbod/gerealiseerde transacties daalt) en het leegstandspercentage voor kantoren op bedrijventerreinen neemt af.

Als het volledige planaanbod op bedrijventerreinen van 900 ha (waarvan 200 ha op kadegebonden haventerreinen) tot en met 2030 wordt ontwikkeld, zou dit leiden tot een kwantitatief overaanbod wanneer de uitgifte zich ontwikkelt zoals geraamd. Tegelijkertijd ontstaat er binnen sommige deelregio's en segmenten op termijn mogelijk krapte op de markt, en is het feitelijke uitgifteniveau lastig te voorspellen. De vraag is daarom: hoe ziet de kwalitatieve vraag eruit en in hoeverre voorziet het planaanbod hierin? Enkele belangrijke ruimtevragers op een rij:

- **Grootschalige logistiek:** een belangrijk deel van de ruimtevraag komt van de (retour)logistiek en groothandel. Naar verwachting is de MRA in staat deze vragers te huisvesten, al is het planaanbod in dit segment in 2017 fors gedaald en kunnen zeer grote vestigers als Inditex het beeld snel doen kantelen.
- **Stadsdistributie:** met de groei van E-commerce neemt ook de behoefte aan logistieke overslagpunten nabij de stad toe. De ruimte is beperkt en de vraag groot; mogelijk ontstaat hier krapte op de markt.
- **Industrie:** industriële bedrijven blijven om ruimte vragen. Naar verwachting is de MRA in staat deze vraag te huisvesten.
- **Datacenters:** deze functie neemt steeds meer ruimte in. De locatie-eisen zijn echter specifiek en geschikte locaties zijn hierdoor beperkt.

Inhoudsopgave

Dashboard, voorwoord en samenvatting 3

Deel 1: Rapportage ontwikkelingen MRA **4**

1 Inleiding: nieuwe monitor *9*

1.1 *Doel Monitor Plabeka* *9*
1.2 *Nieuwe indicatoren in Monitor Plabeka* *9*
1.3 *Opbouw en leeswijzer* *10*

2 Economie en werkgelegenheid *13*

2.1 *Economische ontwikkeling MRA 2017* *13*
2.2 *Ontwikkeling en spreiding werkgelegenheid MRA* *14*
2.3 *Buitenlandse vestigers in MRA* *16*
2.4 *Vooruitzichten economie en werkgelegenheid MRA* *18*

3 Gemengde Werkmilieus MRA *19*

3.1 *Afbakening en definitie gemengde werkmilieus* *19*
3.2 *Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus* *20*
3.3 *Ontwikkeling bedrijfsvastgoed gemengde werkmilieus* *20*
3.4 *Vooruitzichten ontwikkeling gemengde werkmilieus* *22*

4 Kantorenmarkt MRA *23*

4.1 *Segmentering kantoorlocaties MRA* *23*
4.2 *Ontwikkeling kantorenvoorraad MRA* *24*
4.3 *Transformatie kantoren MRA* *28*
4.4 *Vooruitzichten kantorenmarkt MRA* *29*

5 Bedrijven- en zeehaventerreinen *34*

5.1 *Segmentering bedrijventerreinen MRA* *34*
5.2 *Ontwikkeling uitgifte en voorraad* *35*
5.3 *Herstructurering en transformatie bedrijventerreinen MRA* *39*
5.4 *Vooruitzichten bedrijventerreinen MRA t/m 2030* *41*

Deel 2: Verdieping per MRA-deelregio **44**

I Almere-Lelystad *45*

II Amstelland-Meerlanden *53*

III Amsterdam *61*

IV Gooi en Vechtstreek *72*

V Haarlem *79*

VI IJmond *86*

VII Zaanstreek-Waterland *93*

Bijlagenrapport **100**

Deel 1
Monitor Plabeka

Ontwikkelingen werklocatiemarkt op MRA-niveau

1 Inleiding: nieuwe monitor

1.1 *Doel Monitor Plabeka*

Voor u ligt de monitor Plabeka 2017-2018, inmiddels de elfde editie van de monitor. Deze rapportage heeft als doel om de trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in de MRA en de ruimtelijke spreiding van banen in beeld te brengen. Dit jaar kent de monitor grotendeels dezelfde opzet als vorig jaar, toen er meerdere vernieuwingen zijn doorgevoerd. Dit betekent dat er– naast formele kantoorlocaties en bedrijventerreinen – ook naar informele of gemengde werkmilieus wordt gekeken. Bovendien komen niet alleen kwantitatieve, maar ook kwalitatieve ontwikkelingen van werklocaties weer aan bod.

Daarbij brengt de monitor specifiek de voortgang van de bestuurlijke afspraken in beeld die gemeenten en provincies hebben gemaakt in het 'Platform Bedrijventerreinen en Kantoren' (Plabeka). Deze zijn vastgelegd in de "Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0: Ruimte voor Werken in de MRA van Morgen", die als doel heeft om bij te dragen aan de MRA-ambitie om structureel tot de top-5 van metropolitane regio's in Europa te behoren. De volgende bestuurlijke afspraken uit Plabeka 3.0 komen in de monitor aan bod:

- **Meter-voor-meter-regeling:** om kwaliteitsverbetering van de kantorenvoorraad te stimuleren, mogen voor 'oude' kantorenmeters die worden getransformeerd nieuwe kantoormeters worden ontwikkeld. Voorwaarde is dat de deelregionale kantorenleegstand in de komende twee jaar onder de 8% (grens frictieleegstand) komt te liggen. De monitor laat zien of dit te verwachten is.
- **Kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.** De monitor bevat kwalitatieve beschouwingen per deelregio van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de werklocatiemarkt. Dit kan dienen als een aanzet voor een kwalitatieve vraag-aanbodanalyse per deelregio; in Plabeka 3.0 is afgesproken dat deelregio's hiermee aan de slag gaan.
- **Transformatie kantoren en bedrijventerreinen:** In Plabeka 3.0 is de ambitie uitgesproken om tot aan 2030 1 miljoen m^2 kantoorruimte en 550 hectare aan bedrijventerrein te transformeren. De monitor brengt de voortgang van de ambitie in beeld en herijkt de ambities in kwantitatieve en kwalitatieve zin.
- **Planaanbod.** De planvoorraden voor werklocaties zijn per deelregio begrensd; gemonitord wordt of de plafonds worden gerespecteerd.
- **Belang gemengde werkmilieus voor 'next economy':** Deelregio's zetten in op het creëren van gemengde woon-werkomgevingen. De monitor besteedt aandacht aan de voortgang hiervan.
- **Afstemming Plabeka en NZKG:** de monitor sluit aan op de Visie Noordzeekanaalgebied qua gebiedsafbakening en (plan)voorraad.
- **Advies over bijstelling afspraken in volgende monitor:** de monitor 2017-2018 is de tweede editie sinds de US Plabeka 3.0 is vastgesteld. Op basis van de monitorresultaten over 2016 en 2017 wordt een ambtelijk advies geformuleerd aan het Platform Economie over eventuele bijstelling van de bestuurlijke afspraken van Plabeka 3.0.

1.2 *Nieuwe indicatoren in Monitor Plabeka*

Hoewel de opzet van de monitor op hoofdlijnen hetzelfde is als vorig jaar, zijn er zowel voor de MRA als geheel als specifiek voor de deelregio Amsterdam enkele vernieuwing doorgevoerd. Voor de MRA als geheel gaat het hierbij om de volgende indicatoren:

- **Bedrijfsverhuizingen binnen de MRA:** de verhuisbewegingen van bedrijven tussen de verschillende MRA-deelregio's zijn voor de afgelopen jaren in beeld gebracht.
- **Verdieping transformatieambitie:** voor zowel kantoren als voor bedrijventerreinen is de transformatieambitie die in Plabeka 3.0 is uitgesproken, herijkt. Daarbij is ook de fasering van de plannen ('Op welke termijn wordt transformatie verwacht?') en de kwalitatieve

ambitie ('Wat wordt de functie – of combinatie van functies – na transformatie?') opgenomen.

- **Voortgang transformatie bedrijventerreinen**: de gerealiseerde transformatie van bedrijventerreinen in de MRA is dit jaar ook in beeld gebracht; voor kantoren werd dit al langer bijgehouden.
- **Courante vs. incourante kantorenleegstand**: de monitor maakt dit jaar voor het eerst onderscheid tussen courante en incourante kantoorleegstand. Hierbij geldt als definitie dat leegstand incourant is, wanneer dezelfde kantoorruimte al mimimaal drie jaar leegstaat.
- **Koppeling transformatiekaart & woningbouwplannen in dashboard:** de 'kansenkaart transformatie' in de online Plabeka dashboards bevat dit jaar een aanvullende kaartlaag, met de woningbouwplannen in de MRA verkregen van de 'Viewer Woningbouwlocaties MRA'.
- Tot slot is de afbakening van MRA-deelregio's dit jaar – in overleg met de werkgroep, gelijkgesteld met de indeling uit de Economische Verkenning MRA. Dit houdt in dat Uitgeest en Castricum niet meer als MRA-gemeenten zijn meegenomen in de regio IJmond.

Aanvullend hierop zijn specifiek voor de deelregio Amsterdam de volgende indicatoren toegevoegd aan de monitor:

- **Tweede bron kantorenleegstand**: in de Monitor Plabeka dienen de data van Kantorenmonitor BV als bron voor de kantorenleegstand. Voor Amsterdam zijn dit jaar aanvullend hierop de leegstandscijfers van vastgoedbureau CBRE in beeld gebracht en vergeleken met de cijfers van Kantorenmonitor BV. In het deelregio-hoofdstuk voor Amsterdam worden verschillen in definities en uitkomsten toegelicht.
- **Verkantoring**: de monitor geeft aan hoeveel de verkantoring in Amsterdam in het afgelopen jaar bedraagt. Oftewel: hoeveel panden zijn getransformeerd van een andere functie (onderwijs, bedrijfspand, detailhandel, etc.) naar kantoorruimte?
- **Kantoren in aanbouw**: ook beschrijft de monitor hoeveel kantoren per 1 januari 2018 in Amsterdam in aanbouw zijn.
- **Herijking gebiedsindeling** Tot slot is in samenwerking met de gemeente Amsterdam de gebiedsafbakening van alle formele werklocaties en gemengde werkmilieus tegen het licht gehouden. Alle analyses voor Amsterdam zijn volgens de actuele, herijkte gebiedsafbakening uitgevoerd. In het deelregionale hoofdstuk van Amsterdam zijn de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

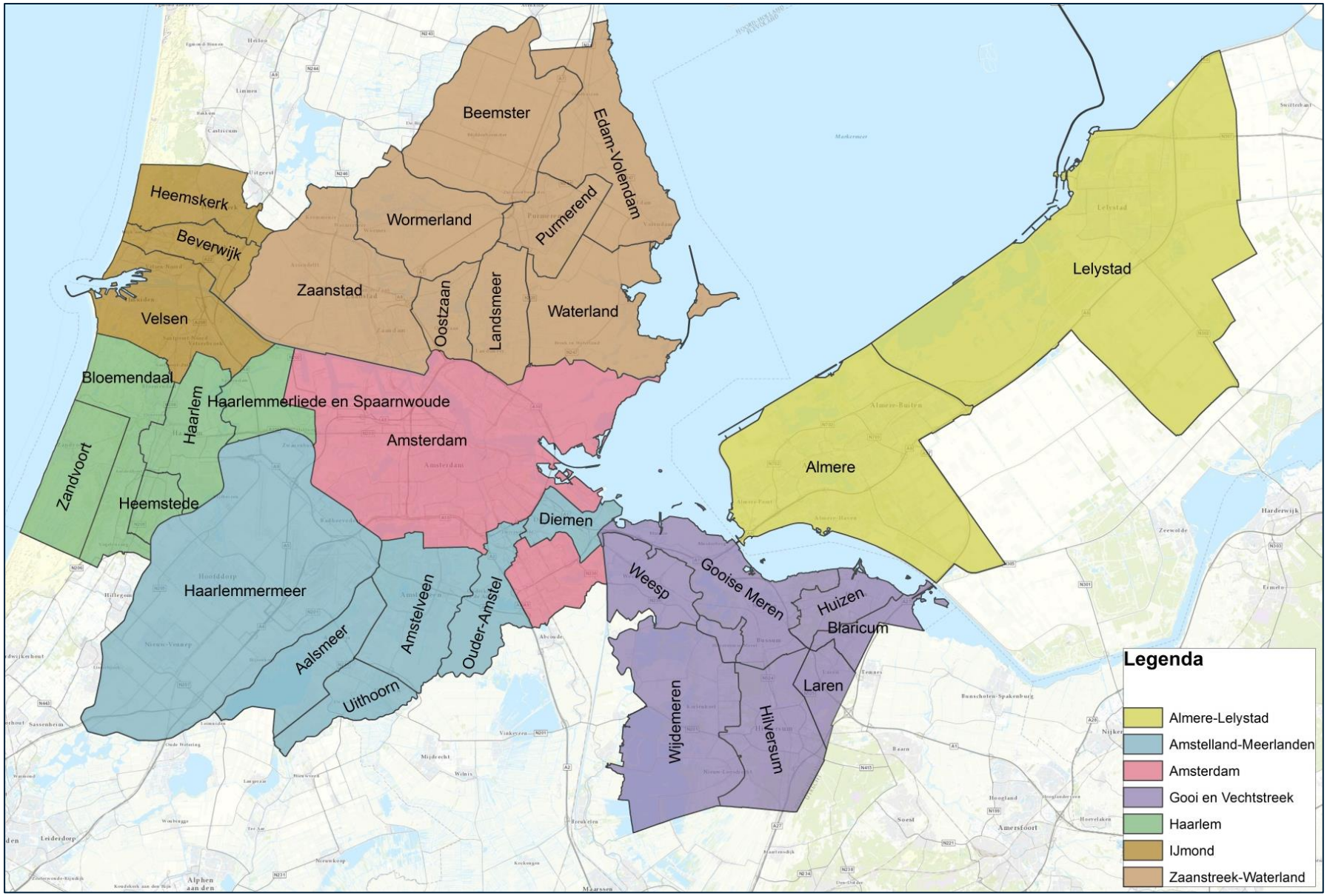
1.3 *Opbouw en leeswijzer*

Ook dit jaar is de monitor opgebouwd uit twee delen: deel 1 geeft de ontwikkelingen op MRA-niveau weer, en deel 2 bevat een verdieping per deelregio. De rapportage op MRA-niveau begint met een beschouwing van de ontwikkelingen op het gebied van economie en werkgelegenheid in 2017 (hoofdstuk 2). Hierbij wordt ook gekeken naar de komst van buitenlandse bedrijven en naar de vooruitzichten voor de komende jaren. Hoofdstuk 3 beschrijft de ontwikkeling van werkgelegenheid en bedrijfsvastgoed op gemengde werkmilieus in de MRA. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in de MRA Tot slot komen in hoofdstuk 5 bedrijven- en zeehaventerrein aan de orde. Elk hoofdstuk sluit af met de vooruitzichten voor de komende jaren.

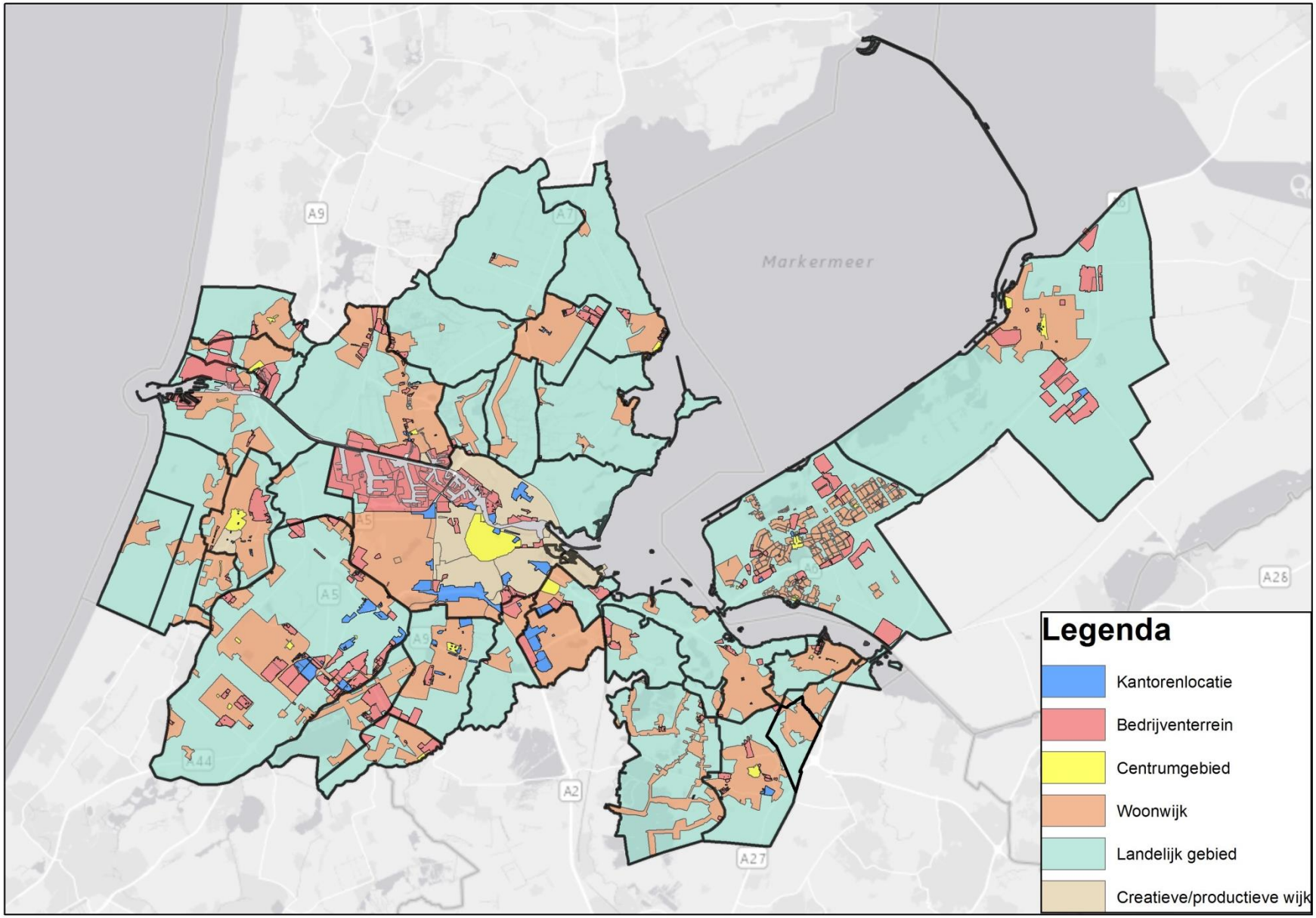
Deel 2 van de monitor bestaat uit verdiepingen voor elk van de MRA-deelregio's, met aandacht voor de ontwikkelingen op het gebied van economie, werkgelegenheid, en bedrijfsvastgoed. De kaarten op pagina 11 en 12 laten de indeling van de MRA in deelregio's en werkmilieus zien.

Tot slot zijn de gegevens uit de monitor wederom online ontsloten via dashboards, waarmee lezers zelf dieper op de cijfers kunnen ingaan. In totaal zijn er vier dashboards opgesteld, met interactieve kaarten over economie en werkgelegenheid, de kantorenmarkt, bedrijventerreinen, en transformatielocaties (dit jaar met een extra kaartlaag waarin de MRA-woningbouwplannen te zien zijn). De dashboards zijn te bezoeken via deze link.

Overzichtskaart: indeling van de deelregio's in de MRA



Actuele overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus in de MRA



2 Economie en werkgelegenheid

Voordat we dieper ingaan op de ontwikkelingen op de werklocatiemarkt, schetsen we eerst de regionale economische ontwikkeling in brede zin. Hierbij beginnen we met de regionale economische groei in de MRA (2.1), gevolgd door de ontwikkeling van de werkgelegenheid (2.2). Vervolgens kijken we naar buitenlandse vestigers (2.3), waarna we aan de hand van de Economische Verkenning (EV) MRA de economische vooruitzichten voor de komende jaren schetsen (2.4).

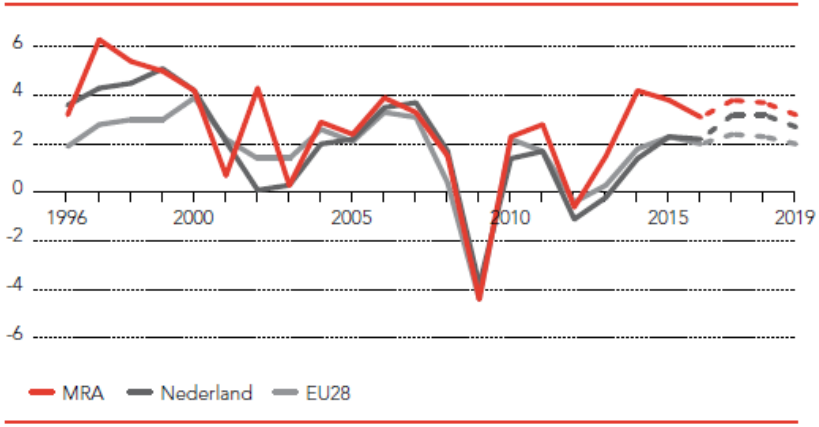
2.1 *Economische ontwikkeling MRA 2017*

Ontwikkeling regionale economie

De regionale economie van de MRA groeit in 2017 voor het vijfde jaar op rij. Verwacht wordt dat het Bruto Regionaal Product (BRP) in 2017 met 3,8% toeneemt ten opzichte van het jaar ervoor; hiermee ligt de groei boven het niveau van 2016 (EV MRA, 2018). De economie van de MRA groeit hiermee in 2017 harder als in Nederland als geheel (+3,2%), evenals eerdere jaren waarin de economische groei van de MRA fors boven het nationale gemiddelde lag. De verwachting voor 2018 en 2019 is ook weer dat de economie in de MRA harder groeit dan in de rest van het land (zie figuur 2.1 en 2.2).

De robuuste groei van de regionale én nationale economie laat zich vooral verklaren door de binnenlandse consumptie en aantrekkende investeringen, gevoed door toenemend consumentenvertrouwen en een lage rentestand (EV MRA, 2018). De extra groei in de MRA ten opzichte van de rest van Nederland laat zich onder meer verklaren door de concentratie van academisch opgeleiden, de sectorale samenstelling van de economie (veel banen in de hoogwaardige dienstverlening), e de externe bereikbaarheid van de regio. Bovendien ligt de economische groei van de MRA in lijn met de (inter)nationale trend van toenemende economische concentratie en verstedelijking, mede als gevolg van de agglomeratievoordelen die steden bieden.

Figuur 2.1 Economische ontwikkeling MRA / NL / EU28 (BBP/BRP-groei in %), 1996-2016 en prognose 2017 & 2018



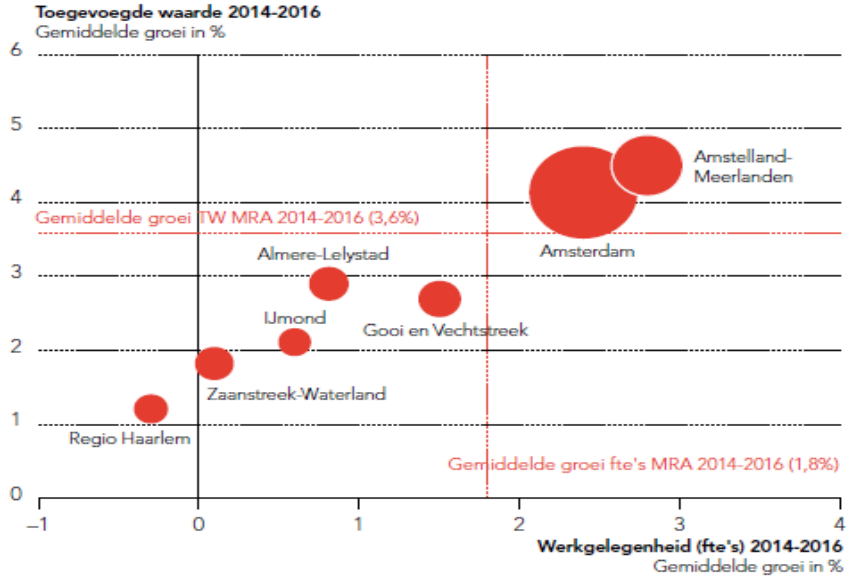
Bron: Economische Verkenning MRA, 2018

Figuur 2.2 Economische kerncijfers MRA en Nederland (ontwikkeling BBP/BRP), 2009-2016 en prognose 2017 & 2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	2019*
Nederland									
Bbp in mln euro (marktprijzen, nominaal)	642,9	645,2	652,7	663,0	683,5	702,6			
Reële bbp groei in % (CBS, CPB)	1,7	–1,1	–0,2	1,4	2,3	2,2	3,2	3,2	2,7
Metropoolregio Amsterdam									
Brp in mln euro (marktprijzen, nominaal)	118,5	119,1	122,6	128,4	135,1	139,5			
Reële groei in %	2,8	–0,6	1,5	4,2	3,8	3,1	3,8	3,7	3,2

Bron: Economische Verkenning MRA, 2018

Figuur 2.3 Economische groei en werkgelegenheidsgroei naar MRA deelregio, 2010-2016



Bron: Economische Verkenning MRA, 2018

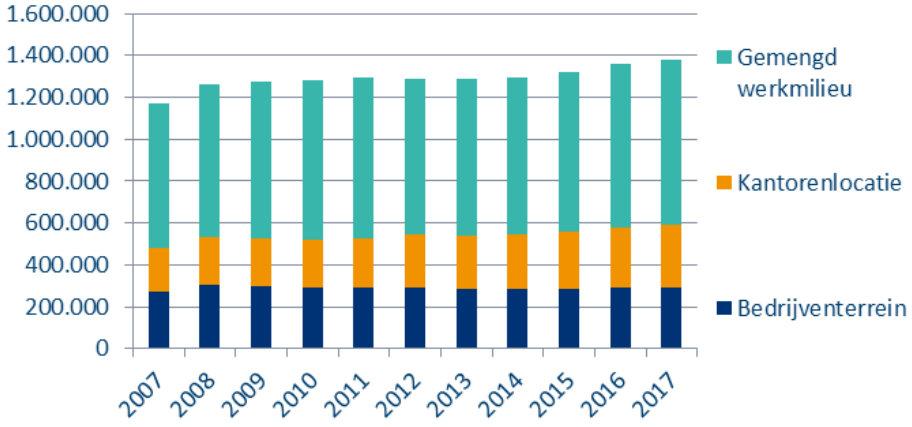
In 2016 groeide het BRP in alle MRA-deelregio's met minimaal +2,5%. Dit is een verandering ten opzichte van de jaren vóór 2016, toen de groei vooral in Haarlem en Gooi- en Vechttreek achterbleef bij die van Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. De verwachting is wel dat de BRP-groei zich in 2017 weer in laatstgenoemde deelregio's concentreert (EV MRA, 2018), en dat de verschillen tussen de deelregio's blijven toenemen.

2.2 *Ontwikkeling en spreiding werkgelegenheid MRA*

De MRA kent in 2017 1,38 miljoen banen, waarvan er 57% zijn geregistreerd op informele of 'gemengde werkmilieus' Het gaat hierbij bijvoorbeeld om centrumgebieden, woonwijken, solitaire kantoorpanden, bedrijvigheid in agrarisch gebied, en vele andere locaties. De overige werkgelegenheid is ongeveer gelijk verdeeld over bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In de ruimtelijke verdeling van werken zijn lichte verschuivingen zichtbaar; het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op bedrijventerreinen is gevestigd daalde 2006 en 2016 van 24,1% tot 21,3%, terwijl dit voor kantoorlocaties steeg van 19,4% tot 21,3%. Het aandeel banen op gemengde milieus nam licht toe, van 56,6% naar 57,4%.

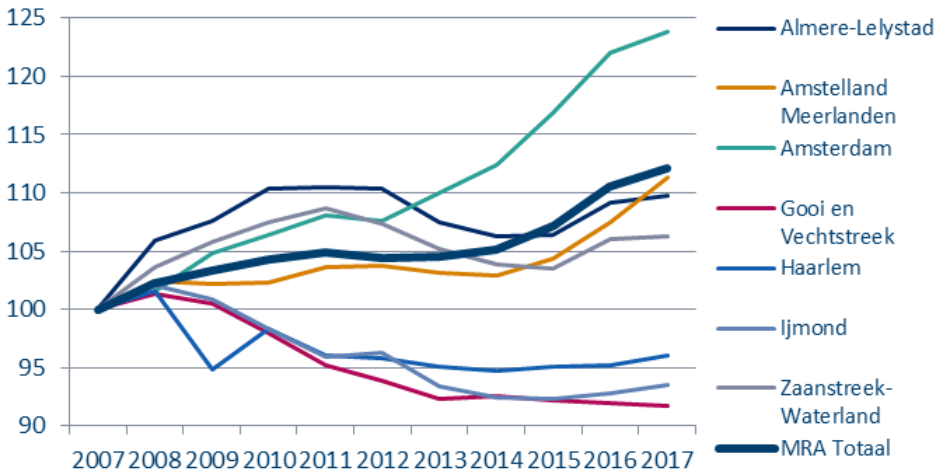
In 2017 groeit de werkgelegenheid in de MRA met +1,4% ofwel 19.000 banen ten opzichte van een jaar eerder; de groei is hiermee lager dan in 2016 (+3,0%). In bijna deelregio's neemt de werkgelegenheid toe; de procentuele groei is verreweg het sterkst in Amstelland-Meerlanden (+3,5%), gevolgd door Amsterdam (+1,4%). In de andere deelregio's ligt de groei tussen de 0,3% en 0,9%, met uitzondering van Gooi- en Vechtstreek waar het aantal banen licht daalt (-0,2%).

Figuur 2.4 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA naar type werklocatie, 2007-2017



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

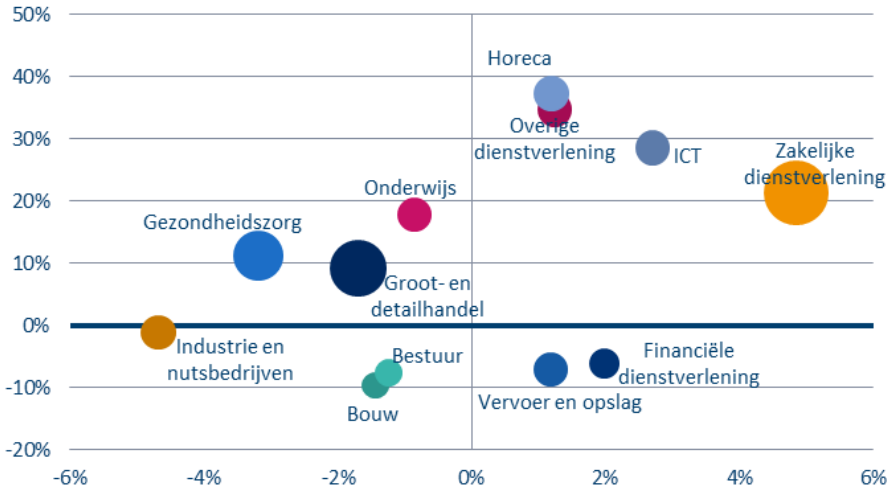
Figuur 2.5 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfers, 2007 = 100), 2007-2017



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Goed presterende sectoren in de MRA zijn de zakelijke en overige dienstverlening, de ICT, en de horeca. In al deze sectoren is het aantal banen in de afgelopen 10 jaar fors toegenomen (+20% à 40%; zie figuur 2.6). Dit zijn bovendien sectoren die in de MRA oververtegenwoordigd zijn in vergelijking met Nederland als geheel. Ook in het onderwijs, de zorg en de groot- en detailhandel neemt de werkgelegenheid in de afgelopen jaren toe. Daarentegen is de werkgelegenheid in de bouw, de financiële dienstverlening en de logistiek in de afgelopen tien jaar met 5% à 10% gedaald. In de logistiek is de toegevoegde waarde in de afgelopen jaren – door stijging van de arbeidsproductiviteit – overigens wél gestegen. Opvallend is dat de werkgelegenheid in de industrie in 2017 (+3,4%) net als in 2016 (+3,3%) substantieel toeneemt, na eerdere jaren van werkgelegenheidsdaling.

Figuur 2.6 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid in de MRA, 2007-2017

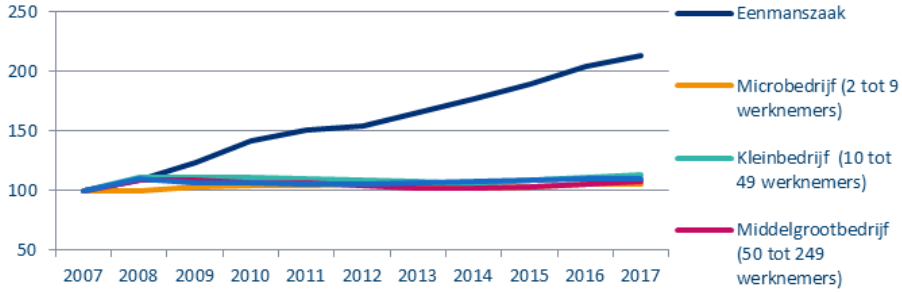


Toelichting:

- *Horizontale as: regionale specialisatie (verschil MRA-Nederland in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017)*
- *Verticale as: totale groei 2007-2017 in %*
- *Grootte v/d bol: omvang werkgelegenheid in 2017.*

Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 2.7 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfsgrootte in de MRA, 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Wanneer we de ontwikkeling van de werkgelegenheid uitsplitsen naar bedrijfsgrootte, wordt zichtbaar dat ook in 2017 het aantal eenmanszaken sterk toeneemt (+4,4% in één jaar tijd). Deze trend, voornamelijk ingegeven door de flexibilisering op de arbeidsmarkt, is al langer gaande; figuur 2.7 laat zien dat het aantal zelfstandigen tussen 2007 en 2017 meer dan verdubbeld is. Inmiddels bestaat 15% van alle banen in de MRA uit éénmanszaken. De groei van het aantal banen tussen 2007 en 2017 ligt in de overige bedrijfsgrootten tussen de +6% (microbedrijven) en +14% (kleinbedrijven).

Voor het eerst zijn dit jaar de verhuisbewegingen van bedrijven tussen MRA-deelregio's in beeld gebracht (cumulatief voor de jaren 2013-2017 o.b.v. LISA werkgelegenheidscijfers). Figuur 2.8 laat de tien grootste stromen tussen deelregio's zien, uitgedrukt in aantal verhuizende bedrijven. Hierbij merken we op dat verreweg het grootste aandeel van de verhuisbewegingen binnen dezelfde deelregio plaatsvindt. Zo vonden er 3.700 bedrijfsverplaatsingen plaats binnen de gemeente Amsterdam tussen 2013 en 2017 en maar 500 bedrijfsplaatsingen vanuit Amsterdam naar alle overige MRA-deelregio's samen.

Er verhuisden tussen 2013 en 2017 266 bedrijven uit Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden, goed voor ruim 4.000 banen. Tegelijkertijd maakten 129 bedrijven de omgekeerde beweging, hierbij waren ca. 2000 arbeidsplaatsen betrokken. Ook vertrokken er 118 bedrijven vanuit Amsterdam naar Zaanstreek-Waterland (goed voor 1.343 arbeidsplaatsen) terwijl er 87 bedrijven juist vanuit Zaanstreek-Waterland naar de hoofdstad verhuisden. Tussen Amsterdam en Gooi en Vechtstreek en tussen Haarlem en IJmond vinden eveneens relatief veel verhuisbewegingen plaats.

We merken op dat figuur 2.8 enkel de verhuisbewegingen tussen MRA-deelregio's in kaart brengt; verhuizingen van buiten de MRA naar één van de MRA-deelregio's vormen géén onderdeel van deze analyse.

Figuur 2.8 Top 10 grootste verhuisstromen tussen deelregio's (in aantal verhuizende bedrijven), 2013-2017.

	Van	Naar	Verhuis-bewegingen	Aantal banen
1	Amsterdam	Amstelland-Meerlanden	266	4.087
2	Amstelland-Meerlanden	Amsterdam	129	1.975
3	Amsterdam	Zaanstreek-Waterland	118	1.343
4	Zaanstreek-Waterland	Amsterdam	87	667
5	Gooi en Vechtstreek	Amsterdam	47	515
6	Amsterdam	Haarlem	45	336
7	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	45	167
8	Haarlem	IJmond	36	266
9	Almere-Lelystad	Amsterdam	33	841
10	IJmond	Haarlem	33	153

Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten, exclusief eenmanszaken

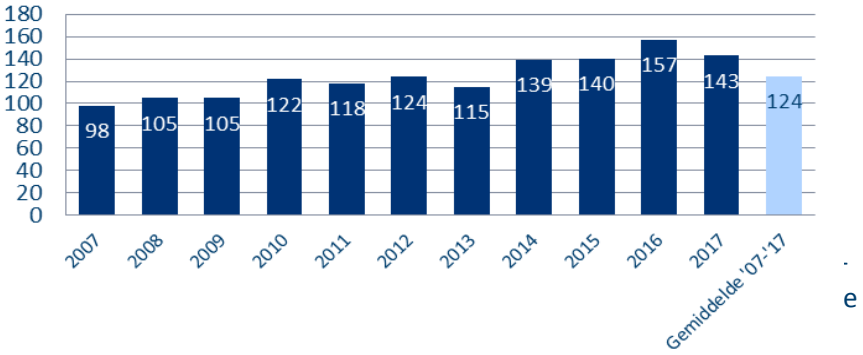
2.3 *Buitenlandse vestigers in MRA*

Eén van de indicatoren van de internationale concurrentiepositie en aantrekkelijkheid van de MRA is de mate waarin de regio buitenlandse vestigers weet aan te trekken. In het verband van Amsterdam In Business (AIB; een samenwerking van de gemeenten Amsterdam, Almere, Amstelveen en Haarlemmermeer) zet de regio hierop in. De indicator heeft bovendien aan relevantie gewonnen in het licht van de Brexit (uittreden Verenigd Koninkrijk uit de EU, naar verwachting per 29 maart 2019). Op de korte termijn kan dit namelijk tot extra buitenlandse

vestigers in de MRA leiden, doordat bedrijven en instituten uit het Verenigd Koninkrijk naar elders in de EU vertrekken. De geplande verhuizing van de EMA (European Medicines Agency) van Londen naar Amsterdam in 2019 is hier een voorbeeld van. Echter, gezien de nauwe handelsbetrekkingen tussen Nederland en het VK is het aannemelijk dat de Brexit – en de economische schade voor Groot-Brittannië die hieruit voorkomt – ook negatieve economische consequenties voor Nederland en de MRA zal hebben[2]. De daadwerkelijke gevolgen van de Brexit voor de MRA zullen in de komende jaren duidelijk worden.

In 2017 kent de MRA 143 buitenlandse vestigers. Dit is minder dan het jaar ervoor (157), maar 2017 is nog steeds het jaar met het op één na hoogste aantal nieuwe buitenlande bedrijven in de MRA sinds 2007 (zie figuur 2.9). Samen zijn alle buitenlandse vestigers goed voor 2.700 nieuwe banen in de komende 3 jaar, iets minder dan een jaar ervoor (3.300). Net als in eerdere jaren komt het grootste aantal vestigers uit de Verenigde Staten (51 bedrijven, goed voor 1.400 banen in de komende 3 jaar), gevolgd door het VK (15 vestigers en 150 banen) en India (10 vestigers, 300 banen).

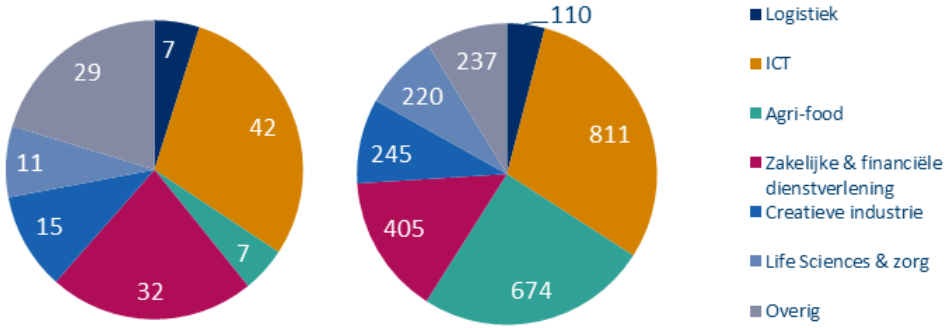
Figuur 2.9 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2007 – 2017



e

zakelijke en financiële dienstverlening (32 bedrijven, 400 banen en de creatieve industrie (15 bedrijven, 245 banen). Ook de Agrifood-sector heeft met 700 extra banen een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid die buitenlandse vestigers met zich meebrengen; dit laat zich voor een groot deel verklaren door de verhuizing van het Amerikaanse voedingsmiddelenbedrijf Kraft Heinz van Zeist naar Amsterdam.[3]

Figuur 2.10 Aantal buitenlandse vestigers (links) en banen (rechts) per sector, 2017



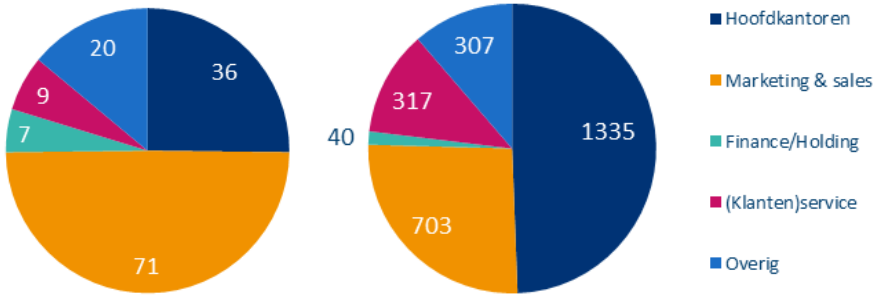
Bron: Amsterdam In Business, 2018, bewerking Bureau Buiten

Ongeveer de helft van het aantal buitenlandse vestigers bestaat uit marketing- & salesafdelingen; samen brengen deze vestingen 700 banen met zich mee. Nog eens een kwart van de buitenlandse bedrijven die in 2017 naar de MRA trokken zijn hoofdkantoren, goed voor ruim 1.300 banen.

[2] Zie onder meer RaboResearch (Erken et al.), 'De permanente schade van Brexit', 2017 (https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/oktober/de-permanente-schade-van-brexit/)

[3] Deze verhuizing heeft in maart 2018 plaatsgevonden, maar is in 2017 al geformaliseerd. Daarom is – conform de methode van het NFIA (Ministerie van EZ) - de vestiging van KraftHeinz in 2017 meegeteld..

Figuur 2.11 Aantal buitenlandse vestigers (links) en banen (rechts) per type vestiging, 2017



Bron: Amsterdam In Business, 2018, bewerking Bureau Buiten

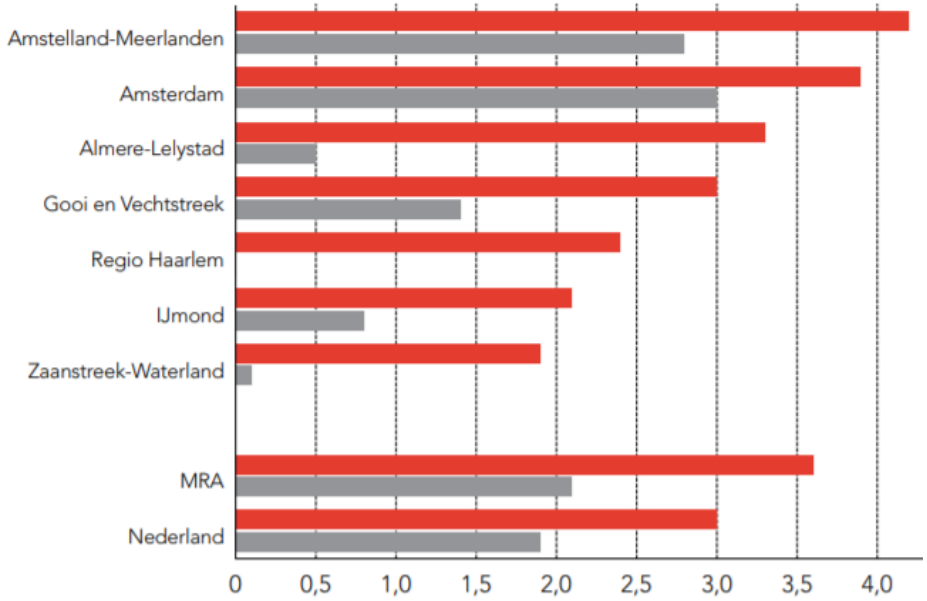
2.4 *Vooruitzichten economie en werkgelegenheid MRA*

Ook voor de komende jaren zijn de economische vooruitzichten voor de MRA gunstig. De EV MRA verwacht dat het BRP in 2018 met 3,7% zal groeien en in 2019 met 3,2%. Ook de werkgelegenheid blijft naar verwachting toenemen, met iets meer dan 2% op jaarbasis tussen 2017 en 2019. De MRA blijft hiermee economisch iets beter presteren dan Nederland als geheel, waar de verwachte jaarlijkse BRP-groei tussen 2017 en 2019 op 3% ligt en de werkgelegenheidsgroei op 1,9%.

De economische groei van de MRA concentreert zich in 2018 – net als in eerdere jaren – vooral in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. Naar verwachting stijgt het BRP hier tussen 2017 en 2019 met ongeveer 4% per jaar. Toch dragen ook de andere deelregio's bij aan de groei; de prognose is dat het BRP in de rest van de MRA jaarlijkse 2% à 3% toeneemt. In de meeste deelregio's gaat dit gepaard met werkgelegenheidsgroei, al ligt deze lager dan de BRP-groei. In Haarlem en Zaanstreek-Waterland blijft het aantal banen in de komende 2 jaar ongeveer gelijk.

Hoewel de vooruitzichten positief zijn, benoemt de EV MRA wel een aantal economische risico's en onzekerheden voor de MRA en voor Nederland als geheel. Zo kan de aanhoudende hoogconjunctuur leiden tot een stevige inflatie, hetgeen – zeker wanneer dit leidt tot rentestijgingen – de woningmarkt en de bouwsector kan raken. Ook kunnen buitenlandse factoren, zoals de Brexit en geopolitieke spanningen, op termijn de economie schaden.

Figuur 2.12 Groeiprognose MRA-deelregio's en Nederland: gemiddelde jaarlijkse groei BRP (rode staaf) en arbeidsvolume in fte (grijze staaf) in procenten; 2017–2019



Bron: Economische Verkenning MRA 2018

3 Gemengde Werkmilieus MRA

Bijna 60% van het aantal banen in de MRA is niet gelegen op formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties, maar op informele of gemengde milieus zoals stadscentra of woonwijken. Dit maakt het relevant om in deze monitor óók aan gemengde werkmilieus aandacht te besteden. Dit hoofdstuk gaat daarom – na een korte toelichting op de verschillende typen gemengde werkmilieus in de MRA (3.1) – in op de trends en ontwikkelingen op het gebied van werkgelegenheid (3.2) en bedrijfsvastgoed (3.3) binnen gemengde werkmilieus. Ook kijken we naar de vooruitzichten voor de komende jaren.

3.1 *Afbakening en definitie gemengde werkmilieus*

Kortgezegd worden onder gemengde werkmilieus alle locaties verstaan waar *buiten* bedrijventerreinen en monofunctionele kantoorlocaties gewerkt wordt. Vaak gaat het hier om milieus waar verschillende functies bijeenkomen, zoals wonen, werken, recreatie, en voorzieningen. In het kader van de monitor Plabeka zijn 6 soorten gemengde werkmilieus in de MRA aangewezen:

- **Centrumgebieden**: centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Type bedrijvigheid: retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- **Woonwijken**: alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoe behoren woonwijken, maar ook voorzieningen en groen binnen de stad. Type bedrijvigheid: onder meer ZZP-ers, bedrijven aan huis, scholen/onderwijsinstellingen, zorgfuncties, horeca, buurtwinkelcentra.
- **Landelijk gebied**: alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km^2. Type bedrijvigheid: onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure, uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.
- **Creatieve wijken**: woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Type bedrijvigheid: onder meer creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis-/onderwijsinstellingen, retail, (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen.
- **Productieve wijken**: woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid, retail.

Figuur 3.1 Gemengde werkmilieus: vastgoedvoorraad & banen per milieu

Segment	Aantal locaties	% oppervlakte MRA (excl. werklocaties)	Kantorenvoorraad (m^2 BVO) 1-1-2018	Banen 1-1-2018
Centrumgebied	16	0,95%	1.878.481	181.572
Woonwijk	39	24,64%	1413392	374654
Landelijk gebied	33	70,95%	63.734	50.390
Creatieve/productieve wijk	9	3,46%	879.264	185.288
Totaal MRA	***97***	***100%***	***4.234.871***	***791.904***

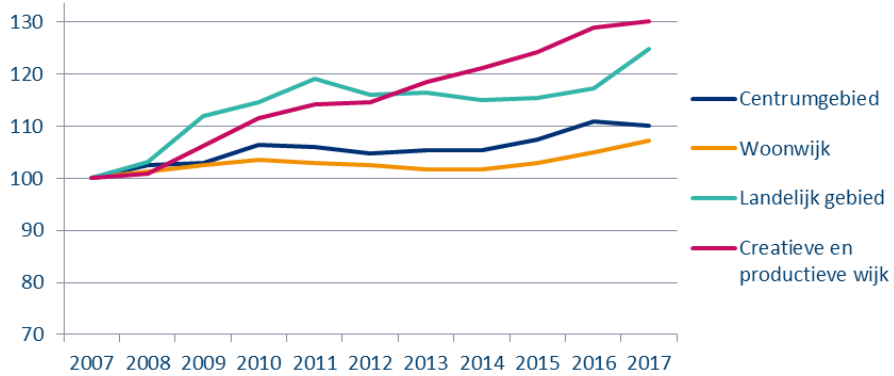
Bron: LISA 2018, Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Uitgangspunt hierbij is dat het gehele oppervlakte van de MRA buiten formele werklocaties op kaart is ingedeeld in milieus, uitgaande van de situatie op 1-1-2018. Figuur 3.1 geeft per milieu het totaal aantal banen en de kantorenvoorraad weer. In de analyse zijn productieve en creatieve wijken samengevoegd, vanwege het beperkte aantal productieve wijken dat binnen de MRA is aangewezen. Stadsstraten zijn in deze editie van de monitor gezien hun geringe aantal (2 stadsstraten MRA-breed) niet meer

in de segmentering meegenomen; de resterende 2 stadsstraten zijn als woonwijk in de analyse opgenomen

3.2 *Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus*

Figuur 3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, MRA, 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Bijna de helft van de banen op gemengde werkmilieus (373.000) is in woonwijken gesitueerd. Het kan hierbij gaan om banen in wijkwinkelcentra, om bedrijfs- en kantoorfuncties in woonwijken (bv. in plinten, woningen of solitaire panden), om zorgfuncties in de stad en om ZZP-ers die op hun woonadres geregistreerd staan. De 16 centrumgebieden in de MRA huisvesten 23% van de werkgelegenheid (182.000 banen) buiten formele werkmilieus, op minder dan 1% van het totale landoppervlakte van de MRA. In veel gevallen gaat het om banen in de retail, de horeca en de zakelijke en overige dienstverlening. In creatieve en productieve woonwijken – waartoe ook het deel van Amsterdam tussen het centrum en de ringweg A10 (m.u.v. Amsterdam-Noord) behoort – is ongeveer 23% van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieus te vinden. Het landelijk gebied – bijna driekwart van het totale oppervlakte van de MRA – biedt ruimte aan ca. 6% van de banen buiten werklocaties, vooral in de land- en (glas)tuinbouw en op bedrijven gevestigd in het landelijk gebied.

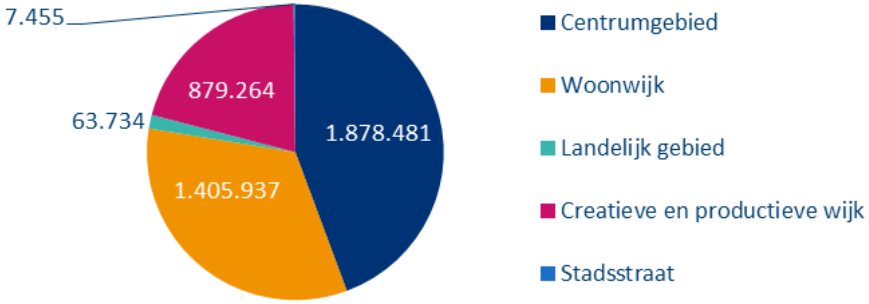
De historische ontwikkeling van de werkgelegenheid op de verschillende gemengde werkmilieus is te zien in figuur 3.2. Procentueel gezien is het aantal banen vooral in creatieve/productieve wijken hard gegroeid (+30% tussen 2007 en 2017), gevolgd door de werkgelegenheid in het landelijk gebied (+25%). De groei van het aantal banen in het creatieve segment laat zich voor een groot deel verklaren door het grote aandeel van de gemeente Amsterdam binnen dit segment.

3.3 *Ontwikkeling bedrijfsvastgoed gemengde werkmilieus*

Ongeveer een derde van de totale kantorenvoorraad in de MRA – oftewel 4,2 miljoen m^2 BVO (bruto vloeroppervlakte) per 1-1-2018 – bevindt zich binnen gemengde werkmilieus. Deze paragraaf richt zich specifiek op de ontwikkelingen van het deel van de kantorenvoorraad dat binnen gemengde werkmilieus ligt; de MRA-kantorenmarkt als geheel komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

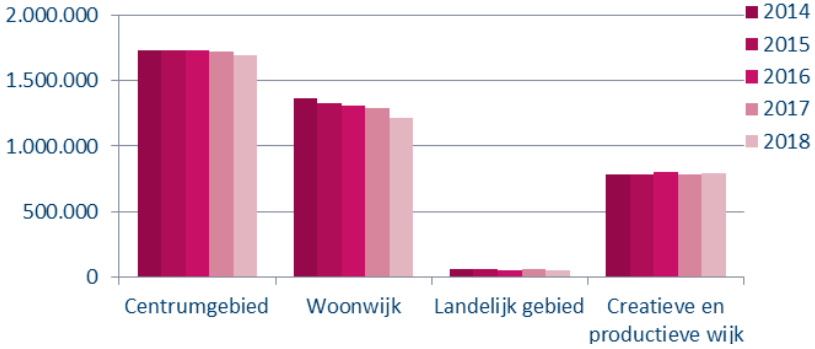
Het grootste deel van de kantoorruimte op gemengde werkmilieus ligt binnen stadscentra – het gaat hier om 1,88 miljoen m^2 bruto vloeroppervlak (BVO). Ook binnen woonwijken (1,41 miljoen m^2) en creatieve wijken (0,80 miljoen m^2) zijn substantiële kantoorvoorraden te vinden. In het landelijk gebied is nauwelijks kantoorruimte te vinden.

Figuur 3.3 Verdeling MRA-kantorenvoorraad op gemengd werkmilieus over verschillende segmenten per 1-1-2018 (m² BVO)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 3.4 Netto ontwikkeling kantorengebruik op gemengde werkmilieus MRA (m² BVO)



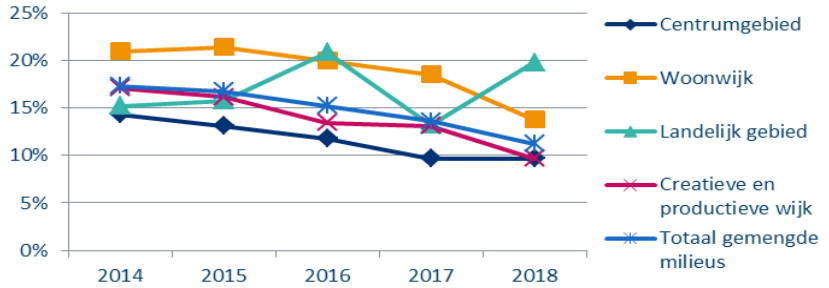
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

De kantorenvoorraad in gebruik (= totale voorraad minus leegstand) op gemengde werkmilieus neemt al enkele jaren op rij licht af. Per 1-1-2014 was er nog 3,95 miljoen m² BVO kantoorruimte in gebruik, per 1-1-2018 is dit nog 3,76 miljoen m². Ook in 2016 was er sprake van een lichte daling van het totale kantorengebruik buiten formele werklocaties (-1,2%). Deze daling zette zich in 2017 voort (-2,1%). Vooral in woon- en creatieve wijken nam het kantorengebruik in het afgelopen jaar af. In centrumgebieden bleef het kantoorgebruik gelijk, en in het landelijk gebied was sprake van een lichte toename.

Slechts 11% van de kantorenvoorraad in gemengde milieus staat per 1-1-2018 leeg; hiermee ligt het leegstandspercentage lager dan op formele kantoorlocaties in de MRA (13,9%) en op bedrijventerreinen (13,6%). De leegstand op gemengde milieus ligt dit jaar 2,5 procentpunt lager dan een jaar eerder, vooral dankzij kantorentransformatie (zie ook hoofdstuk 4).

Als we kijken naar de verschillende segmenten gemengde werkmilieus blijkt dat de kantorenleegstand in centrumgebieden en creatieve wijken met 9,7% het laagst ligt. Als de trend van dalende leegstand in deze segmenten in de komende jaren doorzet, kan hier krapte op de markt ontstaan. In de andere milieus lijkt dit nog niet (op korte termijn) aan de orde; in woonwijken staat 13,8% leeg en in het landelijk gebied 19,8% (al gaat het hier maar om 12.500 m² BVO leegstand in absolute zin).

Figuur 3.5 MRA-kantorenleegstand per segment, 1-1-2014 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

In figuur 3.6 wordt het aanbod aan bedrijfsruimte op gemengde werkmilieus per 1-1-2018 afgezet tegen de transacties van bedrijfsruimte in 2017. Dit is een indicator van de marktsituatie: hoe lager de factor

aanbod/transacties, des te krapper de markt. Voor alle gemengde werkmilieus samen is het aanbod aan bedrijfsruimte in de MRA (213.000 m² per 1-1-2018) ongeveer 4,2 keer zo groot als het transactievolume in 2017 (26.000 m²). In 2016 lag de factor aanbod/transactie op 4,8; een indicatie dat de markt voor bedrijfsruimte destijds iets ruimer was.

Figuur 3.6 Aanbod en transactievolume bedrijfsruimte per gemengd werkmilieu in m², 2017

Segment	Geregistreerd aanbod per 1-1-2018	Geregistreerde transacties 2017	Factor aanbod/ transacties
Centrumgebied	5.952	0	-
Woonwijk	87.508	21.182	4,1
Landelijk gebied	113.963	4.700	24,2
Creatieve/productieve wijk	5.600	0	-
Stadsstraat	0	0	-
Totaal alle segmenten	**213.023**	**25.882**	**8,2**

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, o.b.v. Funda (aanbod) en Vastgoedmarkt en Property NL (transacties)

In centrumgebieden en creatieve wijken wordt maar weinig bestaande bedrijfsruimte aangeboden; per 1-1-2018 staat in elk van deze segmenten nog geen 6.000 m² te koop of te huur. Bovendien zijn hier in heel 2017 geen transacties geregistreerd boven de ondergrens van 750 m² BVO. In woonwijken en in het landelijk gebied zijn wel transacties geregistreerd.

Figuur 3.7 Gemiddelde huurprijs (€ per m²) bedrijfsvastgoed op gemengde werkmilieus in de MRA, gemiddelde 2012-2017

Segment	Gemiddelde huurprijs in € per m² per jaar	Aantal objecten
Centrumgebied	123	50
Woonwijk	81	862
Landelijk gebied	69	445
Creatieve en productieve wijk	124	115
Gemiddelde alle segmenten	**82**	**1.472**

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

De huurprijs van bedrijfsvastgoed verschilt tussen de segmenten. Centrumgebieden kennen relatief de hoogste huurprijzen met een gemiddelde huurprijs van €123 per m² per jaar. In het landelijk gebied ligt de gemiddelde huurprijs het laagst (€69 per m² per jaar).

3.4 *Vooruitzichten ontwikkeling gemengde werkmilieus*

In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 heeft de regio de ambitie uitgesproken zich in te zetten voor de ontwikkeling van gemengde woon-werkmilieus die beantwoorden aan de ruimtebehoefte van bedrijven in de next economy. De transformatie van monofunctionele bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar gemengde gebieden met ruimte voor wonen, voorzieningen en andere functies levert hier een bijdrage aan. In de afgelopen jaren zijn hierin flinke stappen gezet; vooral de transformatie van kantoorpanden verloopt veel sneller dan geraamd.

Minder dan voorheen is de ambitie om vele hectaren bedrijventerrein en grote kantoorvolumes geheel te transformeren waarbij de werkfunctie verdwijnt. In plaats daarvan is de ambitie nu vaker om te komen tot gemengde woon-werkmilieus. De gemeente Amsterdam heeft dit jaar geen kwantitatieve transformatieambitie voor werklocaties meer benoemd, maar zet volledig in op kwalitatieve transformatie: toevoeging van andere functies aan werklocaties, met behoud van ruimte voor werken. In het kader van het programma Haven-Stad voegt Amsterdam op deze wijze 40.000 tot 70.000 woningen toe aan werklocaties. Met name in het noordwestelijke (haven)gebied binnen de Ring A10, maar bijvoorbeeld ook op bedrijvengebied Amstel III is dat de bedoeling.

Online is via deze link een kaart te zien met transformatieambities in de MRA. Deze kaart is dit jaar gekoppeld aan de MRA Woningbouwviewer (zie hoofdstuk 1). Alle locaties die volgens verwachting tot aan 2030 deels of geheel transformeren naar andere functies zijn hierop opgenomen. In hoofdstuk 4 en 5 komt transformatie aan bod.

4 Kantorenmarkt MRA

De MRA beschikt over ca. 12,5 miljoen m² kantoorruimte, waarvan iets minder dan de helft (5,8 miljoen) op monofunctionele kantoorlocaties. Hier werken in totaal ruim 290.000 mensen (23% van de totale werkgelegenheid) in sectoren als de zakelijke en financiële dienstverlening, de ICT en op (hoofd)kantoren van uiteenlopende bedrijven. Het overige deel van de kantorenvoorraad ligt in gemengde gebieden (33%) of op bedrijventerreinen (20%).
In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste trends en ontwikkeling op de kantorenmarkt van de MRA besproken, waarbij het zowel gaat om formele kantoorlocaties als om kantoren daarbuiten. Na een overzicht van de kwalitatieve segmenten op de kantorenmarkt (4.1) komen de belangrijkste kwantitatieve en kwalitatieve voorraadontwikkelingen aan bod (4.2), gevolgd door de voortgang van transformatie (4.3). In paragraaf 4.4 wordt vooruitgeblikt: welke ontwikkelingen zijn er in de komende jaren te verwachten?

4.1 *Segmentering kantoorlocaties MRA*

De 'formele' kantorenlocaties in de MRA – afgebakende, monofunctionele kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² BVO – zijn ingedeeld in 4 segmenten:

- Een **internationaal vestigingsmilieu** is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie, geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving
- Een **innovatiedistrict** is een woon-werkgebied waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van startups en nieuwe innovatieve concepten.
- Een **multimodaal knooppunt** is een locatie die door de aanwezige verkeersinfrastructuur uitstekend is verbonden met de stad en regio, en daardoor geschikt is als werkgebied met een kantorenconcentratie
- Een **functionele kantoorlocatie** is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie, die niet multimodaal ontsloten is.

Figuur 4.1 Segmentering kantoorlocaties MRA; banen in 2017 en kantoorgebruik op 1-1-2018

Segment	Aantal terreinen	Kantoorgebruik (x1000 m²)	Aantal banen	Kantoor-quotiënt[4]
Internationaal vestigingsmilieu	8	1.464	99.336	14,7
Innovatiedistrict	5	114	8.173	13,9
Multimodaal knooppunt	18	1.682	86.159	19,5
Functionele kantoorlocatie	51	1.756	90.923	19,3
Totaal segmenten	**82**	**5.016**	**284.591**	**17,6**

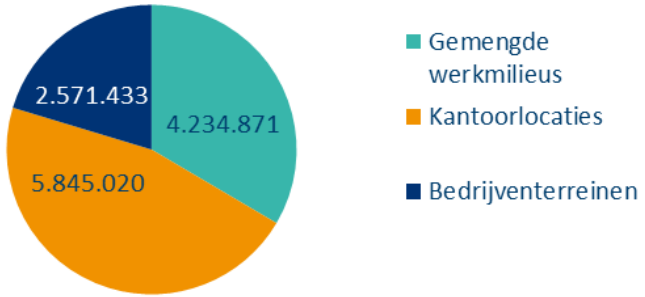
Bron: LISA 2018, Kantorenmonitor B.V. 2018, segmentering Bureau Buiten

In figuur 4.1 is de verdeling van de kantorenvoorraad en werkgelegenheid op formele kantoorlocaties in de MRA over de verschillende segmenten te zien. Meer dan de helft van alle kantoorlocaties gelden als functionele locaties; hier bevinden zich 91.000 banen verspreid over 1,75 miljoen m² kantoorruimte in gebruik. Nog eens 18 locaties gelden als multimodale knooppunten, hier zijn 86.000 banen te vinden op 1,68 miljoen m². Op de acht internationale vestigingsmilieus is 1,46 mln. m² kantoorruimte in gebruik; hier zijn 99.000 banen gevestigd. Tot slot kent de MRA vijf innovatiedistricten, met 0,15 mln. m² kantoorgebruik en 8.000 banen.[5]

[4] Aantal m² bruto vloeroppervlak aan kantoorruimte (per 1-1-2017) per baan (LISA, 2016)
[5] Exclusief het Academisch Centrum West. De kantoorruimte hier is als innovatiedistrict aangewezen, maar de meeste van de hier geregistreerde werkgelegenheid bestaat uit verzorgend personeel en dus niet uit kantoorbanen.

Overigens ligt slechts een deel van de totale kantorenvoorraad binnen formele kantoorlocaties; figuur 4.2 laat zien dat veel kantoorruimte te vinden is op gemengde milieus of bedrijventerreinen. Dit hoofdstuk heeft betrekking op de *gehele* kantorenvoorraad, tenzij anders vermeld.

Figuur 4.2 Verdeling totale kantorenvoorraad over locatietypen per 1-1-2018, MRA



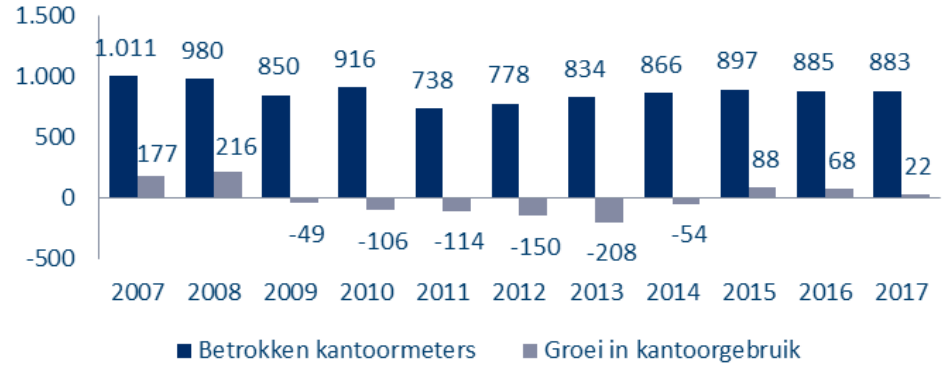
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

4.2 *Ontwikkeling kantorenvoorraad MRA*

Kwantitatieve ontwikkeling: kantoorgebruik, leegstand en nieuwbouw
In 2017 is het kantoorgebruik in de MRA voor het derde jaar op rij toegenomen; de netto groei of uitbreidingsvraag bedraagt 22.000 m^2 BVO. Wel ligt de uitbreidingsvraag een stuk lager dan in 2016 en 2015. De bruto opname – een indicator van de dynamiek in de markt – ligt in 2017 met 883.000 m^2 op een vergelijkbaar niveau als in 2016.

Dankzij de positieve uitbreidingsvraag in 2017 stijgt de kantorenvoorraad in gebruik in de MRA tot 11.012.000 m^2 per 1-1-2018. Tegelijkertijd neemt de leegstaande kantorenvoorraad tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 met 406.000 m^2 BVO oftewel 20% af; dit is grotendeels het gevolg van transformatie van leegstaande panden naar andere functies. Figuur 4.4 vat de meerjarige ontwikkeling van het kantorengebruik (donkerblauw), de kantorenleegstand (lichtblauw) en de totale kantorenvoorraad (beide balken opgeteld) samen.

Figuur 4.3 Totaal betrokken kantorenmeters en groei kantoorgebruik MRA, 2007 - 2017 (x1.000 m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

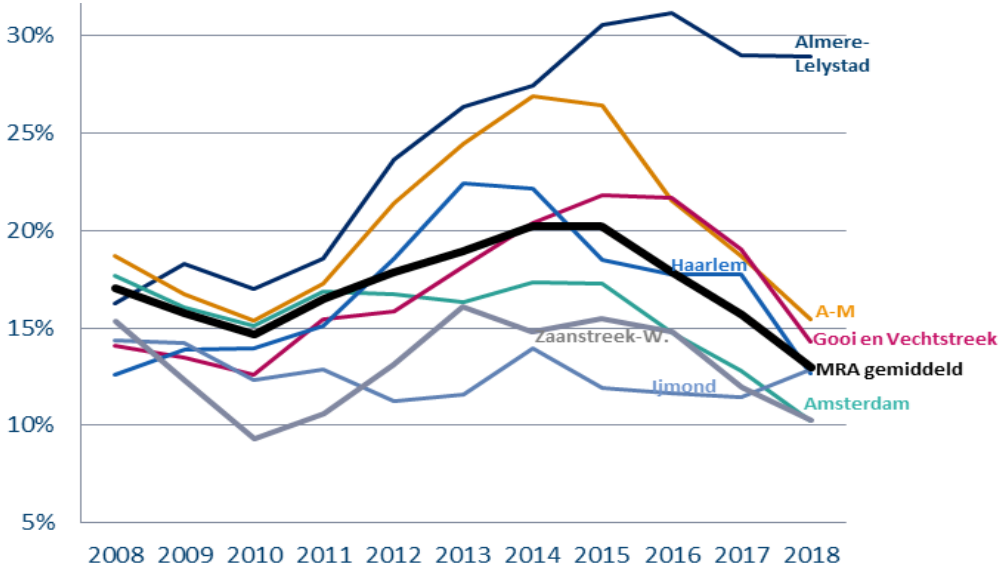
Figuur 4.4 Ontwikkeling kantoorgebruik & leegstand MRA, 1-1-2008 t/m 1-1-2018 (x1.000 m² bvo)

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

De forse afname van de hoeveelheid leegstaande kantoorruimte zorgt ervoor dat het leegstandspercentage in de MRA per 1-1-2018 op 13,0% ligt, versus 15,7% een jaar eerder. Van alle deelregio's nam de kantoren-eegstand het sterkste af in Haarlem (-5,1 procentpunt), Gooi- en Vecht (-4,7 procentpunt), Amstelland-Meerlanden (-3,2), en Amsterdam (-2,6). Hiermee ligt de leegstand per 1-1-2018 procentueel gezien het laagst in de deelregio's Amsterdam (10,2%), Zaanstreek-Waterland (10,3%), Haarlem (12,7%) en IJmond (12,9%).[6] Wel steeg het leegstandspercentage in laatstgenoemde deelregio in het afgelopen jaar licht, maar dit is het gevolg van een incidentele ontwikkeling die – gezien de geringe omvang van de deelregionale kantorenmarkt – relatief zwaar drukt op het totale leegstandscijfer van de regio IJmond. In paragraaf 4.4 komt de verwachte ontwikkeling van het leegstandspercentage tot aan 2020 aan bod.

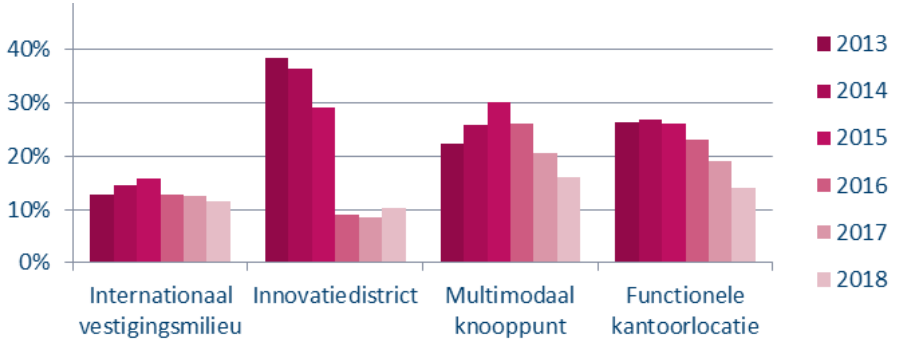
Op de formele, monofunctionele kantoorlocaties is er sprake van substantiële verschillen tussen de kwalitatieve segmenten in de procentuele leegstand. Op innovatiedistricten (10%) en internationale vestigingsmilieus (12%) ligt de leegstand per 1-1-2018 lager dan op functionele (14%) en multimodale (16%) locaties. Binnen het laatstgenoemde segment zorgen enkele grote multimodale kantoorlocaties met veel leegstand (o.a. Zakencentrum in Almere en Beukenhorst-West in Haarlemmermeer) voor een relatief hoge kantorenleegstand.

Figuur 4.5 Leegstandspercentages kantoren per deelregio, 1-1-2008 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.6 Kantorenleegstand (%) op kantoorlocaties per segment, MRA, 2017

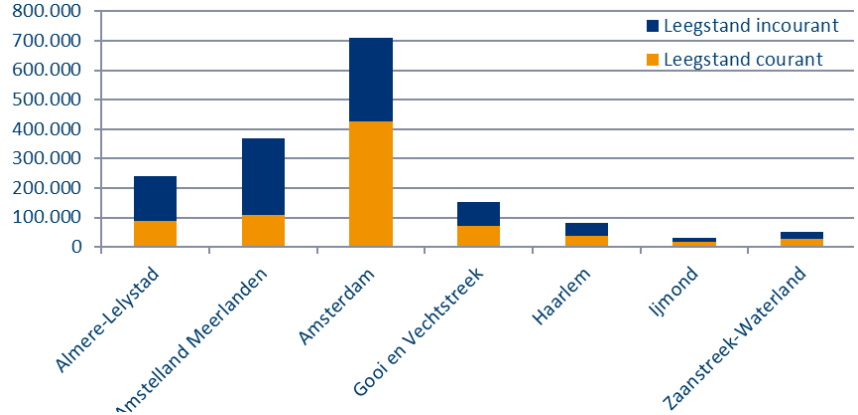


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

[6] De leegstandscijfers in IJmond wijken af van die van vorig jaar, doordat dit jaar de gemeenten Castricum en Uitgeest niet zijn meegenomen in de analyse. Voor een goed meerjarig beeld zijn deze gemeenten ook over 2008-2017 niet meer meegenomen in de analyse.

Dit jaar maakt de monitor voor het eerst onderscheid tussen de courante en de incourante kantorenleegstand, waarbij een pand als incourant wordt beschouwd wanneer dit minimaal drie jaar onafgebroken heeft leeggestaan. Figuur 4.7 laat zien hoe, volgens deze definitie, de totale leegstaande kantorenvoorraad per deelregio is onderverdeeld in een courant en een incourant deel. Relatief gezien kennen Almere-Lelystad en Amstelland-Meerlanden de grootste incourante kantorenleegstand; hier heeft 64% respectievelijk 71% van de leegstaande panden al minimaal drie jaar geen gebruiker. In de overige deelregio's is 40% à 53% van de totale leegstaande panden incourant. MRA-breed kan meer dan de helft van de totale leegstaande kantorenvoorraad als incourant worden beschouwd; vermoedelijk voldoen deze panden niet meer aan de huidige marktvraag of kunnen ze om uiteenlopende redenen niet worden betrokken. Wanneer het incourante aanbod niet wordt meegerekend in het leegstandspercentage, zou vooral in Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad, maar ook elders in de MRA, de marktsituatie krapper zijn dan nu berekend.

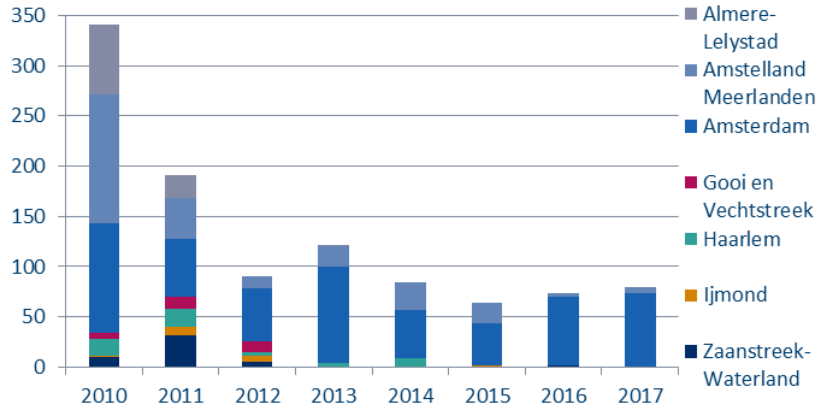
Figuur 4.7 Aandeel incourante leegstand (duur min. 3 jaar) in totale kantorenleegstand per MRA deelregio, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Tot slot zijn is er in 2017 80.000 m^2 BVO aan nieuwe kantoorruimte gerealiseerd door nieuwbouw; een lichte stijging ten opzichte van 2017. Net als in eerdere jaren is wordt bijna alle kantorennieuwbouw in de deelregio Amsterdam opgeleverd.

Figuur 4.8 Nieuwbouw kantoren MRA per deelregio, 2010-2017 (x1.000 m² bvo)

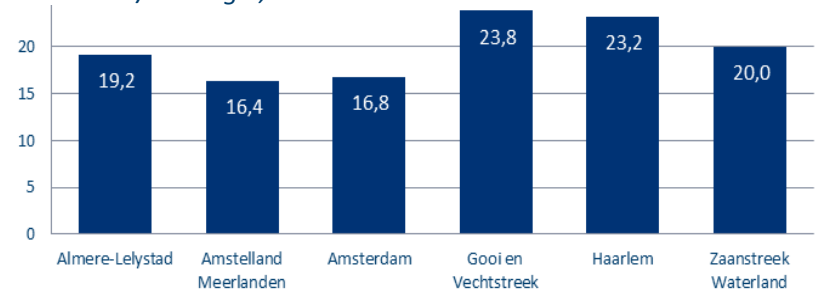


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve analyse kantorenmarkt: ruimtegebruik, duurzaamheid, waarde

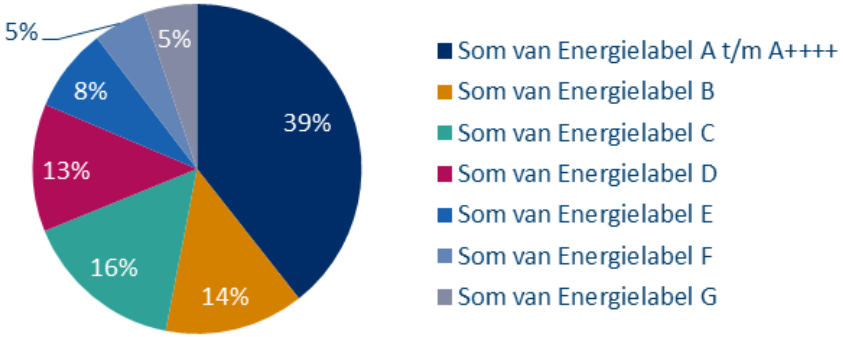
Figuur 4.9 laat zien dat het gebruik van kantoorruimte zowel per deelregio als per segment verschilt. Werknemers op kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam gebruiken gemiddeld minder kantoorruimte (16,4 resp. 16,8 m^2) dan in de overige deelregio's (19 à 24 m^2).

Figuur 4.9 Werknemersdichtheid kantoorlocaties: m2 BVO werknemer/deelregio, 1-1-2018



Bron: LISA 2018, Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.10: Procentuele verdeling panden op kantoorlocaties over energielabels, MRA

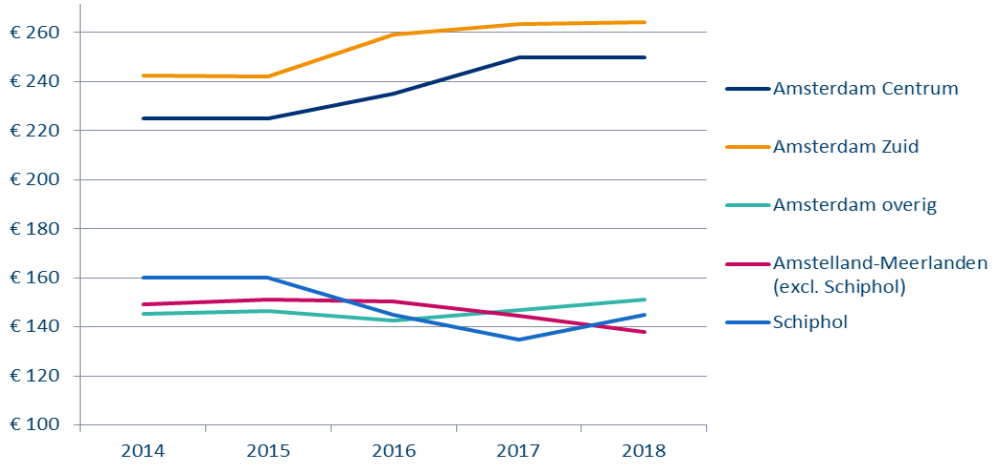


Bron: RVO 2018, bewerking Bureau Buiten

De MRA staat, net als de rest van Nederland, voor de opgave om de gebouwde omgeving in de komend jaren te verduurzamen. Specifiek voor kantoorpanden geldt dat deze vanaf 2023 minimaal het energielabel C moeten hebben. Figuur 4.10 laat zien dat 69% van de kantoorpanden op formele kantoorlocaties binnen de MRA al aan deze verplichting voldoet (bron: www.rvo.nl, peildatum: april 2018). Dat betekent dat de resterende 31% van de kantoorpanden tot aan 2023 waarschijnlijk duurzaamheidsmaatregelen zal moeten treffen.[7]

Figuur 4.11 toont de ontwikkeling van de huurprijzen op kantoorlocaties in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en op Schiphol, op basis van data van NVM Business. In Amsterdam Centrum en Zuid liggen de huurprijzen met €250 à €260 (gerealiseerde kale huur per m^2 verhuurbaar vloeroppervlak per jaar, excl. BTW) hoger dan in de rest van Amsterdam en in de AMN-regio.

Figuur 4.11: Ontwikkeling huurprijzen op kantoorlocaties MRA, 2014-2018



Bron: NVM Business, 2017

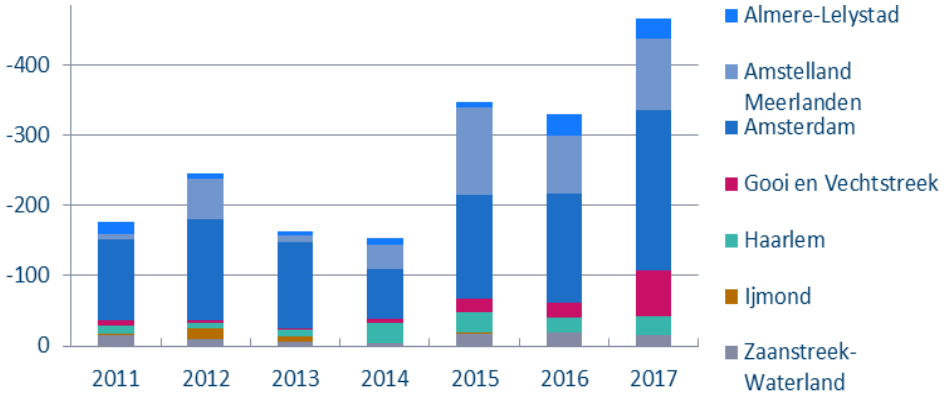
[7] De verplichting zal waarschijnlijk niet voor álle panden gelden (bv. niet voor monumenten). De regeling wordt naar verwachting in de loop van 2018 opgenomen in het bouwbesluit. Meer info: zie www.rvo.nl.

4.3 *Transformatie kantoren MRA*

De kantorenvoorraad in de MRA is in beweging; sinds 2010 heeft 2,1 miljoen m^2 leegstaande kantoorruimte in de regio een andere functie gekregen. Veel voormalige kantoren hebben nu een woon-, retail-, horeca-, of zorgfunctie. De transformatie heeft voor een belangrijk deel bijgedragen aan de afname van kantorenleegstand en daarmee aan evenwicht op de regionale markt. Bovendien heeft de transformatie van kantoorpanden ruimte geboden aan tal van andere functies waar in de regio behoefte aan bestond.

2017 is een recordjaar voor kantorentransformatie in de MRA; in één jaar tijd is een half miljoen m^2 aan kantoorruimte aan de markt onttrokken door transformatie of sloop. Tegelijkertijd is er 33.000 m^2 kantoorruimte aan de markt toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoor ('verkantoring'). Per saldo is er daardoor 468.000 m^2 aan de markt onttrokken; hiermee is in één jaar tijd bijna 4% van de totale kantorenvoorraad in de MRA omgezet naar een andere functie.

Figuur 4.12 Saldo transformatie/onttrekkingen MRA per deelregio, 2010-2017 (x1.000 m2 BVO)

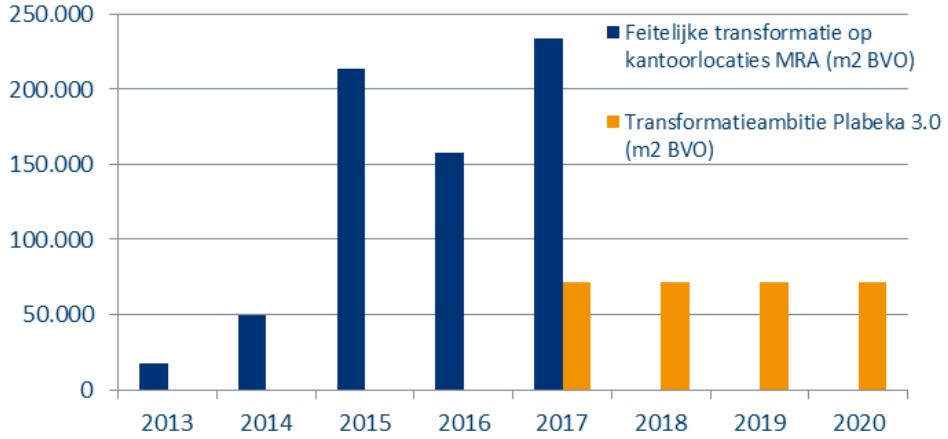


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

In Amsterdam is in absolute zin verreweg de meeste kantoorruimte getransformeerd (per saldo 229.000 m^2), gevolgd door Amstelland-Meerlanden (64.000 m^2). Ook in de andere deelregio's zijn – in verhouding tot de totale marktomvang – substantiële hoeveelheden kantoorruimte getransformeerd. Zo is in Gooi en Vechtstreek in 2017 64.000 m^2 getransformeerd; ruim 6% van de totale kantorenvoorraad, en lag in Almere-Lelystad het netto transformatievolume voor het tweede jaar op rij rond de 30.000 m^2 .

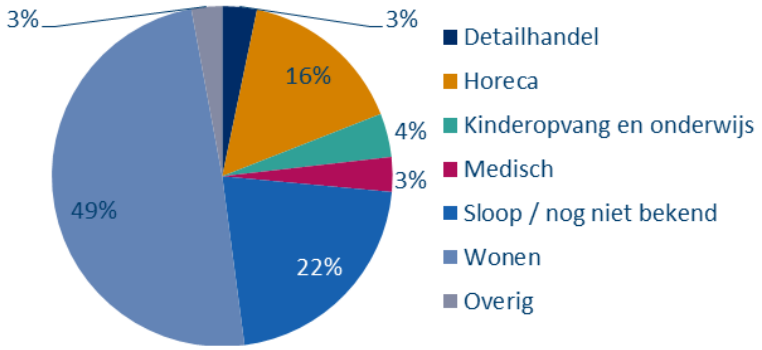
In Plabeka 3.0 is de ambitie benoemd om tussen 2016 en 2030 ruim 1 miljoen m^2 kantoorruimte op *formele kantoorlocaties* te transformeren; dit komt neer op 71.000 m^2 per jaar. De gerealiseerde transformatie op formele kantoorlocaties – 233.000 m^2 – lag in 2017 meer dan drie keer boven het ambitieniveau van Plabeka 3.0. Buiten kantoorlocaties is in 2017 nog een soortgelijke hoeveelheid kantoorruimte getransformeerd; hiervoor is in Plabeka 3.0 geen ambitieniveau benoemd.

Figuur 4.13 Realisatie transformatie kantoorlocaties vs. ambitieniveau Plabeka 3.0 (m2 BVO)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.14 Verdeling bruto transformatievolume (501.000 m² BVO in 2017) naar nieuwe functie



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.14 laat zien naar welke nieuwe functies kantoorruimte in 2017 is getransformeerd. Wonen is – net als in 2016 - de voornaamste nieuwe bestemming van voormalige kantoorpanden; minstens 246.000 m² kantoorruimte (49% van het totale bruto transformatievolume) krijgt in 2017 een woonfunctie. Wanneer we uitgaan van een woonoppervlakte van 100 m² per woning wordt op deze manier ruimt geboden aan bijna 2.500 woningen in de MRA. Andere nieuwe bestemmingen zijn horeca (16% van het transformatievolume), onderwijs en kinderopvang (4%), retail en medische functies (beiden 3%). Voor het resterende deel van de onttrokken kantoorruimte is (nog) geen nieuwe functie voorzien.

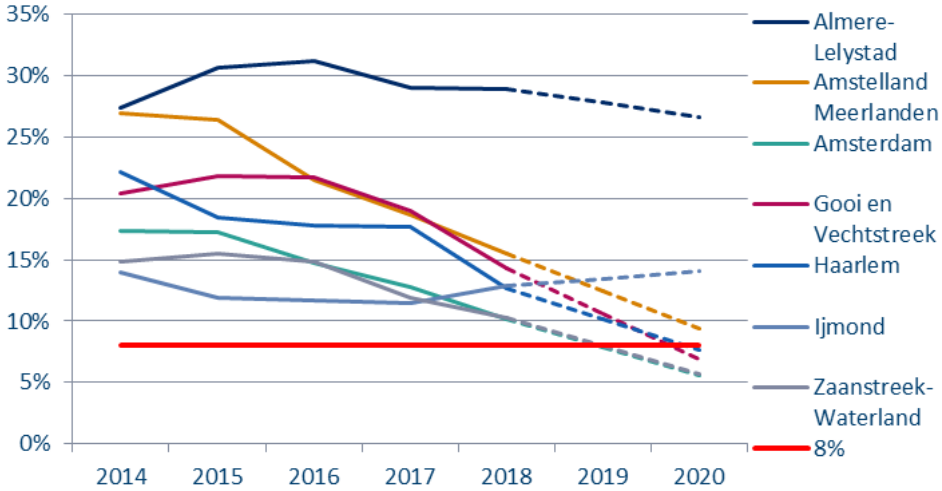
4.4 *Vooruitzichten kantorenmarkt MRA*

Verwachte ontwikkeling leegstand

Transformatie van kantorenmeters kan bijdragen aan vermindering van de kantorenleegstand, maar mag niet leiden tot een tekort aan kantoorruimte. Daarom is in de US Plabeka 3.0 afgesproken dat – wanneer er sprake is van een krappe kantorenmarkt – deelregio's oude kantorenmeters die zij transformeren mogen vervangen voor nieuwe kantorenmeters. Binnen Plabeka 3.0 is afgesproken dat er sprake is van krapte op de markt wanneer het te verwachten is dat dit in de komende twee jaar de kantorenleegstand onder de 8% komt te liggen (grens van frictieleegstand).

Figuur 4.15 laat voor elke deelregio zien hoe de kantorenleegstand zich tot aan 1-1-2020 ontwikkelt, wanneer de trend van de afgelopen twee jaar doorzet. Hiertoe is de ontwikkeling van het leegstandspercentage in procentpunten tussen 1-1-2016 en 1-1-2018 geëxtrapoleerd.

Figuur 4.15 Verwachte leegstandsontwikkeling 1-1-2018 – 1-1-2020 per deelregio



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

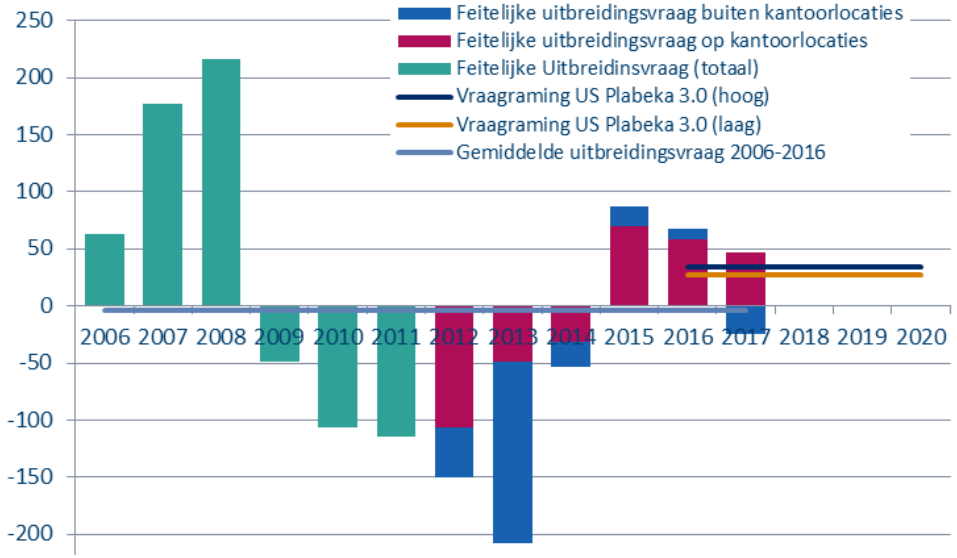
De geprognosticeerde kantorenleegstand in de MRA ligt per 1 januari 2020 met 8,1% net boven de grens van frictieleegstand. In veel deelregio's lijkt de kantorenleegstand in de komende twee jaar richting of zelfs onder

de 8% te komen. In Amsterdam (5,6% verwachte leegstand per 1-1-2020), Zaanstreek-Waterland (5,7%), Gooi en Vechtstreek (6,9%) en Haarlem (7,6%) ontstaat in de komende twee jaar krapte op de kantorenmarkt wanneer de markt zich net zo blijft ontwikkelen als in de laatste twee jaar. Amstelland-Meerlanden (9,4%) en IJmond (14,5%) blijven nog boven de 8%-grens, terwijl in Almere-Lelystad ook per 1-1-2020 de kantorenleegstand met 26,6% nog fors is.

Realisatie versus vraagraming Plabeka 3.0

De vraagraming die aan de US Plabeka 3.0 ten grondslag ligt, gaat ervan uit dat de uitbreidingsvraag op formele kantoorlocaties tussen 2016 en 2030 per jaar minimaal 27.000 m^2 (laag scenario) en maximaal 34.000 m^2 BVO (hoog scenario) bedraagt. De uitbreidingsvraag buiten kantoorlocaties is niet in de vraagraming meegenomen.

Figuur 4.16 Netto groei kantoorgebruik vs. raming Plabeka 3.0 (x1.000 m^2)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.16 vergelijkt de feitelijke groei van het kantoorgebruik (oftewel de uitbreidingsvraag) op formele kantoorlocaties met de geraamde ontwikkeling. In 2017 bedraagt de uitbreidingsvraag op kantoorlocaties 46.400 m^2 BVO; in het afgelopen jaar is het kantoorgebruik op formele kantoorlocaties dus harder toegenomen dan geraamd. 2017 is daarmee het derde jaar op rij waarin de uitbreidingsvraag op kantoorlocaties boven de bandbreedten van de vraagraming ligt.

Overigens ontstaat er een ander beeld wanneer we kijken naar de volledige kantorenmarkt, dus inclusief kantoren op bedrijventerreinen en gemengde werkmilieus. Het kantoorgebruik daalde buiten formele kantoorlocaties in 2017 namelijk met 24.900 m^2. De totale kantorenmarkt groeide hierdoor slechts met 21.500 m^2 BVO.

Planvoorraad kantoorlocaties

De MRA beschikt nog over een harde planvoorraad van 0,95 miljoen m^2 kantoorruimte om de uitbreidingsvraag in de kantorenmarkt tot en met 2030 op te vangen. Het grootste deel van deze planvoorraad - zo'n 390.000 m^2 BVO – bevindt zich op internationale vestigingsmilieus; hiervan is de Zuidas met 190.000 m^2 de locatie met de grootste planvoorraad. Op multimodale knooppunten is nog bijna 300.000 m^2 beschikbaar en op functionele kantoorlocaties 235.000 m^2. Van de totale planvoorraad is het grootste deel gelegen in Amsterdam (390.000 m² tot aan 2030) en Amstelland-Meerlanden (307.000 m²). De planvoorraad ligt in alle deelregio's onder de plafonds uit Plabeka 3.0.[8]

In vergelijking met vorig jaar is het harde planaanbod op kantoorlocaties tot aan 2030 sterk afgenomen; per 1-1-2017 bedroeg de harde planvoorraad nog ruim 1,4 miljoen m^2. Deze afname laat zich verklaren door een combinatie van factoren:

[8] Hiertoe is de gerealiseerde nieuwbouw over 2016 en 2017 per deelregio opgeteld bij het harde planaanbod per 1-1-2018, en vergeleken met het afgesproken maximale planaanbod uit de US Plabeka 3.0. Zie de bijlage voor een nadere toelichting.

- een deel van de Amsterdamse planvoorraad was eerder als 'hard' aangemerkt, maar geldt dit jaar als zacht. Het gaat hier om zogenaamde 'zoeklocaties' waar wel kantoorontwikkeling voorzien is, maar waarbinnen nog geen exacte locatie is aangewezen. Zo werd vorig jaar een hard planaanbod op de Zuidas gerapporteerd van 475.000 m^2 BVO tot aan 2030; dit jaar is het harde planaanbod hier nog 190.000 m^2 en geldt het overige als zacht. Op de locatie Science Park Amsterdam is het harde planaanbod (vorig jaar 155.000 m^2) verdwenen en wordt er alleen nog 50.000 m^2 zacht planaanbod gerapporteerd. Hierdoor is het resterende Amsterdamse harde planaanbod op kantoorlocaties ca. 390.000 m^2, versus 825.000 m^2 vorig jaar. Het zachte planaanbod is logischerwijs toegenomen en ligt nu op 740.000 m^2 op formele kantoorlocaties.
- in deze monitoreditie zijn enkele voormalige kantoorlocaties in Amsterdam als gemengd woon-werkmilieu aangemerkt. Het betreft hier gebieden die niet (meer) als monofunctionele kantoorlocatie functioneren, maar een diversiteit aan functies zoals wonen en voorzieningen huisvesten náást een kantorenvoorraad. Op enkele van deze gemengde gebieden is echter nog steeds kantoorruimte ontwikkelbaar. Het gaat om 49.000 m^2 aan harde plannen en 145.000 m^2 aan zachte plannen (zie bijlagerapport, figuur 6, p. 111);
- een deel van het planaanbod is verdwenen doordat de plannen in het afgelopen jaar gerealiseerd zijn; er is in 2017 80.000 m^2 BVO nieuwe kantoorruimte opgeleverd door nieuwbouw;
- tot slot is een deel van de plannen in de MRA geschrapt; zo is in Almere-Lelystad het planaanbod ten opzichte van vorig jaar met 60.000 afgenomen doordat de kantorenlocatie 'Kustzone Almere' geen harde planvoorraad meer kent

Figuur 4.17 Hard planaanbod kantoorlocaties MRA t/m 2030 per segment en deelregio per 1-1-2018 (x 1.000 m^2 bvo)

	Totaal	Functioneel	Innovatie	Internationaal	Multimodaal
Almere-Lelystad	**85**	*60*	*0*	*0*	*25*
A-M	**307**	*107*	*0*	*100*	*100*
Amsterdam*	**390**	*58*	*30*	*195*	*107*
Gooi en Vechtstreek	**95**	*0*	*0*	*95*	*0*
Haarlem	**38**	*8*	*0*	*0*	*30*
Ijmond	**0**	*0*	*0*	*0*	*0*
Zaanstreek-Waterland	**38**	*3*	*0*	*0*	*35*
Totaal MRA	**952**	***235***	***30***	***390***	***297***

**plus 49.000 m^2 hard planaanbod buiten formele kantoorlocaties Amsterdam*
Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Transformatieambitie kantoren MRA t/m 2030

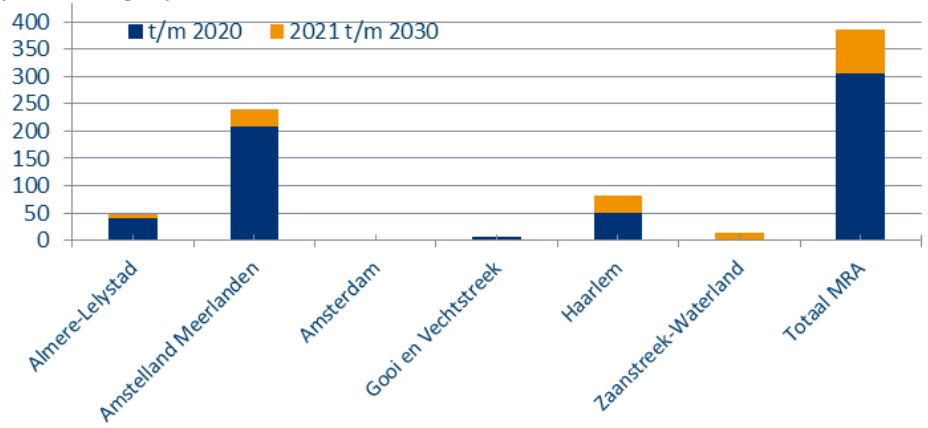
In de metropoolregio is de verwachting dat ca. 0,4 miljoen m^2 BVO op kantoorlocaties tot en met 2030 transformeert. Bestaande panden kunnen een andere functies krijgen dan wel gesloopt worden om ruimte te maken voor nieuwe gebouwen. Het grootste deel van de verwachte transformatie gebeurt in Amstelland-Meerlanden (240.000 m^2) en Haarlem (81.000 m^2). Plannen voor informele kantoorlocaties zijn in de inventarisatie niet meegenomen.

Naar verwachting krijgen vooral functionele kantoorlocaties in de komende 15 jaar een andere functie (725.000 m^2 verwacht). Nog eens 310.000 m^2 kantoorruimte op multimodale knooppunten transformeert naar verwachting tussen 2017 en 2030.

Van de totale verwachte kantorentransformatie tot aan 2030 wordt ca. 75% (306.000 m^2) nog in de periode tot en met 2020 gerealiseerd en het resterende deel erna (zie figuur 4.18). De meerderheid van de kantoorpanden waarvoor transformatie voorzien is krijgt naar verwachting een woonfunctie; dit geldt voor 83% van de locaties

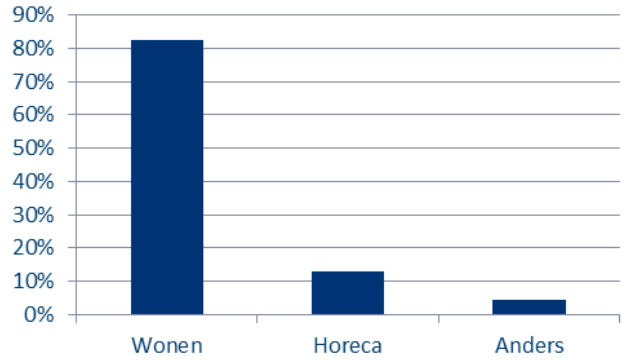
waarvoor transformatieplannen gelden en waarvoor de nieuwe functie bekend is. 13% van de te transformeren locaties krijgt naar verwachting een horeca-functie.

Figuur 4.18 Transformatieambitie kantoren MRA t/m 2020 en 2021-2030, per deelregio per 1-1-2018



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Figuur 4.19 Kwalitatieve transformatieambitie: % van alle transformatielocaties waar transformatie naar betreffende functie is voorzien



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

In Amsterdam is – anders dan in eerdere jaren – géén kwantitatieve transformatieambitie voor kantoorlocaties vastgesteld. Het forse transformatievolume van de afgelopen jaren – sinds vaststelling van de US Plabeka 3.0 in 2016 is er meer dan 400.000 m² BVO in Amsterdam getransformeerd – gecombineerd met de aanhoudende uitbreidingsvraag in Amsterdam en de hierdoor dreigende krapte op de kantorenmarkt heeft de gemeente ertoe doen besluiten de transformatieambitie in kwantitatieve zin los te laten. De gemeente blijft wel inzetten op de transformatie van monofunctionele kantoorlocaties naar gemengde woon-werkmilieus, maar per saldo is de verwachting niet dat hiermee kantoorruimte aan de markt wordt onttrokken. In de deelregionale verdieping voor Amsterdam volgt hierop een nadere toelichting.

Kwalitatieve match vraag en aanbod kantorenmarkt

Tot aan 2030 heeft de MRA nog bijna 1 miljoen m^2 aan hard planaanbod op kantoorlocaties beschikbaar, waarvan bijna de helft binnen het segment 'internationaal vestigingsmilieu' (o.a. op de Zuidas). Figuur 4.18 zet de ruimtevraag tussen 2018 en 2030 op basis van de US Plabeka 3.0 plus de vervangingsvraag als gevolg van voorziene kantorentransformatie af tegen het aanbod aan bestaande kantoorruimte (leegstand) plus het harde planaanbod tot aan 2030. Hieruit blijkt dat er, indien het volledige planaanbod tot ontwikkeling komt en de ruimtevraag zich blijft ontwikkelen zoals in de afgelopen jaren, er tot aan 2030 een kwantitatief overaanbod ontstaat.

Hierbij plaatsen we een aantal belangrijke kanttekeningen. Ten eerste is de gerealiseerde transformatie in de afgelopen jaren veel hoger uitgevallen dan in Plabeka 3.0 voorzien; indien deze trend in de komende jaren doorzet valt het saldo in 2030 aanzienlijk lager uit dan in figuur 4.21 weergegeven. Ten tweede is het niet waarschijnlijk dat de gehele voorraad aan leegstaande kantoorruimte zal worden benut door nieuwe ruimtevragers ; meer dan de helft van de totale kantorenleegstand is

immers incourant en zal – zelfs bij krapte op de kantorenmarkt – geen nieuwe kantoorgebruikers meer aantrekken. Ten derde verschilt de marktsituatie sterk per deelregio; uit de leegstandscijfers is gebleken dat de kantorenmarkt in Almere-Lelystad nog zeer ruim is, terwijl onder meer in Amsterdam krapte op de kantorenmarkt lijkt te ontstaan.

In kwalitatieve zin is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte zich concentreert op aantrekkelijke, multimodaal bereikbare plekken met een hoog voorzieningenniveau; dit type locaties bevindt zich vooral op gemengde werkmilieus in de stad. In Amsterdam geven marktpartijen al langere tijd het signaal af dat het (plan)aanbod onvoldoende is om in de toenemende vraag naar kantoorruimte te. De opgave is om in voldoende, passend aanbod van kantoorruimte voor (inter)nationale vestigers te voorzien, én daarbij de transformatie van leegstaande kantoorpanden voort te zetten.

Figuur 4.20 Vraag-aanbodconfrontatie MRA, vraagscenario's Laag en Hoog (x 1.000 m^2 BVO)

Scenario	**Vraag t/m 2030**	**Leegstand kantoorlocaties**	**Vervangingsvraag (transformatie)**	**Plan-aanbod**	**Saldo t/m 2030**
'Laag'	354.022	814.507	386.041	952.000	**1.026.444**
'Hoog'	438.412	814.507	386.041	952.000	**942.054**

** Uitgaande van een uitbreidingsvraag van 27.000 m^2 BVO in het scenario laag en 34.000 m^2 BVO in het scenario hoog, gedurende 13 jaar (1-1-2018 t/m 31-12-2030). Vraagraming heeft enkel betrekking op formele kantoorlocaties*

Bron: Kantorenmonitor (leegstand), Plabeka 3.0 (vraagraming), inventarisatie gemeenten

5 Bedrijven- en zeehaventerreinen

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de regionale economie; de 260 bedrijven- en haventerreinen in de MRA bieden ruimte aan 290.000 banen; 21% van de werkgelegenheid. Voor de industrie, de bouw en de logistiek is het van groot belang dat de regio over voldoende, passend aanbod van fysieke ruimte en milieuruimte beschikt, ontsloten via weg, spoor en water. In dit hoofdstuk komen de ontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt aan de orde, te beginnen met een beschouwing van de kwalitatieve segmenten (paragraaf 5.1). Hierna kijken we naar de belangrijkste ontwikkelingen in kwantitatieve en kwalitatieve zin (5.2), gevolgd door de transformatie van bedrijventerreinen (5.3). Ook dit hoofdstuk wordt afgesloten met de verwachtingen voor de komende jaren, en met een kwalitatieve beschouwing van de aansluiting van vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt (5.4).

5.1 *Segmentering bedrijventerreinen MRA*

De bedrijventerreinen in de MRA zijn ingedeeld in 6 segmenten:

- Een **campus** heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met lage milieuhinder. Terreinen hebben een duurzame en parkachtige uitstraling en liggen vaak nabij onderwijsinstellingen.
- **Gemengde bedrijventerreinen** zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid, voornamelijk lichte moderne industrie en overige ('modale') industrie.
- **Hoogwaardig bedrijventerrein** kenmerken zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
- Op **industriële terreinen** is overwegend zware industrie gevestigd. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.
- **Logistieke bedrijventerreinen** huisvesten (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.
- **Zeehaventerreinen**, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen **kadegebonden** (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en **havengerelateerd** (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).

Figuur 5.1 geeft zien hoeveel terreinen, hectaren en banen er zich in totaal binnen elk segment in de MRA bevinden. In de verdere analyse zijn de segmenten 'campus' en 'hoogwaardig' samengevoegd.

Figuur 5.1 Segmentering bedrijventerreinen MRA en voorraad per 1-1-2018 en banen in 2017, per segment

Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlakte uitgegeven (ha)	Aantal banen in 2016
Gemengd	177	2.789	181.518
Hoogwaardig/campus	19	483	37.435
Industrieel	20	1.341	30.681
Logistiek	11	233	11.977
Zeehaventerrein			
Havengerelateerd	13	321	17.238
Kadegebonden	20	1.104	10.235
Totaal MRA	**260**	**6.271**	**289.084**

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking Bureau Buiten

Van de 260 bedrijven- en zeehaventerreinen in de regio zijn er 177 aangemerkt als 'gemengd terrein'. In totaal gaat hier om 45% van het

totale areaal aan bedrijventerreinen in de regio, waar 63% van de banen op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Daarnaast kent de regio 20 industriële bedrijventerreinen, samen goed voor 21% van het areaal en 11% van de banen op bedrijventerreinen. Ook de haventerreinen hebben met 23% een groot aandeel in het totale areaal bedrijvigheid; het grootste deel hiervan (1.100 ha) is kadegebonden. De bedrijvigheid is hier relatief ruimte-extensief, slechts 3,5% van de banen op bedrijventerreinen is op kadegebonden haventerreinen gevestigd. Verder kent de MRA 19 hoogwaardige en campusachtige bedrijventerreinen. Deze zijn relatief ruimte-intensief; op 8% van het areaal is hier 13% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Op de 11 logistieke terreinen zijn tot slot 12.000 banen te vinden; 4% van het totaal.

5.2 *Ontwikkeling uitgifte en voorraad*

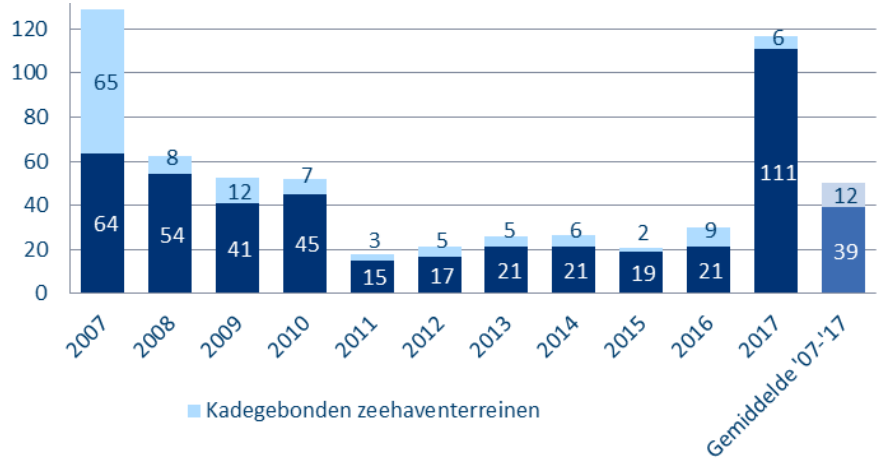
Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen

De uitgifte van kavels op bedrijventerreinen geldt als de belangrijkste indicator van de marktsituatie voor bedrijventerreinen. De uitgifte ligt in 2017 op het hoogste niveau in tien jaar tijd; in totaal werd er 117 netto ha aan bedrijventerreinen uitgegeven, waarvan 6 ha op kadebonden haven-terreinen. Dit is meer dan vijf keer zoveel als in de jaren 2011-2016, toen er jaarlijks 15 à 20 ha werd uitgegeven (excl. kadegebonden zeehaventerreinen). De uitgifte ligt in 2017 weer op het niveau van de beginjaren van deze eeuw, toen een uitgifte van 100 ha of meer per jaar geen uitzondering was.

De deelregio Almere-Lelystad is verantwoordelijk voor meer dan de helft van de totale uitgifte in 2017; hier werd 59 netto ha ontwikkeld in het afgelopen jaar. De ontwikkeling van het distributiecentrum van het Spaanse modebedrijf Inditex op het Lelystad Airport Business Center op ca. 40 netto ha draagt voor een belangrijk deel bij aan de hoge uitgifte in de deelregio. Ook in Amstelland-Meerlanden (31 ha) en Amsterdam (19 ha) lag de uitgifte in 2017 fors boven het niveau van de jaren ervoor.

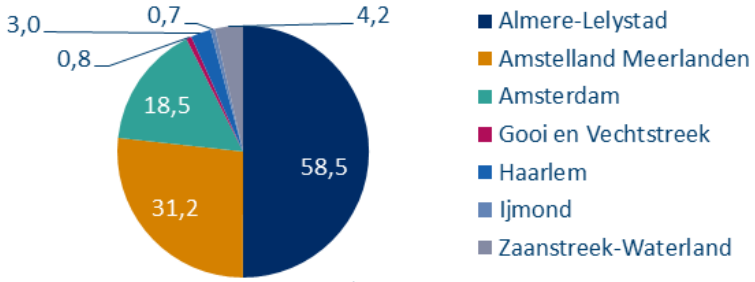
Bijna de helft van de totale uitgifte in 2017 vindt op logistieke terreinen plaats (55 ha); dit is relatief veel in vergelijking met het aandeel van dit segment in het totale areaal aan bedrijventerreinen (4%). Ook werd er 29 ha uitgegeven op gemengde terreinen, 13 ha op havengerelateerde zeehaventerreinen en 12 ha op hoogwaardige / campusachtige terreinen

Figuur 5.2 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen MRA, 2007-2017 (in netto ha)



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Figuur 5.3 Uitgifte per deelregio (netto ha), 2017



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Figuur 5.4 Uitgifte per segment (netto ha), 2017

Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Aanbod van en leegstand op bedrijven- en zeehaventerreinen

Naast de uitgifte is ook het aanbod en de leegstand van bedrijfsruimte een belangrijke indicator van de marktsituatie op bedrijventerreinen. Anders dan voor kantoorlocaties is voor bedrijventerreinen de leegstand echter niet MRA-breed in beeld, al monitoren verschillende gemeenten lokaal – op basis van WOZ-gegevens – de leegstand wel. Toch is er een aantal indicatoren beschikbaar van de marktsituatie voor bestaande bedrijfsruimte op bedrijventerreinen.

Een eerste indicator van de marktsituatie voor bestaande bedrijfsruimte is de verhouding tussen het aanbod aan bedrijfsruimte per 1-1-2018 en het transactievolume van bedrijfsruimte over 2017 (zie paragraaf 3.3 voor een toelichting). In de MRA is het aanbod aan bedrijfsruimte (1,17 mln. m² bvo per 1-1-2018) ongeveer 2,6 keer zo groot als het transactievolume in 2017 (0,44 mln. m²). De factor aanbod-transacties ligt hiermee een stuk lager dan vorig jaar, toen deze 4,5 bedroeg. Het beeld verschilt sterk per deelregio; in Almere-Lelystad (1,7), Amsterdam (2,2), Amstelland-Meerlanden (2,6) ligt de factor aanbod/transacties op of onder het MRA-gemiddelde en is de markt voor bestaande bedrijfsruimte dus relatief krap. In Gooi- en Vechtstreek (12,4) en IJmond (40) is de factor juist erg hoog. Als kanttekening geldt dat niet alle leegstaande bedrijfsruimte ook wordt aangeboden; de cijfers laten dus niet het complete beeld zien.

Figuur 5.5: Aanbod & transactievolume op bedrijven- en zeehaventerreinen, 2017

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2017	Geregistreerde transacties in 2016	Factor aanbod/ transacties
Almere-Lelystad	275.993	191.763	1,4
Amstelland Meerlanden	278.155	122.280	2,3
Amsterdam	179.861	67.582	2,7
Gooi en Vecht	32.371	0	-
Haarlem	16.792	0	-
IJmond	63.462	1.848	34,3
Zaanstreek-Waterland	91.825	16.069	5,7
Totaal MRA	**938.459**	**399.542**	**2,3**

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

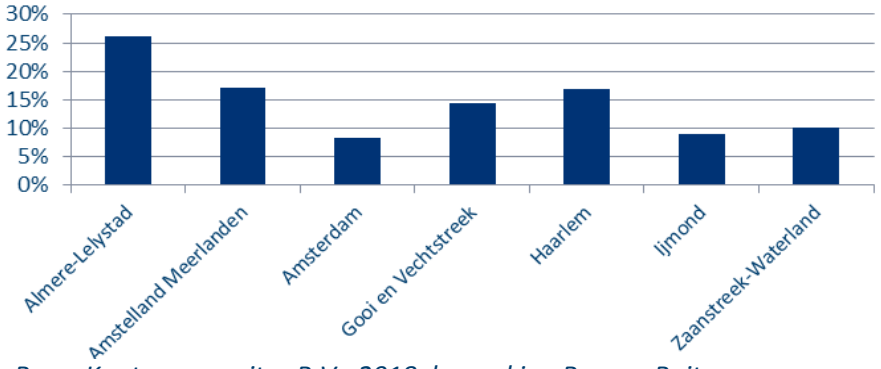
Een andere indicator van de marktsituatie op bedrijventerreinen is de leegstand van kantoorpanden op bedrijventerreinen in de MRA. In totaal is ruim 2,5 miljoen m^2 BVO aan kantoorruimte op bedrijventerreinen gesitueerd; hiervan staat per 1-1-2018 13,6% leeg. Dit is minder dan vorig jaar, toen het leegstandspercentage op 15% lag. Ook hier is er sprake van grote verschillen tussen deelregio's (zie figuur 5.6). In Amsterdam en IJmond is het leegstandspercentage met 8% resp. 9% vrij laag, terwijl in Amstelland-Meerlanden (17%), Haarlem (17%) en Almere-Lelystad (26%) juist relatief veel kantoorruimte op bedrijventerreinen leegstaat.

Tot slot geeft het CBS aan hoeveel de leegstand in de gehele gemeente (zowel op bedrijventerreinen als elders) voor gebouwen met de functie 'industrie' bedraagt. In 2016 ligt de leegstand van industrieel vastgoed relatief laag in Amsterdam (7%), Zaanstreek-Waterland (10%) en Almere-Lelystad (12%, en hoog in Amstelland-Meerlanden (21%) en de IJmond (27%). Recentere gegevens zijn per mei 2018 nog niet beschikbaar.

Samenvattend is de markt voor bestaande bedrijfs- en kantoorruimte op bedrijventerreinen in Amsterdam beduidend krapper dan elders in de metropoolregio. In Amsterdam ligt het transactievolume van bedrijfsruimte verhoudingsgewijs hoger in de MRA als geheel, en er staat

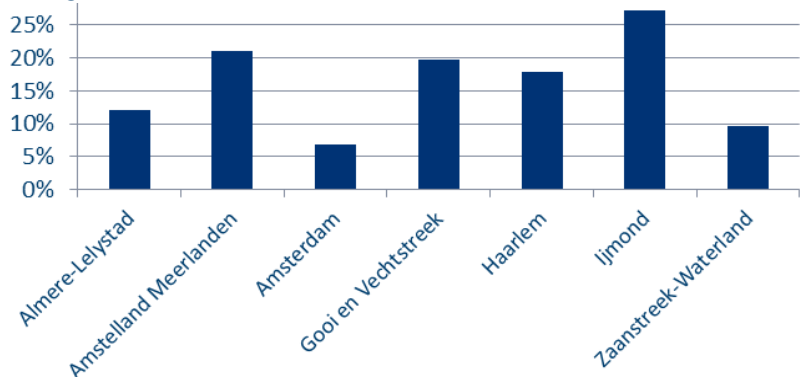
minder kantoorruimte leeg op bedrijventerreinen. Bovendien is de markt MRA-breed per 1-1-2018 krapper dan een jaar ervoor; zowel de factor aanbod/transacties van bedrijfsruimte als het leegstandspercentage voor kantoren op bedrijventerreinen is afgenomen.

Figuur 5.6: Kantorenleegstand op bedrijventerreinen MRA en per deelregio, 2017



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5.7: Leegstandscijfers CBS industrieel vastgoed MRA en per deelregio, 2015-2016



Bron: Leegstandsmonitor CBS, 2016, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen

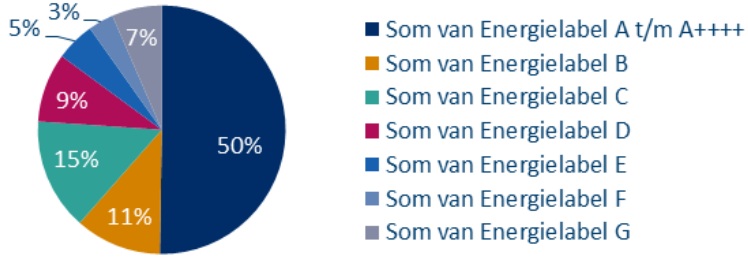
Ook de kwalitatieve ontwikkelingen op de bedrijventerreinen in de MRA is in beeld gebracht; zo is gekeken naar uitgifte per kwalitatief segment, duurzaamheid, werknemersdichtheid en huurprijsniveaus:

- **Uitgifte grote kavels vooral op logistieke terreinen**. Het terrein met de grootste uitgifte in 2017 is het Lelystad Airport Business park met 40 ha; zoals genoemd is deze ruimte uitgegeven aan het distributiecentrum van Inditex. Ook op de terreinen De Loeten in Amstelveen (13 ha), Schiphol Logistics Park in Haarlemmermeer (9,5 ha), Larserpoort 123 in Lelystad (6 ha), Airport Business Park Amsterdam Osdorp en Flevokust in Lelystad (beide 5 ha) was de uitgifte in het afgelopen jaar fors. In 2017 heeft er uitgifte plaatsgevonden op 15 bedrijventerreinen in de MRA met ruimte voor grote kavels (met een aaneengesloten uitgeefbaar oppervlakte van minimaal 3 netto ha). In vijf gevallen is hier ook daadwerkelijk een kavel uitgegeven met een oppervlakte van minimaal 3 netto ha, in de overige tien gevallen zijn kleinere oppervlakten uitgegeven. Terreinen met grote uitgeefbare kavels liggen in Almere-Lelystad (Stichtse Kant in Almere, Flevokust in Lelystad), Amstelland-Meerlanden (o.a. Greenpark Aalsmeer, Schiphol Trade Park, De Liede) het havengebied van Amsterdam (o.a. Westhaven) en Zaanstreek-Waterland (Baanstee Noord).
- **Ruimte hoge milieucategorieën in Noordzeekanaalgebied, Haarlemmermeer en Zaanstreek.** In 2017 zijn er op 19 bedrijven- en zeehaventerreinen geschikt voor activiteiten in een hoge milieucategorie (4, 5 of 6) kavels uitgegeven. Hiervan zijn in 7 gevallen ook daadwerkelijk kavels uitgegeven aan bedrijven in een hoge milieucategorie. De locaties met nog beschikbaar hard planaanbod voor bedrijven in hoge milieucategorieën liggen onder meer in Zaanstreek-Waterland (Hoogtij en De Baanstee Noord), het Amsterdamse Havengebied, de Haarlemmermeer en Almere-Lelystad.
- **Duurzaamheid: 76% bedrijfspanden heeft energielabel C of hoger.** Voor alle bedrijventerreinen in de MRA is de duurzaamheid van

bedrijfspanden in beeld gebracht. Van alle panden met een energielabel heeft 76% een energielabel van C of hoger.

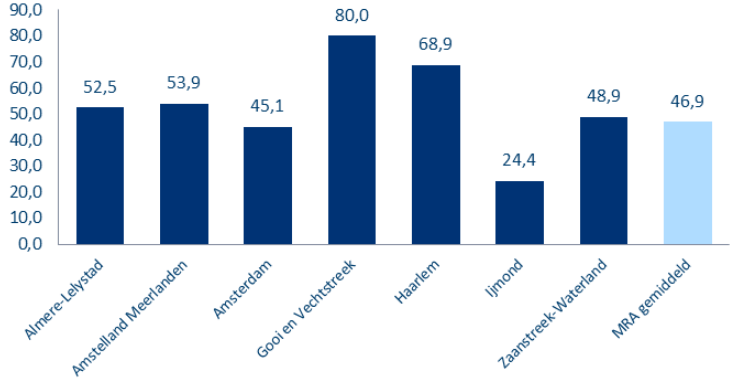
- **Werknemersdichtheid op bedrijventerreinen:** figuur 5.9 laat zien dat de deelregio's met veel haventerreinen (IJmond, Amsterdam, Zaanstreek) gemiddeld minder werknemers per netto hectare bedrijventerreinen hebben dan andere deelregio's (zie figuur 5.9). Hier worden de bedrijventerreinen dus relatief extensief gebruikt.
- **Hoogste huurprijzen op hoogwaardige terreinen, laagste op kadegebonden haventerreinen.** Gemiddelde ligt de huurprijs per m² op ongeveer €70. De segmenten gemengd en hoogwaardig kennen een hogere huurprijs dan gemiddeld.

Figuur 5.8 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen, MRA, 2017



Bron: RVO 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5.9 Ruimtegebruik (aantal werknemers per netto ha op bedrijventerrein, 2017)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, LISA 2018

Figuur 5.10 Grootste individuele uitgiften in 2017 (in netto ha)

Terrein	Gemeente	Deelregio	Uitgifte
Lelystad Airport Business Park A6 District	Lelystad	Almere-Lelystad	40,0
De Loeten	Amstelveen	Amstelland Meerlanden	13,0
Schiphol Logistics Park	Haarlemmermeer	Amstelland Meerlanden	9,5
Larserpoort 123	Lelystad	Almere-Lelystad	6,2
Airport Business Park Amsterdam Osdorp	Amsterdam	Amsterdam	5,0
Flevokust	Lelystad	Almere-Lelystad	5,0
Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	Amsterdam	4,1

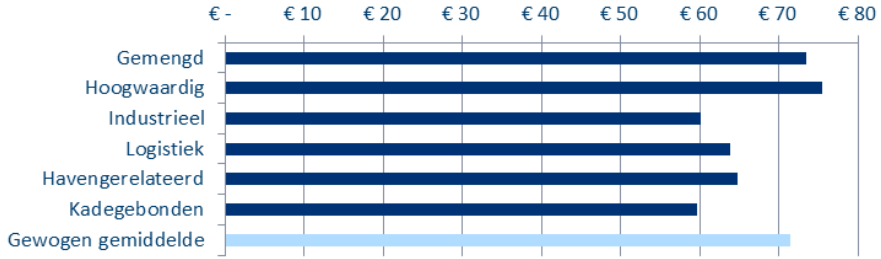
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Figuur 5.11 Uitgiften op terreinen geschikt voor hoge milieucategorieën in 2017 (in netto ha)

Terrein	Gemeente	Milieu-categorie	Uitgifte 2017	Uitgifte hoge milieucategorie?
Lelystad Airport Business Park A6 District	Lelystad	4	40,0	Ja
Larserpoort 123	Lelystad	4	6,2	Ja
Flevokust	Lelystad	5	5,0	Ja
De Baanstee Noord	Purmerend	4	3,0	Nee
Oostervaart Oost	Lelystad	5	2,9	Ja
Flevokust (kadegebonden)	Lelystad	5	2,4	Ja
FloraHolland Aalsmeer	Aalsmeer	4	2,3	Nee
Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden)	Amsterdam	4	2,1	Nee
Flevopoort	Lelystad	4	2,0	Ja
Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	1,8	Ja
Sloterdijk III	Amsterdam	5	1,4	Nee
Westhaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	1,3	Nee
De President	Haarlemmermeer	4	1,1	Nee
Westerspoor (niet kadegebonden)	Zaanstad	5	1,1	Nee
Groenenbergterrein	Haarlemmermeer	4	1,0	Nee
Coen-en Vlothaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	5	0,9	Nee
Coen-en Vlothaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	0,2	Nee
Nieuw-Vennep Zuid (bedrijventerrein)	Haarlemmermeer	4	0,2	Nee
Hoogtij (niet kadegebonden)	Zaanstad	5	0,1	Nee

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Figuur 5.12 Transactiewaarde bedrijventerreinen per m², gemiddelde 2012-2017



Bron: Kantorenmonitor BV, 2018, bewerking Bureau Buiten

5.3 *Herstructurering en transformatie bedrijventerreinen*

Herstructurering: Provincie gaat veroudering tegen met HIRB regeling
De provincie Noord-Holland beoogt met de HIRB-regeling de veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan, door fysieke herstructurering en procesmaatregelen te ondersteunen. In 2017 is aan drie terreinen HIRB-subsidie toegekend voor de fysieke herstructurering van in totaal 175 netto ha. Het gaat hier om de volgende terreinen:

- **Westhaven Zuid, Amsterdam**: Hier is een duurzame revitalisering van in totaal 125 ha verouderd bedrijventerrein gaande, in aanvulling op reeds in gang gezette revitalisering. Door de economische groei is er veel vraag naar uitbreiding/ nieuwe vestiging van bedrijven; de HIRB-bijdrage zorgt er – samen met de investeringen van het Havenbedrijf - voor dat bedrijven kunnen groeien in de Westhaven Zuid.
- **Petroleumhaven, Amsterdam**: Het terrein wordt gerevitaliseerd zodat hier een aantrekkelijk, duurzaam en veilig bedrijventerrein ontstaat, de openbare ruimte een uitnodigende structuur krijgt en de beschikbare (nautische) ruimte intensiever wordt gebruikt.
- **Nieuw Noord, Zandvoort**: door modernisering van het verouderde bedrijventerrein wordt voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een verbetering van de bereikbaarheid.

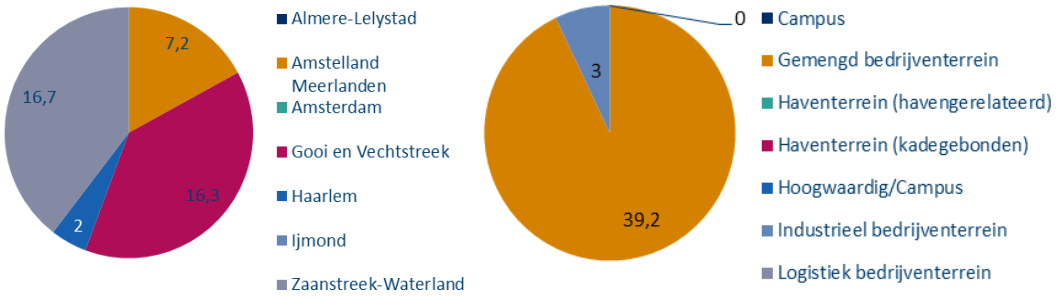
Figuur 5.13 Fysieke herstructurering (netto ha) met HIRB-gelden in 2017

Terrein	Deelregio	Hectaren fysieke herstructurering
Westhaven Zuid	Amsterdam	125
Petroleumhaven	Amsterdam	40
Zandvoort/Nieuw Noord	Haarlem	10

Bron: HIRB, 2017 Provincie Noord Holland

Transformatie bedrijventerreinen: realisatie in 2017
Figuur 5.14 brengt de gerealiseerde transformatie van bedrijventerreinen in 2017 in beeld. In totaal heeft er ruim 42 ha aan bedrijventerreinen in de MRA aan andere functie gekregen; het gaat hier veelal om meerjarige ontwikkelingen die in 2017 zijn voltooid. Deelregio's met veel transformatie in 2017 zijn Zaanstreek-Waterland (16,7 ha), Gooi en Vechtstreek (16,3 ha), en Amstelland-Meerlanden (7 ha). Er zijn voornamelijk transformatie van gemengde bedrijventerreinen afgerond (39 ha). Het terrein met het grootste getransformeerde oppervlakte is de Nijverheidslaan in Weesp (12 ha transformatie), gevolgd door 'De Pionier/Bolsterrein' in Haarlemmermeer (6,7 ha is getransformeerd gedurende een meerjarig project; het afgelopen jaar is de ontwikkeling hier afgerond).

Figuur 5.14 Gerealiseerde transformatie bedrijven- en zeehaventerreinen (netto ha) per deelregio (links) en per segment (rechts), 2017



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Resterende transformatie-ambitie tot aan 2030

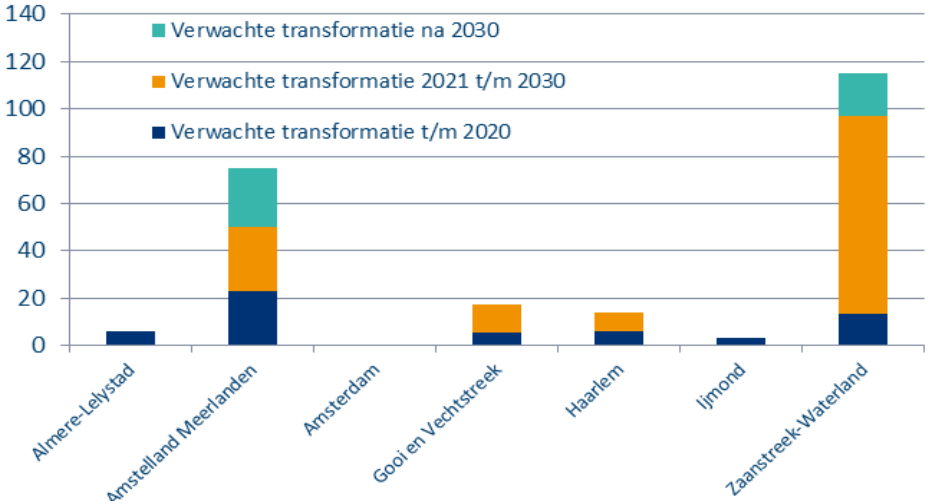
In de US Plabeka 3.0 is de ambitie benoemd 548 netto ha aan bedrijventerreinen te transformeren tussen 2016 en 2030, oftewel 35 netto ha per jaar. Doel is enerzijds om (verouderde) bedrijventerreinen met veel leegstand een nieuwe functie te geven waarmee de bedrijventerreinenmarkt meer in evenwicht wordt gebracht, en anderzijds om ruimte te creëren voor ruimtevragende functies als wonen.

Per 1-1-2018 ligt de transformatieambitie in de MRA in kwantitatieve zin een stuk lager dan in de US Plabeka 3.0 voorzien. MRA-breed transformeert naar verwachting 230 ha aan bedrijventerreinen; fors minder dan de 548 ha die de US Plabeka 3.0 benoemt. De afname van de transformatieambitie komt voornamelijk doordat de gemeente Amsterdam dit jaar geen kwantitatieve ambitie voor de transformatie van bedrijventerreinen heeft benoemd, terwijl zij vorig jaar nog uitging van de transformatie van 255 ha tot aan 2030. Net als voor kantoorlocaties geldt ook voor veel Amsterdamse bedrijventerreinen dat de gemeente de ambitie heeft deze tot gemengde woon-werkmilieus te transformeren. Hierbij worden andere functies aan de werkfunctie toegevoegd en ontstaan productieve, gemengde wijken. Hoeveel areaal hiermee per saldo aan bedrijfsruimte verdwijnt is niet in te schatten; daarom heeft de gemeente Amsterdam ervoor gekozen dit jaar geen kwantitatieve transformatieambitie voor bedrijventerreinen meer op te geven.

Verder is een deel van de in de US Plabeka 3.0 voorziene transformatie al gerealiseerd (42 ha in 2017) en de ambitie in enkele gemeenten naar beneden bijgesteld.

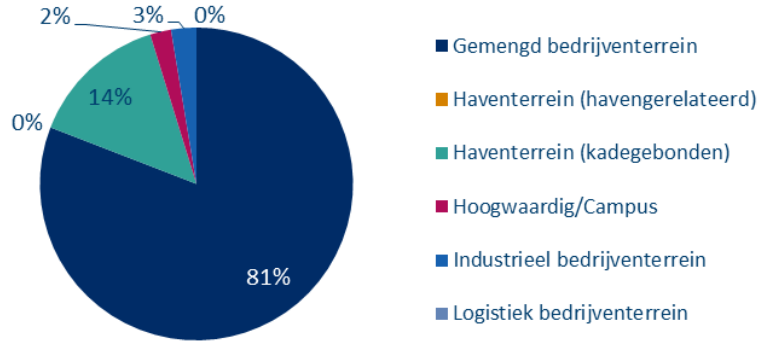
De resterende kwantitatieve transformatieambitie van 230 ha is verdeeld over drie tijdvakken (zie figuur 5.15). 57 ha transformatie is voorzien in de periode tot en met 2020, 130 ha tussen 2021 en 2030 en nog eens 43 ha na 2030. Figuur 5.16 toont dat het grootste deel van de verwachte transformatie op gemengde bedrijventerreinen plaatsvindt.

*Figuur 5.15 Transformatieambitie bedrijventerreinen t/m 2020 en in periode 2021 t/m 2030, per deelregio per 1-1-2018**



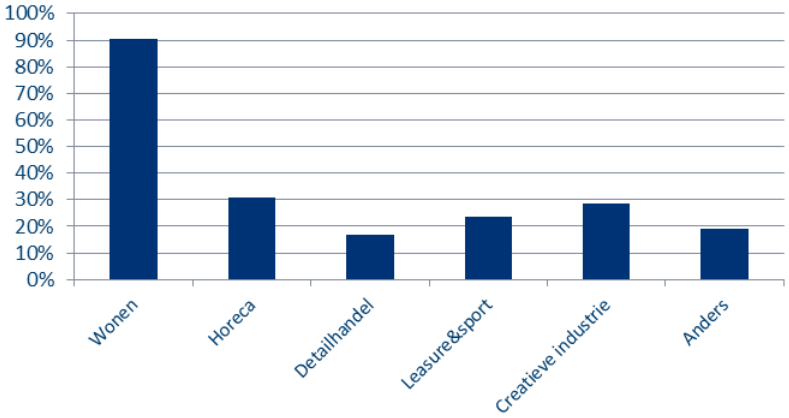
Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018
**Excl. Amsterdam; hier is dit jaar enkel een kwalitatieve ambitie opgegeven.*

Figuur 5.16 Totale transformatieambitie bedrijventerreinen t/m 2030, per segment, 1-1-2018



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

Figuur 5.17 Kwalitatieve transformatieambitie: verwachte nieuwe functies na transformatie bedrijventerreinen



Bron: Provincie Noord-Holland/Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2018

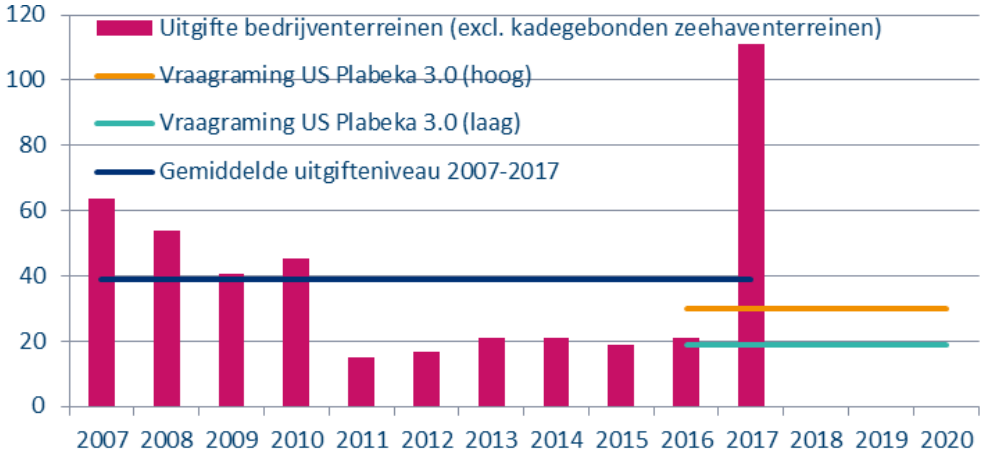
Ook is gemeenten gevraagd wat de verwachte nieuwe functie wordt van de bedrijventerreinen na transformatie; per terrein konden meerdere antwoorden worden gegeven. Wonen is de meest voorkomende functie na transformatie; op 91% van de te transformeren terreinen zijn woningen voorzien. Nog eens 34% van de te transformeren locaties zal ruimte bieden aan horecafuncties, 32% aan de creatieve industrie , en 27% aan leisure- en sportfuncties.

5.4 *Vooruitzichten bedrijventerreinen MRA t/m 2030*

Realisatie versus vraagraming Plabeka 3.0

In figuur 5.18 wordt de gerealiseerde uitgifte van bedrijventerreinen (excl. kadegebonden zeehaventerreinen) vergeleken met het geraamde uitgifteniveau uit Plabeka 3.0.[9]

Figuur 5.18 Gerealiseerde uitgiften op bedrijventerreinen vs. raming Plabeka 3.0 (in netto ha)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring en US Plabeka 3.0, 2016

[9] Exclusief de ontwikkeling op kadegebonden zeehaventerreinen maar inclusief niet-kadebonden haventerreinen; dit is in lijn met de vraagraming die aan de US Plabeka 3.0 ten grondslag ligt.

Uit bovenstaande figuur wordt duidelijk dat de uitgifte in 2017 met 111 ha ver boven de bandbreedten van de vraagraming ligt; de vraagraming gaat namelijk uit van een netto uitgifte van 19 à 30 netto ha per jaar tot aan 2030. Ook wanneer de uitzonderlijk hoge uitgifte op Lelystad Airport Businesspark buiten beschouwing zou worden gelaten, ontstijgt de uitgifte in 2017 het niveau van de vraagraming nog ruim. In de jaren 2013-2016 lag de uitgifte wel binnen de bandbreedten van de vraagraming. Door de zeer hoge uitgifte in 2017 is ook het gemiddelde uitgifteniveau over jaren 2007-2017 (39 netto ha per jaar) boven de bandbreedten van de vraagraming komen te liggen.

Kwalitatieve verdeling planvoorraad tot aan 2030 over segmenten
De MRA beschikt nog over 908 netto ha hard planaanbod dat tot en met 2030 uitgeefbaar is. Hiervan bevindt 199 zich op kadegebonden zeehaventerreinen. De overige 709 netto ha planvoorraad bevindt zich voor een groot deel in Amstelland-Meerlanden (236 ha), Almere-Lelystad (188 ha), Zaanstreek-Waterland (139 ha) en Amsterdam (88 ha).

In vergelijking met vorig jaar is het resterende planaanbod (excl. kadegebonden zeehaventerreinen) met ongeveer 250 ha afgenomen. Dit laat zich verklaren door het forse uitgiftevolume in 2017 (meer dan 100 ha van de planvoorraad is in het afgelopen jaar uitgegeven) en planreductie c.q. fasering in de deelregio's Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland. Voor alle deelregio's ligt de resterende planvoorraad binnen de plafonds per deelregio die in de uitvoeringsstrategie zijn afgesproken, ook wanneer de uitgifte over 2016 de 2017 wordt meegerekend.

De grootste planvoorraad is te vinden in het segment gemengd (265 ha), gevolgd door kadegebonden haventerreinen (199 ha), industriële (128 ha), logistieke (107 ha) en hoogwaardige terreinen (96 ha).

Figuur 5.19 Hard planaanbod bedrijventerreinen t/m 2030 per segment en deelregio, 1-1-2018

		Verdeling totale planaanbod t/m 2030 over segmenten						
Deelregio	**Totaal regio**	***Campus***	***Gemengd***	***Havenge-relateerd***	***Kade-gebonden***	***Hoog-waardig***	***Indus-trieel***	***Logis-Tiek***
Almere-Lelystad	**191,9**	16,0	54,5	17,0	4,8	49,2	10,4	40,0
Amstelland Meerlanden	**236,0**	17,3	83,2			34,4	37,5	63,6
Amsterdam	**247,9**		31,5	53,8	159,6			3,0
Gooi en Vechtstreek	**5,0**		5,0					
Haarlem	**30,8**		4,0			10,0	16,8	
Ijmond	**30,8**		2,1	10,1	8,5	1,9	8,2	
Zaanstreek-Waterland	**165,2**		84,2		26,0		55,0	
MRA totaal	**907,6**	**33,3**	**264,5**	**80,9**	**198,9**	**95,5**	**127,9**	**106,6**

Kwantitatieve en kwalitatieve aansluiting vraag/aanbod bedrijventerreinen
Figuur 5.20 laat – op basis van de actuele cijfers – een kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie voor bedrijventerreinen in de MRA tot en met 2030 zien. Doordat het harde planaanbod flink is afgenomen ten opzichte van vorig jaar zijn vraag en aanbod dit jaar meer in evenwicht. Bij een volledige ontwikkeling van het harde planaanbod tot aan 2030 en bij een uitgifteniveau dat langjarig binnen de bandbreedten van de vraagraming blijft, is er eind 2030 sprake van 250 à 400 ha overaanbod op de regionale markt voor bedrijventerreinen.

Bij het verwachte overaanbod zijn een aantal belangrijke kanttekeningen te plaatsen. Ten eerste wordt uitgegaan van een volledige ontwikkeling van het planaanbod binnen alle deelregio's en binnen alle segmenten. Het is echter niet waarschijnlijk dat 100% van het planaanbod in de komende 13 jaar wordt uitgegeven. Immers, niet in alle deelregio's en binnen alle segmenten is de vraag naar bedrijfsruimte dusdanig dat de planvoorraad volledig tot ontwikkeling komt. Ten tweede ligt het uitgifteniveau in 2017 81 à 92 ha boven het niveau van de Plabeka-vraagraming. Indien de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in de komende jaren hoog blijft – en

geluiden in de vastgoedmarkt duiden hierop - dan droogt het geraamde overaanbod in rap tempo op.

*Figuur 5.20 Vraag-Aanbodconfrontatie bedrijventerreinen MRA t/m 2030**

	Ruimtevraag 2016-2030 (netto ha)	Vervangingsvraag (30% transformatie t/m 2030)	Planaanbod (Excl. kade-gebonden)	Saldo t/m 2030
Scenario 'Laag'	247,0	56,2	708,7	**405,5**
Scenario 'Hoog'	390,0	56,2	708,7	**262,5**

**Uitgaande van een ruimtevraag van 19 netto ha per jaar in het scenario laag en 30 netto ha in het scenario hoog, gedurende 13 jaar (1-1-2018 t/m 31-12-2030)*

Bron: Plabeka 3.0 (vraagraming), inventarisatie gemeenten (planvoorraden en transformatieambitie)

Belangrijker nog dan de kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie is de kwalitatieve aansluiting: aan welke segmenten heeft de markt in de komende jaren behoefte en in hoeverre kan het (plan)aanbod hierin voorzien? Enkele prominente ruimtevragers op een rij:

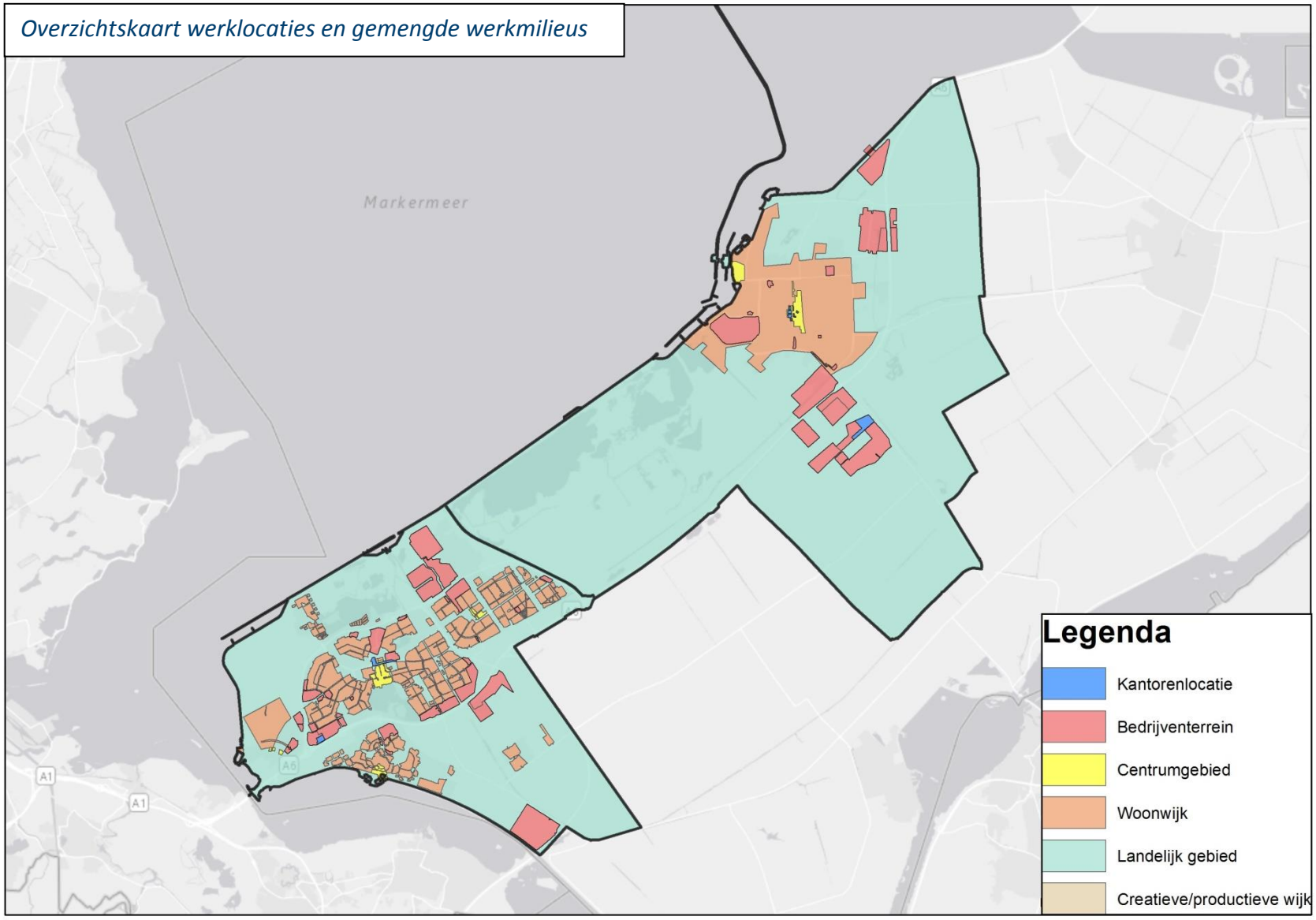
- **Grootschalige logistiek:** een belangrijk deel van de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen komen naar verwachting in de komende jaren veelal uit de grootschalige (retour)logistiek en groothandel. Dit type bedrijven landt vooral in Almere-Lelystad (zoals de vestiging van Inditex in 2017 laat zien), Amstelland-Meerlanden (op Schiphol-gerelateerde terreinen) en Zaanstreek Waterland, waar veel logistieke bedrijvigheid verwant aan de (voedsel)industrie om ruimte vraagt. In 2017 is het planaanbod op logistieke terreinen in de MRA fors afgenomen; het is dan ook van belang dat de regio de vinger aan de pols houdt en een mogelijk tekort aan ruimte binnen dit segment tijdig signaleert en hierop inspeelt.
- **Stadsdistributie en stadsverzorgende bedrijvigheid:** de toename van E-commerce leidt tot extra vraag naar ruimte voor (kleinschalige) logistieke overslagpunten aan de randen van de stad. Ook stadsverzorgende bedrijvigheid (installatiebedrijven, catering, dienstverlening, bouw, e.d.) blijven in de toekomst om ruimte vragen. Deels kunnen deze functies in gemengde, productieve wijken in de stad zelf een plek vinden, maar deels blijven deze functies om ruimte op bedrijventerreinen vragen. Met name in de ring Amsterdam is de ruimte beperkt en de vraag groot; mogelijk ontstaat hier krapte op de markt en neemt ook de marktdruk in de deelregio's om Amsterdam heen in de komende jaren toe. MRA-breed blijft het aanbod aan gemengde bedrijventerreinen ruim.
- **Industrie:** ook industriële bedrijven in hogere milieucategorieën blijven in de toekomst om ruimte vragen. Onder meer in Almere-Lelystad (waar nog veel fysieke ruimte en milieuruimte is, IJmond (o.a. in de maakindustrie en de haven-gerelateerde logistiek), Zaanstreek-Waterland (voedselverwerkende industrie), en op enkele locaties in en nabij de Haarlemmermeer is er vraag naar ruimte op industriële bedrijfsruimte. Naar verwachting is de regio in staat deze vraag te huisvesten. Tot slot kan moderne (kleinschalige) maakindustrie in de toekomst ook op gemengde woon-werkmilieus in de stad landen.
- **Datacenters:** deze functie neemt in de komende jaren meer ruimte in; gezien het economisch belang van een optimale digitale infrastructuur is voldoende ruimte hiervoor van groot belang. De locatie-eisen zijn specifiek: de nabijheid van zogeheten 'AMS-IX knooppunten' en de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit (nabij een tussenschakelstation) en leveringszekerheid zijn cruciaal. Hierdoor zijn geschikte locaties voor datacenters in de MRA schaars.
- **Kantoorfuncties:** op bedrijventerreinen is ruim 2,5 miljoen m^2 BVO aan kantoorruimte gevestigd in uiteenlopende sectoren. De leegstand van kantoorpanden op bedrijventerreinen is in het afgelopen jaar gedaald, en zeker in Amsterdam, IJmond en Zaanstreek-Waterland is de markt krap met een leegstandspercentage van 7 à 9%.

Deel 2
Monitor Plabeka

Verdieping per MRA-deelregio

Deelregio Almere-Lelystad

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



I.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Almere-Lelystad 2018

Thema	*Situatie 2017*	*Toelichting*
	Kantoren	
Kantorenleegstand 1-1-2018	–	29%; boven MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2017	**O**	Leegstand deelregio gelijk gebleven
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2020: 27%
Transformatie kantoren	+	Transformatie 2017 30.000 m^2 BVO; boven ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	–	In 2017 negatief; onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod	*Kwantitatief*: overschot t/m 2030; wel planreductie in 2017. *Kwalitatief*: concentratie centrale, multimodale plekken en nabij Lelystad Airport	
	Bedrijventerreinen	
Leegstand bedrijfsruimte	+	Factor aanbod/transactie onder MRA-gemiddelde en leegstand industrieel vastgoed onder MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	–	26%; boven MRA-niveau (14%)
Transformatie bedrijventerreinen	–	Gerealiseerde transformatie in 2017 onder ambitieniveau Plabeka 3.0; totale ambitie naar beneden bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Ruim boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod	*Kwantitatief*: markt tot aan 2030 meer in evenwicht dankzij grote uitgifte én planreductie in 2017. Wel nog overaanbod voorzien. *Kwalitatief*: aanbod voorziet in vraag grote logistieke vestigers en milieuruimte	

I.II Economie en werkgelegenheid

Almere-Lelystad is de deelregio die binnen de MRA voldoende en betaalbare ruimte biedt voor ondernemen. De regio is daarmee een belangrijk vestigingsgebied voor de logistieke sector, ook dankzij goed ontsloten terreinen per weg, spoor en water. De ontwikkeling van Lelystad Airport en het aantrekken van hoger onderwijs zijn belangrijke economische kansen voor de toekomst.

Ontwikkeling en verwachtingen economie en werkgelegenheid
Het BRP van Almere-Lelystad is fors gegroeid in 2017 (+4,4% ten opzichte van 2016); voor 2018 en 2019 is ook lichte groei voorzien in een tempo dat ongeveer gelijk is aan de 'middengroep' in de MRA (EV MRA, 2018). De werkgelegenheid in de deelregio is in 2017 licht gestegen ten opzichte van 2016 (+600 banen). Wel heeft de regio nog de hoogste werkloosheid in de MRA (8%), maar dit neemt in de komende jaren af (EV MRA, 2018).

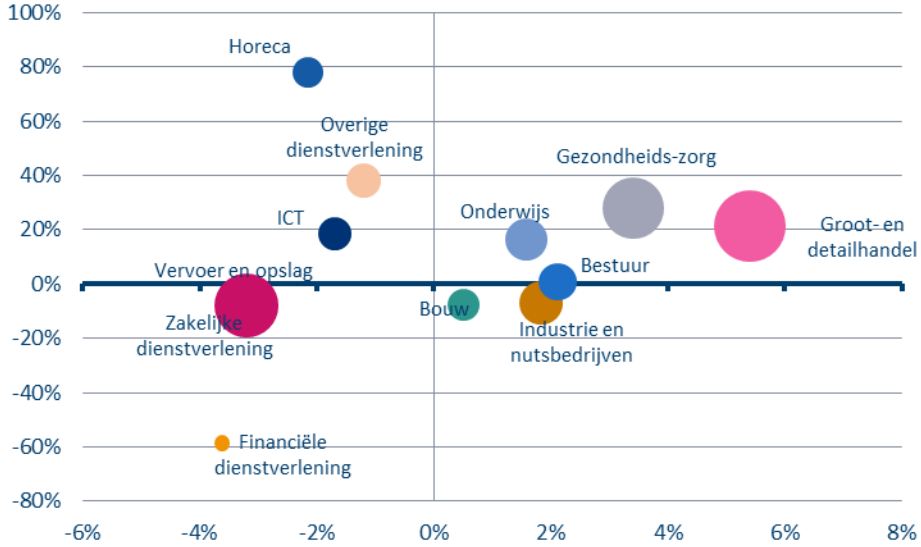
Figuur 1 Economische kerncijfers Almere-Lelystad

		2016		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
			aandeel in MRA (%)	*jaarlijkse groei in %*						
Bruto regionaal product	*mln euro*	9.113	6,5	–3,2	3,1	3,0	2,5	4,4	+	+
Arbeidsvolume (fte's)	*x 1.000*	91	7,3	–3,2	–0,1	1,0	1,7	+	+	+

Bron: Economische verkenning MRA 2018

De regio heeft relatief veel werkgelegenheid in de groot- en detailhandel en gezondheidszorg; in deze sectoren nam het aantal banen tussen 2007 en 2017 toe, net als in de ICT, horeca en overige dienstverlening. Zakelijke- en financiële dienstverlening, bouw en industrie- en nutsbedrijven kenden in deze periode een afname van het aantal banen.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 Almere-Lelystad



- *Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Almere-Lelystad en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017).*
- *Verticale as: totale groei 2007-2017 in %*
- *Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2017.*

Bron: LISA 2018

Almere-Lelystad heeft een negatief saldo van verhuisbewegingen binnen de MRA. Er zijn tussen 2013 en 2017 in totaal 18 vestigingen meer vertrokken naar een andere deelregio in de MRA dan dat er zijn gevestigd vanuit een andere deelregio. De grootste stroom verhuisbewegingen gaat vanuit Almere-Lelystad naar Amsterdam (33 bedrijven).

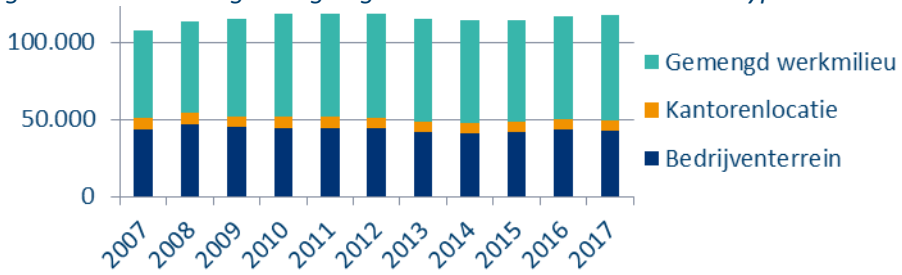
Figuur 3 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Almere-Lelystad en overige deelregio's, 2013-2017

Deelregio	Naar Almere-Lelystad (IN)	Van Almere-Lelystad (UIT)	Saldo
A-M	7	6	+1
Amsterdam	21	33	-12
Gooi en Vechtstreek	9	17	-8
Haarlem	0	2	-2
IJmond	2	0	+2
Zaanstreek-Waterland	3	2	+1
Totaal	**42**	**60**	**-18**

Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

I.III Gemengde werkmilieus in Almere-Lelystad

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar locatietype

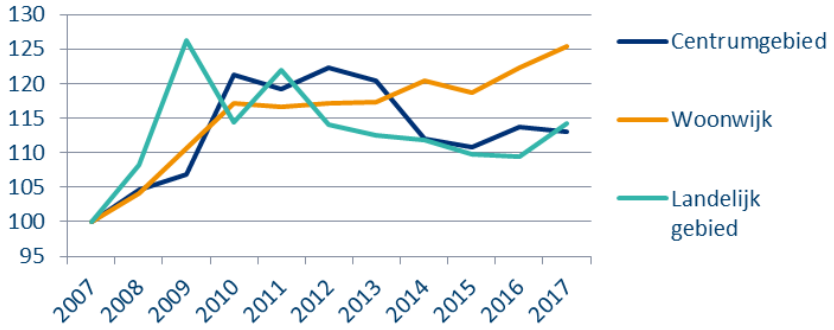


Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

De gemengde werkmilieus van Almere-Lelystad herbergen bijna 52% van de werkgelegenheid van deze deelregio. De werkgelegenheid nam hier tussen 2007 en 2017 met 20% toe, en dan met name in woonwijken

(+25%). Dit is vooral te verklaren door de toename van het aantal ZZP-ers dat vanuit huis werkt.

Figuur 5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Almere-Lelystad 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

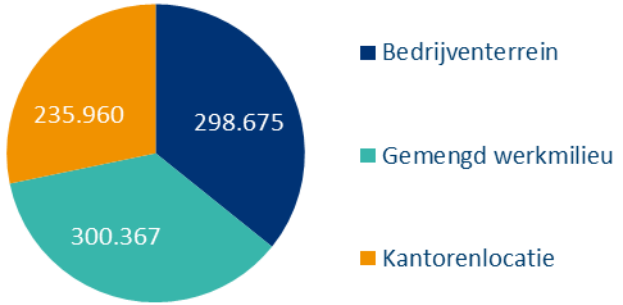
I.IV Kantorenmarkt in Almere-Lelystad

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

In Almere-Lelystad zijn er 4 formele, monofunctionele kantorenlocaties te onderscheiden, die ruimte bieden aan 6% van de totale werkgelegenheid en 28% van de kantorenvoorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (36%) en gemengde milieus (36%).

De totale kantorenvoorraad van de deelregio bedraagt per 1-1-2018 835.000 m² en neemt al enkele jaren op rij af. Dit geldt ook voor de voorraad in gebruik (-20.000 m^2 afname in 2017); de Plabeka-vraagraming gaat juist uit van een uitbreidingsvraag van minimaal +25.000 m^2 tot aan 2030.

Figuur 6 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2018 (m² BVO), Almere-Lelystad



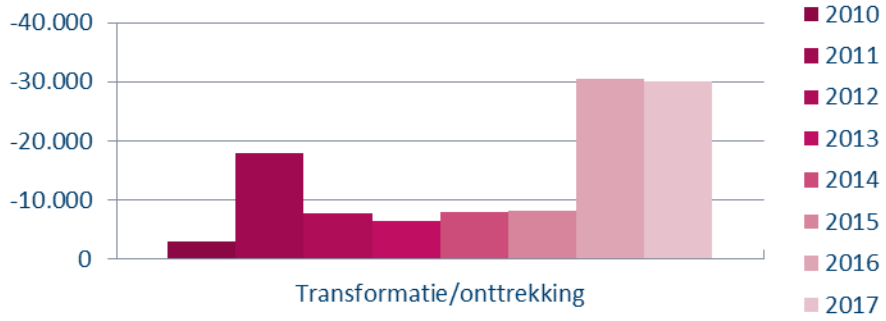
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Almere-Lelystad in m² BVO van 1-1-2008 t/m 1-1-2018

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

In 2017 werd bijna 30.000 m² kantoorruimte getransformeerd, zowel op kantoorlocatie als daarbuiten. Hierdoor is de kantorenleegstand in 2017 gedaald. De regio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 46.000 m^2 kantoorruimte te transformeren.

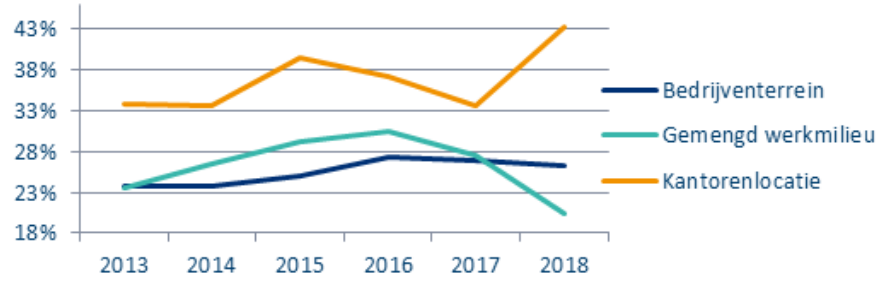
Figuur 8 Transformatie/onttrekkingen Almere-Lelystad, 2010-2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

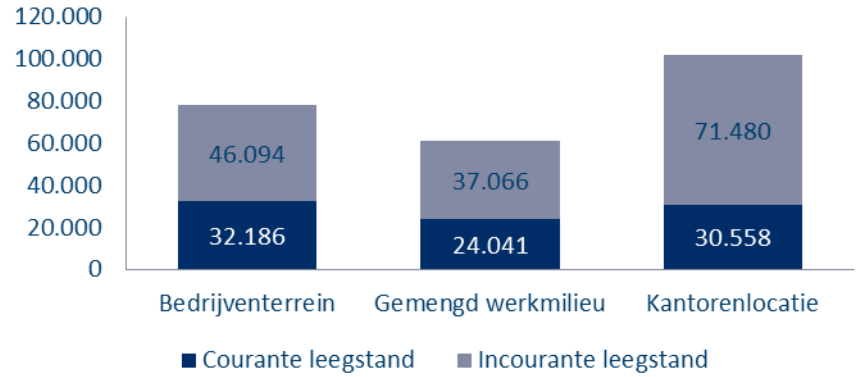
Op de gehele kantorenmarkt staat per 1-1-2018 29% van de voorraad leeg. De leegstand is procentueel gezien het hoogste op formele kantoorlocaties (43%); hiervan staat meer dan 70% al minimaal drie jaar leeg (incourante leegstand; zie figuur 4.10). De deelregio kent hiermee, samen met Amstelland-Meerlanden, het hoogste aandeel incourante kantorenleegstand van de MRA.

Figuur 9 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Almere-Lelystad, 1-1-2013 – 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

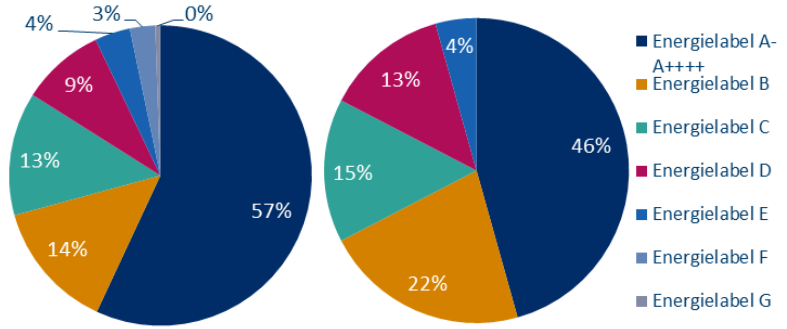
Figuur 10 Aandeel incourante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Almere-Lelystad, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

In Almere-Lelystad heeft 81% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 69%.

Figuur 11 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Almere-Lelystad



Bron: RVO 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten
Het planaanbod op kantoorlocaties in de regio Almere-Lelystad concentreert zich op functionele en multimodale locaties; Lelystad Airport Business Park is de locatie met de grootste planvoorraad. Typische kantoorsectoren als zakelijke en financiële dienstverlening zijn ondervertegenwoordigd in de regio; mede hierdoor is de verwachte ruimtevraag tot aan 2030 bescheiden. Wel kunnen de ICT-sector – die sterkt groeit in de deelregio – en dienstverlenende bedrijven gerelateerd aan Lelystad Airport de komende jaren om kantoorruimte vragen. Deze vraag richt zich in toenemende mate op centrale, multimodaal bereikbare locaties. De verwachting is dat de regio deze vraag binnen het (plan)aanbod kan huisvesten, aangezien de totale leegstaande kantorenvoorraad plus het planaanbod de geraamde vraag naar kantoorruimte overschrijdt.

Figuur 12 Hard planaanbod Almere-Lelystad in m² BVO per segment t/m 2030[1]

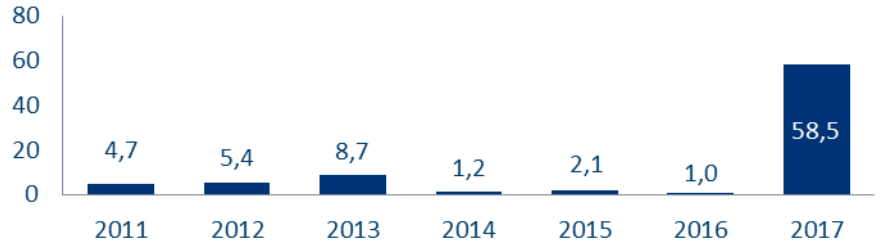
Segment	m²
Multimodaal knooppunt	25.000
Functionele kantoorlocatie	60.000
Totaal Almere-Lelystad	85.000

Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

I.V Bedrijventerreinen in Almere-Lelystad

Er zijn 48 bedrijventerreinen in Almere-Lelystad, goed voor 42.500 banen op 1.272 netto ha. In Almere-Lelystad bedroeg de uitgifte in 2017 58,5 netto ha; dit is ruim boven de uitgifte van eerdere jaren en bovendien veel meer dan geraamd in de US Plabeka 3.0. De hoge uitgifte is vooral de verklaren door de vestiging van Inditex op het Lelystad Airport Businesspark. Er vond in 2017 geen transformatie van bedrijventerreinen naar andere functies plaats.

Figuur 13 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Almere-Lelystad in netto ha, 2011-2017



Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen
Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

- Het transactievolume in 2017 (ca. 192.000 m² BVO) is relatief hoog t.o.v. het aanbod aan bedrijfsruimte van ruim 276.000 m². Dit is een indicatie van een relatief krappe markt voor bestaande bedrijfsruimte.
- Van de kantorenvoorraad op bedrijventerreinen staat 26% leeg; MRA-gemiddeld is dit 14%.
- In Almere-Lelystad heeft 84% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 76%.
- In Almere-Lelystad ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 12% onder het MRA-gemiddelde van 16%.
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen in Almere-Lelystad ligt met €62 m2 per jaar lager dan gemiddeld in de MRA (€71').

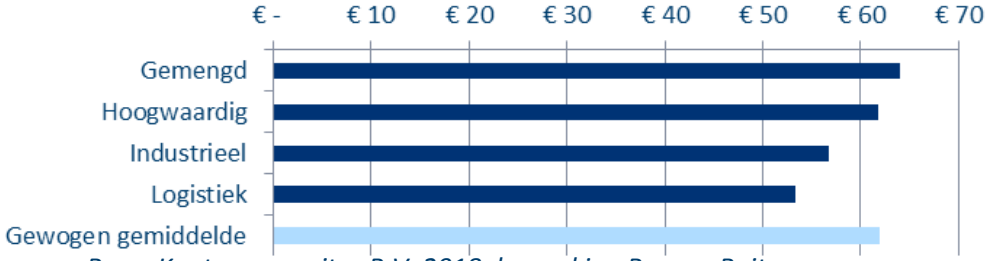
[1] Inclusief Kustzone

Figuur 14 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen[2]

Segment	Geregistreerd aanbod 1-1-2018	Geregistreerde transacties in 2017	Factor aanbod/ transacties
Gemengd	138.685	2.955	46,9
Hoogwaardig	2.678	170.000	0,0
Industrieel	132.050	18.808	7,0
Logistiek	2.580	0	0
Totaal	**275.993**	**191.763**	**1,4**

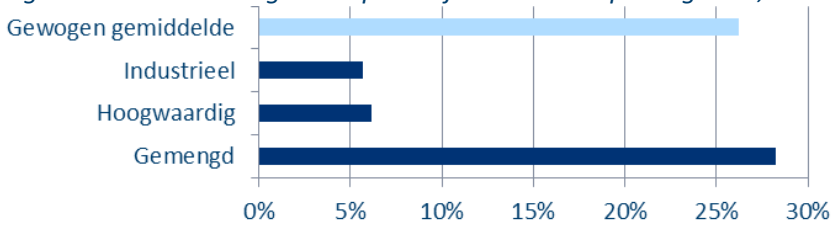
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijven-terreinen per segment, Almere-Lelystad van 1-1-2013 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Kantorenleegstandop bedrijventerreinen per segment, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

[2] Als N ≤ 10.000 m² dan wordt het aanbod niet meegenomen

Figuur 17 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2017

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld Almere-Lelystad	12,0%
Gemeente met hoogste leegstand	n.v.t. (in Almere én Lelystad 12%)

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Almere-Lelystad beschikt over een kleine 200 ha hard planvoorraad, voornamelijk op (grootschalige) logistieke, hoogwaardige en gemengde bedrijventerreinen. Zelfs als de verwachte transformatie van bedrijventerreinen tot aan 2030 (ca. 6 netto ha) wordt meegerekend, zal de ruimtevraag waarschijnlijk lager uitvallen dan het harde planaanbod.

Met de Flevokust Haven biedt de regio ruimte aan kadegebonden bedrijven in hoge milieucategorieën. Vragers op de markt voor bedrijventerreinen komen naar verwachting in de komende jaren veelal uit de grootschalige (retour)logistiek en groothandel. De vestiging van het distributiecentrum van het Spaanse modebedrijf Inditex op het Lelystad Airport Businesspark is hier een sprekend voorbeeld van. Ook de (voedselverwerkende) industrie is een belangrijke ruimtevrager; de regio kan ook verplaatsingsruimte bieden aan industrie uit andere deelregio's.

Aandachtspunt voor de regio is dat grootschalige uitgiften – zoals aan Inditex– het beeld snel kan doen kantelen. Zeker in de logistieke sector zijn vestigers vaak grootschalig. Het resterende aanbod in het logistieke segment van 40 ha lijkt voorlopig voldoende om in de marktvraag te voorzien, maar het is aan te raden de marktvraag en het resterende aanbod binnen dit segment te blijven monitoren.

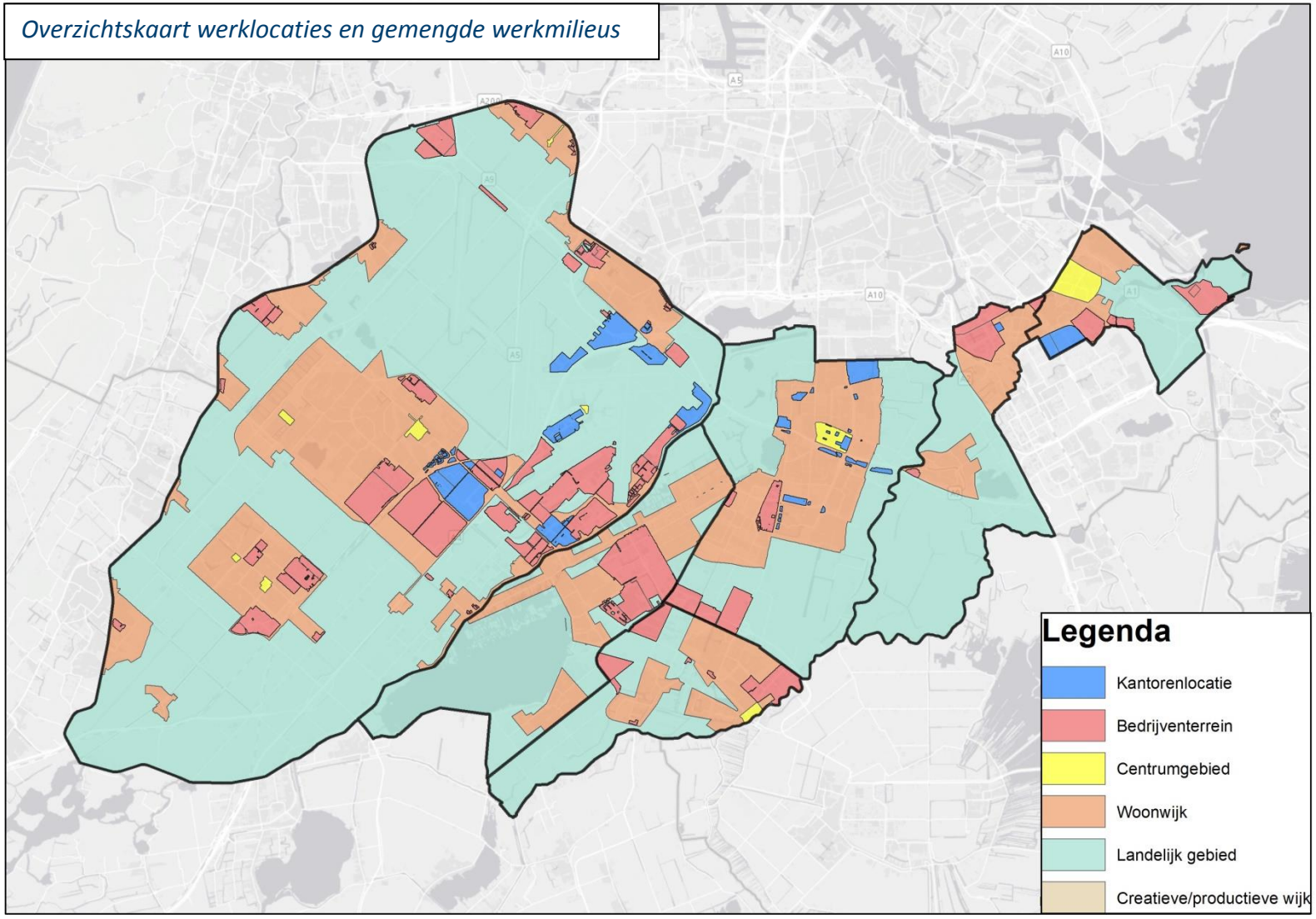
Figuur 18 Hard planaanbod bedrijventerreinen Almere-Lelystad per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	Planaanbod (netto ha)
Campus	16,0
Gemengd bedrijventerrein	54,5
Hoogwaardig/campus	49,2
Industrieel bedrijventerrein	10,4
Logistiek bedrijventerrein	40,0
Haventerrein (havengerelateerd)	17,0
Haventerrein (kadegebonden)	4,8
Totaal Almere-Lelystad	**187,1**

Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

II Deelregio Amstelland-Meerlanden

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



I.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Amstelland-Meerlanden 2017

Thema	*Situatie 2017*	*Toelichting*
	Kantoren	
Kantorenleegstand 1-1-2018	–	15,5%; boven MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2017	+	Daling leegstand met 2 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2020: 9,4%
Transformatie kantoren	+	Transformatie 2017 101.000 m_2 BVO; boven ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	+	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: mogelijk overschot tot aan 2030 *Kwalitatief*: regio voorziet in vraag naar internationale milieus. Meer gemengde locaties als opgave.
	Bedrijventerreinen	
Leegstand bedrijfsruimte	+	Factor aanbod/transactie onder MRA-gemiddelde, leegstand industrieel vastgoed > MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	–	17%; boven MRA-niveau (14%)
Transformatie bedrijventerreinen	+	Gerealiseerde transformatie in 2017 (7,2 ha) boven ambitieniveau Plabeka 3.0;
Uitgifte bedrijventerreinen	+	In 2017 boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: mogelijk overaanbod ondanks hoge vraag en transformatieambitie. *Kwalitatief*: voorziet in vraag logistiek, circulair. Stadsdistributie en datacenters aandachtpunt.

I.II Economie en werkgelegenheid

Amstelland-Meerlanden is een goed bereikbare regio en centraal gelegen binnen de MRA. Haar internationale aantrekkingskracht is mede te danken aan de nabijheid van Mainport Schiphol. Samen met de Greenport Aalsmeer is dit een belangrijke economische trekker, die kansen biedt aan de sectoren logistiek en agrofood.

Ontwikkeling en verwachtingen economie en werkgelegenheid
Het BRP is in Amstelland-Meerlanden in 2017 (+4,2%) net als in voorgaande jaren sterk gegroeid. De verwachting is dat de sterke, bovengemiddelde economische groei van de AM-regio in de komende jaren aanhoudt (zie figuur 1). Hetzelfde geldt voor het aantal banen; dit nam in 2017 al met 3% toe en blijft ook in 2018 en 2019 naar verwachting sterk stijgen. De AM-regio kent in 2017 de sterkste banengroei van alle MRA-deelregio's. De werkloosheid neemt naar verwachting in de komende jaren af tot 3,3% in 2019 (EV MRA 2018).

Figuur 1 Economische kerncijfers Amstelland-Meerlanden

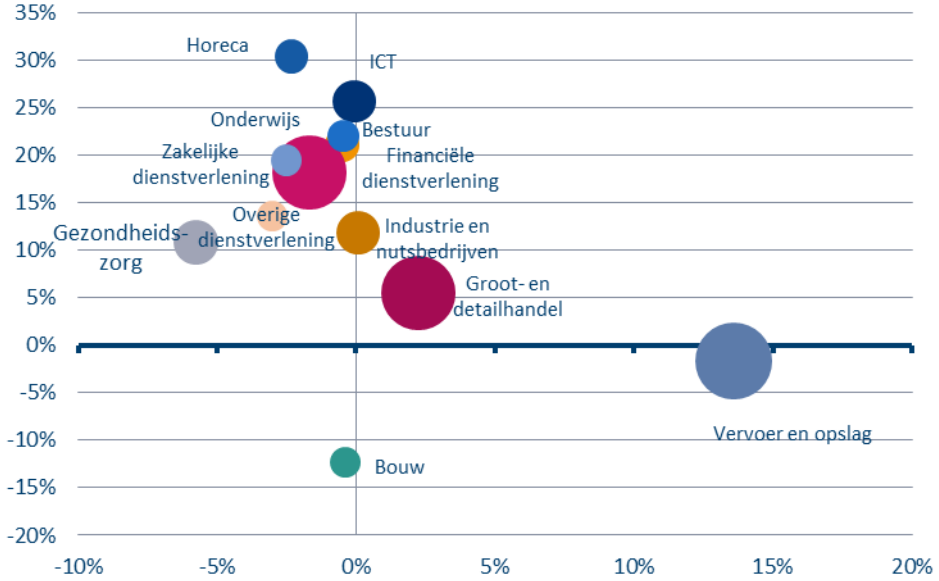
		2016		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
			aandeel in MRA (%)	*jaarlijkse groei in %*						
Bruto regionaal product	*mln euro*	30.192	21,6	0,1	6,0	5,0	2,9	4,2	+++	+++
Arbeidsvolume (fte's)	*x 1.000*	235	18,7	–1,3	2,3	3,9	2,0	+++	+++	+++

Bron: Economische verkenning MRA 2018

De sector vervoer en opslag kent in de AM-regio zowel absoluut als relatief ten opzichte van de MRA veel banen, net als groot- en detailhandel. Tussen 2007 en 2017 steeg de werkgelegenheid in bijna alle sectoren; in de sectoren ICT, horeca, bestuur, en zakelijke en overige dienstverlening groeide de werkgelegenheid het hardst. Enkel de

bouwsector kende een substantiële afname van het aantal banen tussen 2007 en 2017.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 A-M



- *Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen A-M en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017).*
- *Verticale as: totale groei 2007-2017 in %*
- *Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2017.*

Bron: LISA 2018

In Amstelland-Meerlanden is het saldo van verhuisbewegingen binnen de MRA positief. Er zijn in de periode 2013-2017 in totaal 149 vestigingen meer naar de regio toe verhuisd vanuit de rest van de MRA dan dat er uit de regio vertrokken zijn. Het overgrote deel van de vestigingen die vanuit een andere MRA deelregio naar Amstelland-Meerlanden verhuist komt uit Amsterdam (88%).

Figuur 3 Verhuisbewegingen (aantal vestigingen) AM-overige regio's, 2013-2017

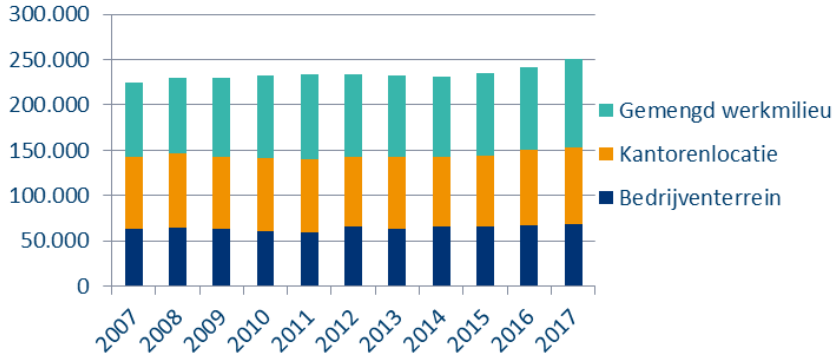
	Naar Amstelland Meerlanden	Van Amstelland Meerlanden	SALDO
Almere-Lelystad	6	7	-1
Amsterdam	266	129	+137
Gooi en Vechtstreek	4	5	-1
Haarlem	13	3	+10
Ijmond	4	1	+3
Zaanstreek-Waterland	11	10	+1
Totaal	**304**	**155**	**+149**

Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

I.III Gemengde werkmilieus in Amstelland-Meerlanden

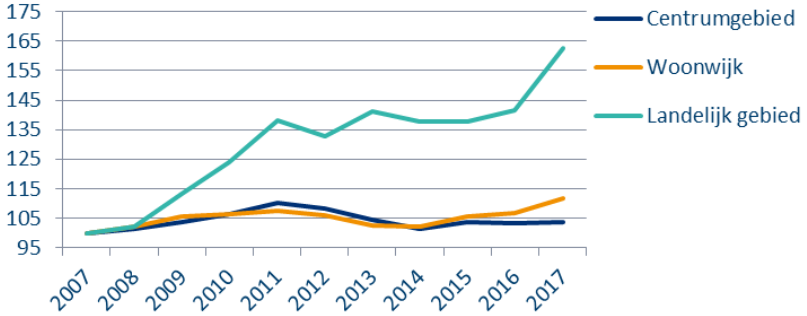
In Amstelland-Meerlanden zijn functies veelal gescheiden. Ongeveer 61% van de werkgelegenheid is dan ook op formele, monofunctionele werklocaties te vinden; dit is veel meer dan elders in de MRA. Toch is het aantal banen op gemengde werkmilieus (dus buiten werklocaties) tussen 2007 en 2017 gegroeid, en dan procentueel gezien met name in het landelijk gebied (+63%). Ook woonwijken (+12%) en centrumgebieden (+3%) kenden een groei in de werkgelegenheid in de periode 2007-2017.

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar locatietype Amstelland-Meerlanden



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Amstelland-Meerlanden 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

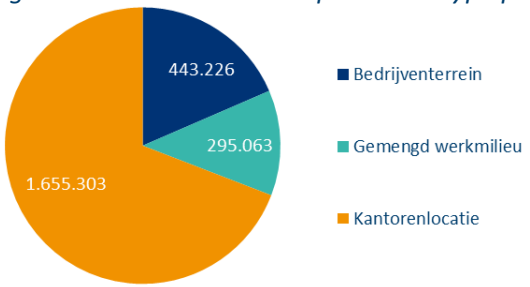
I.IV Kantorenmarkt in Amstelland-Meerlanden

Ontwikkelingen voorraad, uitgifte, leegstand

De totale kantorenvoorraad van Amstelland-Meerlanden bedraagt per 1-1-208 2.390.00 m². Hiervan bevindt 70% zich op formele kantoorlocaties in de regio, samen goed voor 34% van de regionale werkgelegenheid. De kantorenvoorraad neemt sinds 2014 af, vooral dankzij een behoorlijk transformatievolume (zie figuur 8). De regio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 239.000 m² te transformeren.

De netto uitbreidingsvraag van kantoren bedroeg in 2017 32.000 m² BVO, en ligt daarmee boven het geraamde niveau van de uitvoeringsstrategie (jaarlijkse groei van 8.700 à 12.000 m² op formele kantoorlocaties).

Figuur 6 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2018 (m² BVO), A-M



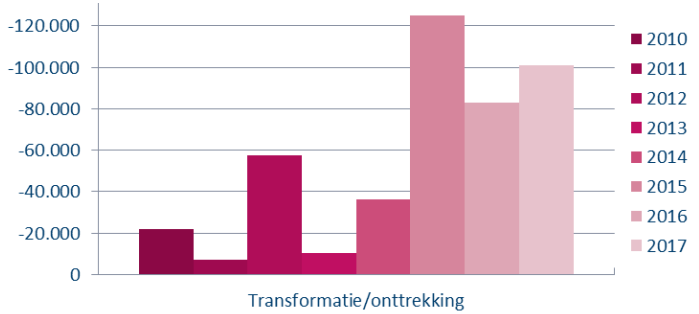
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Amstelland-Meerlanden in m² BVO van 1-1-2008 t/m 1-1-2018

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

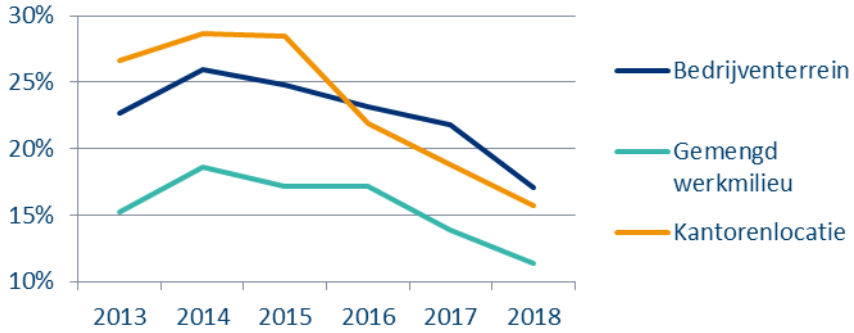
Vooral dankzij de forse transformatie van de afgelopen jaren (zie figuur 8) is de kantorenleegstand sinds 2014 sterk gedaald; per 1-1-2018 staat nog 15,5% van de totale kantorenvoorraad leeg. Als de leegstand zich in de komende jaren blijft ontwikkelen als in de afgelopen 2 jaar, komt deze per 1-1-2020 op 9,4% te liggen.

Figuur 8 Transformatie/onttrekkingen Amstelland-Meerlanden, 2010-2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

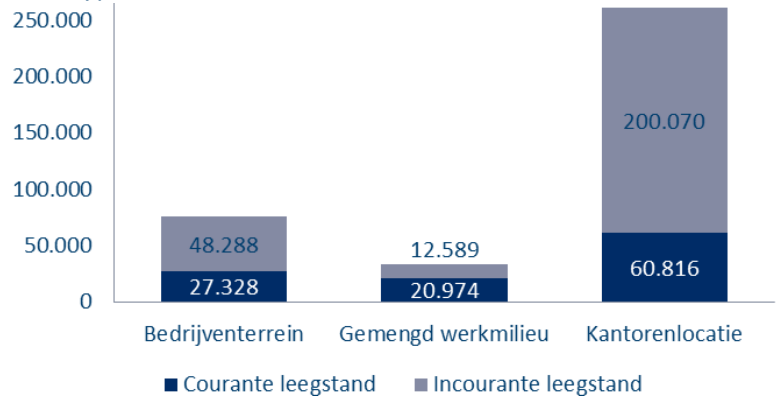
Figuur 9 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Amstelland-Meerlanden, 1-1-2013 – 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 10 laat zien dat van de totale kantorenleegstand per 1-1-2018 meer dan 70% deel incourant is, oftewel al minimaal 3 jaar leegstaat. Hiermee is Amstelland-Meerlanden de deelregio met het hoogste aandeel incourante leegstand in de MRA, gevolgd door Almere-Lelystad. Vooral op formele kantoorlocaties is het aandeel incourante leegstand hoog. Wanneer de incourante panden niet zouden worden meegerekend, zou de kantorenleegstand in de deelregio substantieel lager uitkomen dan nu.

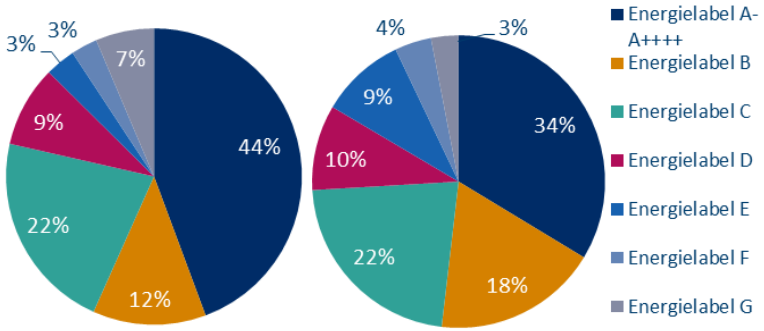
Figuur 10 Aandeel incourante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Amstelland-Meerlanden, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Ongeveer driekwart van de panden op kantoorlocaties in de AM-regio heeft een energielabel van C of beter; MRA-breed ligt dit op 69%.

Figuur 11 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), A-M



Bron: RVO 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten
Tot aan 2030 beschikt Amstelland-Meerlanden nog over ruim 300.000 m^2 BVO aan harde planvoorraad, met name in internationale en multimodaal bereikbare vestigingsmilieus. Nabij Schiphol bevinden zich - met Schiphol Elzenhof, Oost, en Centrum planlocaties van substantiële omvang, evenals op Beukenhorst Zuid in Hoofddorp. Weliswaar is er ook nog 370.000 m^2 aan bestaande, leegstaande kantoorruimte in de regio aanwezig, maar een groot deel hiervan is incourant. De verwachting is bovendien dat een groot deel van de resterende leegstaande kantorenleegstand in de komende jaren transformeert; de ambitie is om tot en met 2020 200.000 m^2 kantoorruimte een andere functie te geven.

De toekomstige vraag komt naar verwachting voor een belangrijk deel vanuit (luchthavengerelateerde) zakelijke dienstverlening en internationale hoofdkantoren (zoals recente vestigingen op Park2020) en landt veelal op multimodale locaties en op gemengde, stedelijke milieus; functiemenging op bestaande kantoorlocaties biedt een kans om meer gemengde woon-werkgebieden te creëren. De verwachting is dat de kantorenvraag binnen de bestaande kantoorruimte plus het nog te ontwikkelen harde planaanbod aanbod kan worden gehuisvest en dat er in geen van de kwalitatieve segmenten een tekort optreedt.

Figuur 12 Hard planaanbod A-M in m^2 BVO per segment t/m 2030

Segment	m^2
Internationaal vestigingsmilieu	99800
Multimodaal knooppunt	100.000
Functionele kantoorlocatie	106.700
Totaal Amstelland Meerlanden	**306.500**

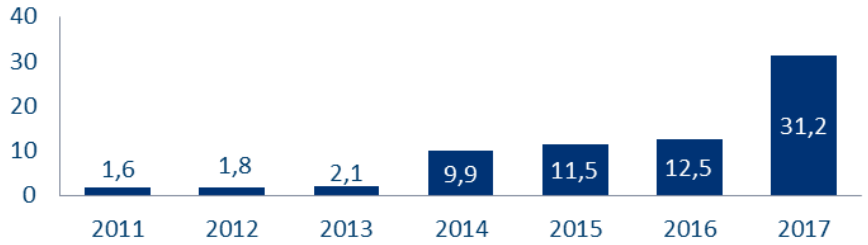
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

I.V Bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden

De deelregio Amstelland-Meerlanden telt 64 bedrijventerreinen met daarop in 2017 27% van de werkgelegenheid. De 1.259 ha netto uitgegeven bedrijventerrein is verdeeld over de segmenten gemengd (61%), logistiek (14%), hoogwaardig (13%) en industrieel (12%).

In 2017 bedroeg de uitgifte op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden 31,2 netto ha, het hoogste volume in de afgelopen zeven jaar. De uitgifte ligt daarmee ver boven het niveau van de afgelopen jaren (zie figuur 13) en is bovendien veel meer dan geraamd in Plabeka 3.0 (9 tot 12 ha uitgifte per jaar). In de jaren 2014-2016 lag de uitgifte ongeveer op het geraamde niveau, en in de jaren ervoor lag de uitgifte met 1,5 à 2 ha per jaar een stuk lager.

Figuur 13 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Amstelland-Meerlanden in netto ha, 2011-2017



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Binnen de deelregio veranderde in totaal 7,2 ha bedrijventerrein van functie; de ambitie is om tot aan 2030 nog eens 50 ha te transformeren en na 2030 25 ha (zie deel 1, hoofdstuk 5). Op alle transformatieterreinen is ruimte voor wonen voorzien, en in het geval van Amstel Business Park Zuid wordt wonen naar verwachting gecombineerd met functies als horeca, retail en leisure.

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

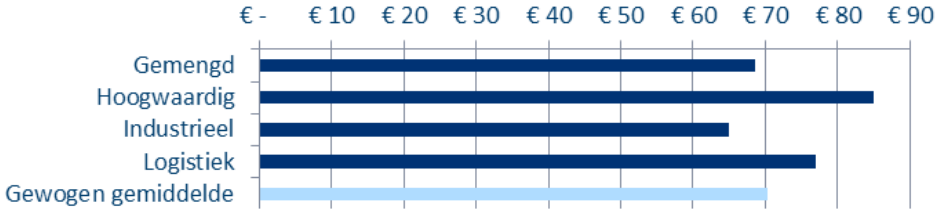
- De regio kent per 1-1-2018 een aanbod van 278.155 m² bedrijfsruimte op bedrijventerreinen en een transactievolume in 2017 van 122.280 m². De verhouding tussen aanbod en transactievolume ligt hiermee gemiddeld in de MRA
- De bedrijventerreinen kennen een kantorenvoorraad van ongeveer 443.226 m²; hiervan staat 17% leeg (vs. 14% gemiddeld in de MRA)
- In de regio heeft 78% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 76%.
- In Amstelland-Meerlanden ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 21% boven het MRA-gemiddelde van 16%.
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfsvastgoed per m^2 per jaar is in Amstelland-Meerlanden €70, iets onder het MRA gemiddelde van €71 per m^2 per jaar.

Figuur 14 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen per segment[3]

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2018	Geregistreerde transacties in 2017	Factor aanbod/ transacties
Gemengd	204.635	21.830	9,4
Hoogwaardig	9.215	2.000	4,6
Logistiek	50.610	98.450	0,5
Eindtotaal	**278.155**	**122.280**	**2,3**

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

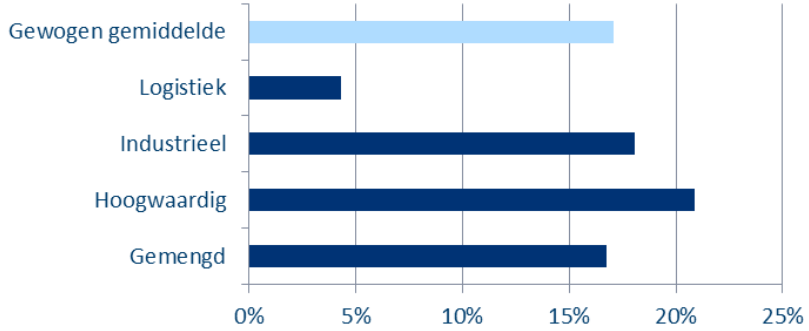
Figuur 15 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Amstelland-Meerlanden van 1-1-2013 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

[3] Als N ≤ 10.000 m² dan wordt het aanbod niet meegenomen

Figuur 16 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 17 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2017 in Amstelland-Meerlanden

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld A-M	21,0%
Gemeente met hoogste leegstand	25,0% (Haarlemmermeer)
Gemeente met laagste leegstand	0% (Diemen)

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het planaanbod aan bedrijventerreinen in de deelregio is divers; er is ruimte beschikbaar op hoogwaardige, logistieke, industriële en gemengde terreinen. Hoewel in de regio een forse ruimtevraag (+12,5 netto ha per jaar tot aan 2030) en transformatie wordt voorzien, zou bij volledige ontwikkeling van het huidige harde planaanbod van 267 ha een kwantitatief overaanbod ontstaan..

Ruimtevragers in de regio worden aangetrokken door de goede bereikbaarheid van bedrijventerreinen, gezien de nabijheid van Amsterdam en Schiphol. Binnen de vragers uit de logistieke sector kan een onderscheid worden gemaakt tussen grootschalige logistiek en – vooral in de directe nabijheid van de stad Amsterdam - stadsdistributiecentra. Ook datacenters nemen in de komende jaren naar verwachting meer ruimte in; gezien het economisch belang van een optimale digitale infrastructuur is voldoende ruimte voor deze functie van groot belang. Daarnaast kunnen bedrijven die vanuit Amsterdam worden uitgeplaatst in de deelregio eveneens om ruimte vragen.

Samenvattend is de regio in staat om de meerderheid van de ruimtevragers binnen het huidige planaanbod passend te huisvesten, maar is het zaak in beeld te brengen of dit ook voor stadsdistributiecentra en voor datacenters geldt. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 zijn voor beide sectoren uitwerkingsopgaven opgenomen.

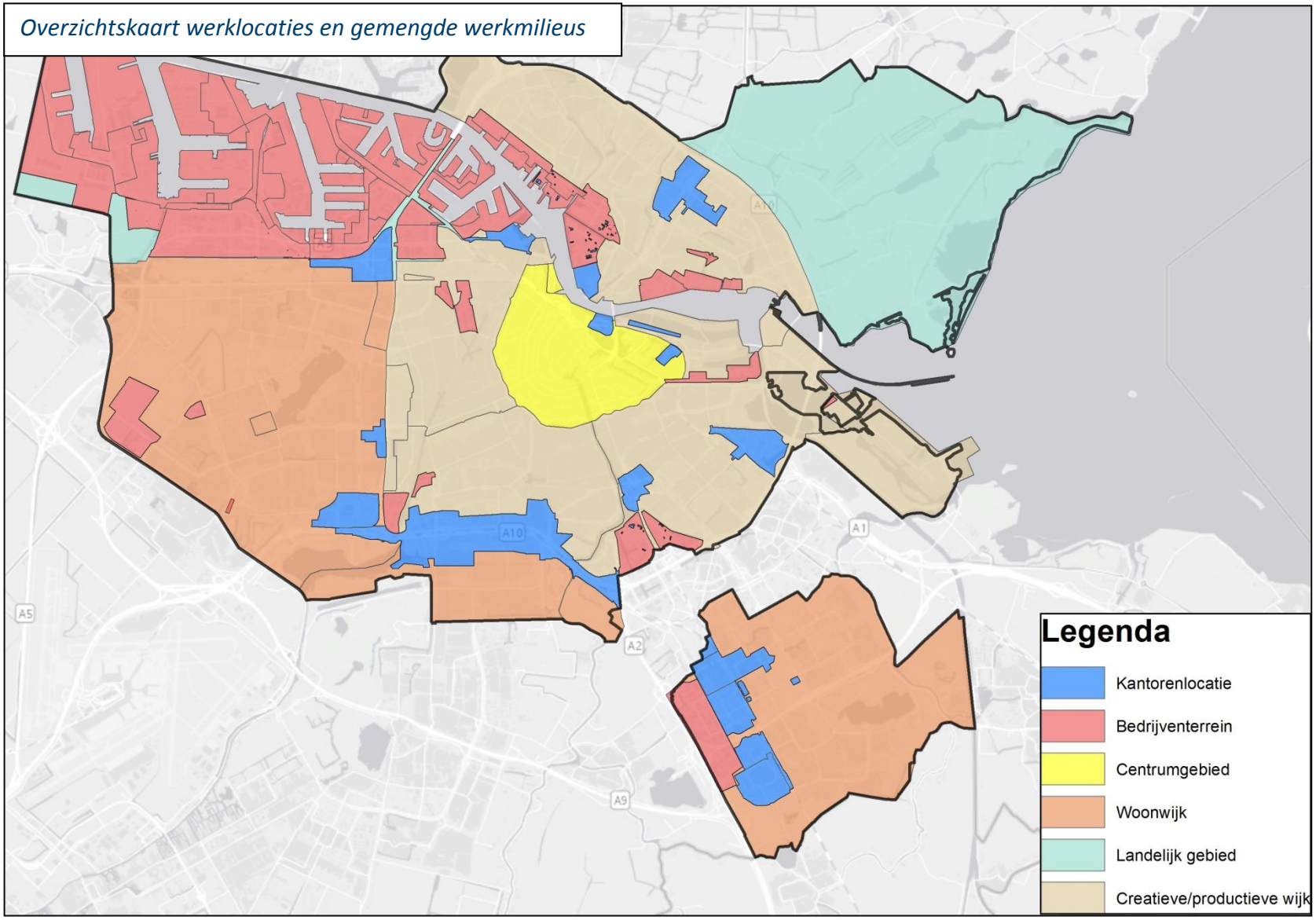
Figuur 18 Hard planaanbod bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	**Hectaren**
Campus	17,3
Gemengd	83,2
Hoogwaardig	34,4
Industrieel	37,5
Logistiek	63,6
Totaal Amstelland-Meerlanden	236

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

III Deelregio Amsterdam

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



III.I Samenvatting ontwikkelingen Amsterdam 2017

Thema	Situatie 2016	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2018	+	10,2%; onder MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2017	+	Daling leegstand met 2,5 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2020: 6%
Transformatie kantoren	+	Transformatie 2017 229.000 m^2 BVO; boven ambitieniveau Plabeka 3.0. Resterende ambitie kwalitatief.
Uitbreidingsvraag kantoren	+	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: krapte op markt dreigt, ondanks fors planaanbod. *Kwalitatief*: veel vraag internationale en creatieve topmilieus, beperkt aanbod.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+	Factor aanbod/transactie met 2,2 <MRA-gemiddelde; leegstand industrieel vastgoed < MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	8%; onder MRA-niveau (14%)
Transformatie	–	Transformatie in 2017 (0 ha) onder ambitie Plabeka 3.0; Resterende ambitie is kwalitatief en niet kwantitatief vastgesteld.
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: tekort verwacht door uitplaatsing bij forse binnenstedelijke transformatie. *Kwalitatief*: alle segmenten tekort m.u.v. haventerreinen.

III.II Economie en werkgelegenheid

Amsterdam heeft als cultureel centrum en economische motor van de MRA een sterke aantrekkingskracht op burgers en bedrijven uit binnen- en buitenland. Hierdoor wordt de ruimte in de stad steeds schaarser. Amsterdam zet daarom in op kwalitatieve transformatie: functies als wonen en voorzieningen worden – door vermenging en verdichting – toegevoegd aan de werklocaties in de stad.

Figuur 1 Economische kerncijfers Amsterdam

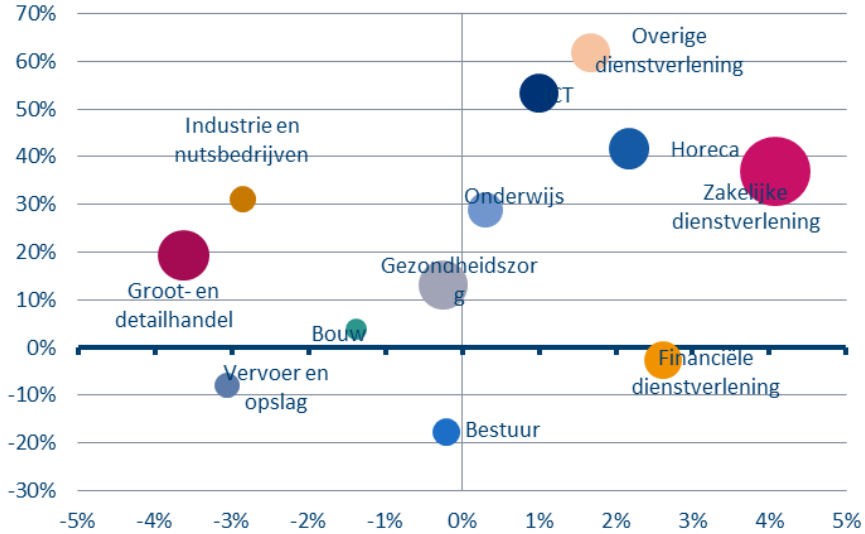
		2016		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
			aandeel in MRA (%)	*jaarlijkse groei in %*						
Bruto regionaal product	*mln euro*	68.037	48,8	3,7	4,6	4,6	3,3	3,8	+++	+++
Arbeidsvolume (fte's)	*x 1.000*	580	46,0	1,6	2,0	3,7	1,5	+++	+++	+++

Bron: Economische verkenning MRA 2017

De economie van Amsterdam groeit al jaren op rij sterk; in 2016 nam het BRP met +3,3% toe en ook in 2017 neemt het BRP in Amsterdam met +3,8% toe. De verwachting is dat de Amsterdamse economie ook in 2018 en 2019 zal groeien. Met een aandeel van bijna 49 procent in de totale toegevoegde waarde domineert Amsterdam de economische ontwikkeling van de MRA (2015).

Ook het aantal banen in Amsterdam nam in 2017 toe (1,4% meer dan in 2016), al is de groei minder hard dan in 2016 (+4,5%). Bovendien was Amsterdam in 2017 – anders dan in eerdere jaren – niet meer de deelregio met de hoogste werkgelegenheidsgroei in de MRA. In de AM-regio nam het aantal banen in 2017 namelijk met ruim 3% toe.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 in Amsterdam



- *Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Amsterdam en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017).*
- *Verticale as: totale groei 2007-2017 in %*
- *Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2017.*

Bron: LISA 2018

Figuur 2 geeft inzicht in de sectorale werkgelegenheidsontwikkeling in Amsterdam. Zakelijke dienstverlening is zowel absoluut als relatief de grootste sector in Amsterdam. Bovendien groeide het aantal banen in deze sector in de afgelopen tien jaar sterk. Andere relatief grote sectoren met een positieve werkgelegenheidsontwikkeling zijn de ICT, overige dienstverlening, horeca en onderwijs. Enkel de sectoren vervoer- en opslag en bestuur namen tussen 2007 en 2017 af in werkgelegenheid.

Amsterdam heeft een negatief saldo (-179) van verhuisbewegingen ten opzichte van de andere MRA-deelregio's. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het negatieve saldo met Amstelland-Meerland (-137). Daarnaast geldt ook voor Haarlem en Zaanstreek-Waterland dat er meer vestigingen vanuit Amsterdam naar deze deelregio's verhuizen dan andersom. Een belangrijke opmerking is dat dit niets zegt over de verhuisbewegingen vanuit de rest van Nederland (alles buiten de MRA) en vanuit het buitenland. Het kan dus goed zijn dat – inclusief vestigers van buiten de MRA – Amsterdam wél een positief saldo van verhuisbewegingen van bedrijven heeft.

Figuur 3 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Amsterdam en overige deelregio's, 2013-2017

	Naar Amsterdam	Van Amsterdam	SALDO
Almere-Lelystad	33	21	+12
Amstelland Meerlanden	129	266	-137
Gooi en Vechtstreek	47	45	+2
Haarlem	19	45	-26
Ijmond	7	6	+1
Zaanstreek-Waterland	87	118	-31
Totaal	**322**	**501**	**-179**

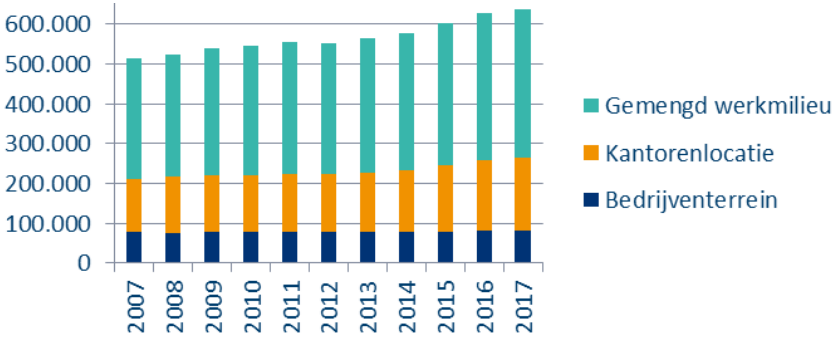
Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

III.III *Gemengde werkmilieus in Amsterdam*

Het aantal banen in Amsterdam in 2017 ligt op 637.000, waarvan 59% gevestigd is op gemengde werkmilieus. Tussen 2007 en 2017 is het aantal banen binnen alle segmenten (centrum, creatieve wijk, woonwijk, landelijk gebied) van gemengde milieus fors gestegen. [4]

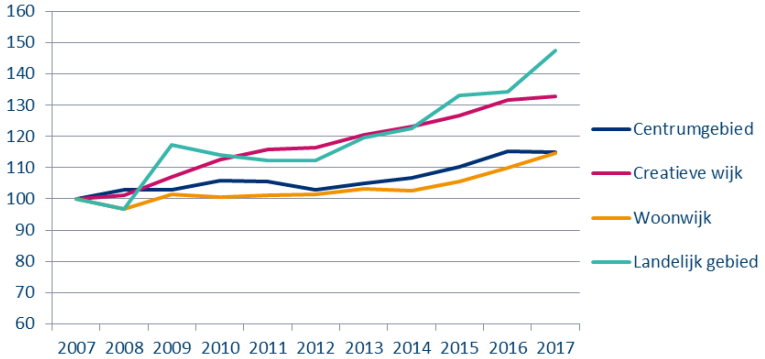
[4] In 2017 is de gebiedsindeling van werkmilieus herzien ten opzichte van 2016. Hierdoor zijn de analyseresultaten voor de gemeente Amsterdam niet op alle punten vergelijkbaar met de uitkomsten uit de monitor van vorig jaar; een toelichting is te vinden in de bijlage.

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar locatietype



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Amsterdam 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

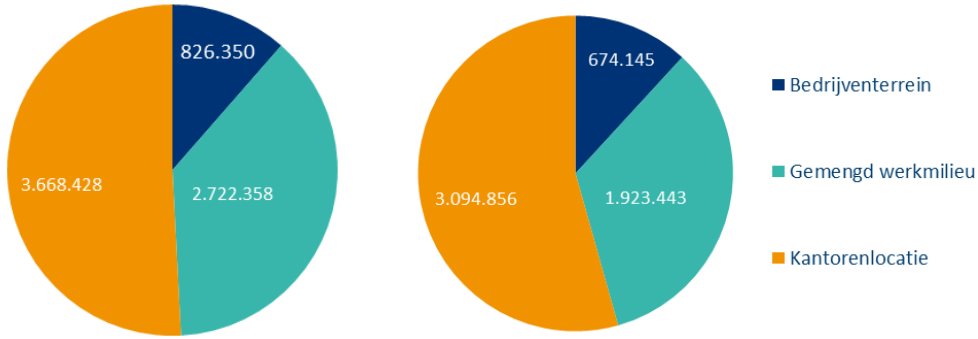
III.IV Kantorenmarkt in Amsterdam

Ontwikkelingen kantorenvoorraad en kantoorgebruik

Amsterdam telt 21 formele kantorenlocaties met een totale voorraad van 3.443.100 m² volgens Kantorenmonitor BV en 3.094.856 m² volgens CBRE.

De kantorenlocaties huisvesten ongeveer de helft van de totale kantorenvoorraad en 29% van de werkgelegenheid in Amsterdam

Figuur 6 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2018 (m² BVO),



Amsterdam, volgens Kantorenmonitor (links) en CBRE (rechts), 2018

Figuur 7 laat zien dat de Amsterdamse kantorenvoorraad sinds 2011 jaarlijks afneemt (data: Kantorenmonitor BV). Dit is vooral te danken aan de forse transformatie van leegstaande kantoorpanden in Amsterdam. In 2017 werd een recordhoeveelheid van 228.900 m² BVO getransformeerd.

Een ander oorzaak van de afnemende kantorenleegstand is de gestage groei van het kantoorgebruik; in 2017 bedroeg de uitbreidingsvraag 45.000 m² BVO (data: Kantorenmonitor BV). Hiermee groeit het kantoorgebruik in Amsterdam harder dan geraamd in de Uitvoeringsstrategie (+16.600 m² tot 19.200 m² per jaar).

Kantorenleegstand Amsterdam: bronnen vergeleken

De Monitor Plabeka rapporteert jaarlijks kantorenleegstand op basis van de cijfers van Kantorenmonitor BV. Per kantoorpand brengt deze bron door veldwerk op adresniveau in beeld hoeveel kantoorruimte leegstaat. Er zijn echter meer manieren om leegstand te monitoren. Zo heeft CBS een leegstandsmonitor ontwikkeld o.b.v. BAG- en WOZ-data en monitoren vastgoedpartijen de kantorenmarkt aan de hand van aanboddata. Hierdoor doen er – zowel voor Amsterdam als voor andere regio's in het land – meerdere leegstandscijfers de ronde.

Daarom heeft de gemeente Amsterdam behoefte om in deze editie van de monitor een tweede bron voor kantorenleegstand in beeld te brengen, aanvullend op de data van Kantorenmonitor BV. Doel is zowel om een breder inzicht in de kantorenmarkt en leegstand zelf te verkrijgen als in de verschillen in definities en methodiek om leegstand te monitoren. In overleg met de gemeente Amsterdam en de monitorwerkgroep zijn daarom de gegevens van vastgoedpartij CBRE (vooralsnog eenmalig) gebruikt om de Amsterdamse kantorenleegstand in beeld te brengen.

De methodiek die CBRE hanteert om leegstand te monitoren verschilt op de volgende punten van de methodiek van Kantorenmonitor BV:

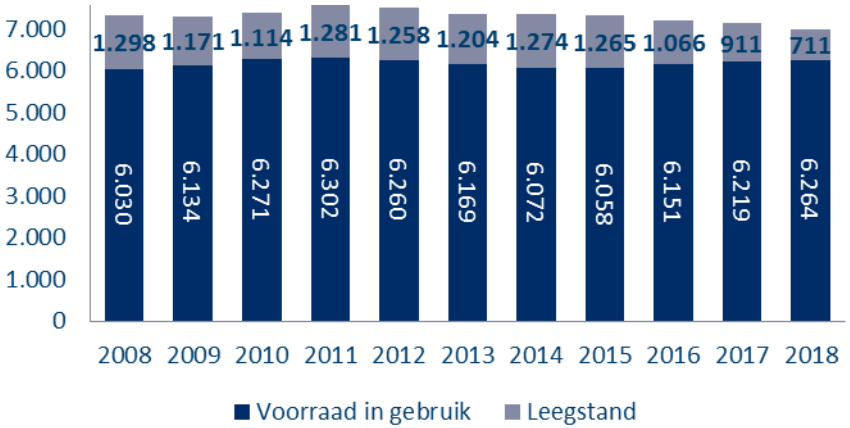
- **Totale voorraad:** Zowel CBRE als Kantorenmonitor nemen alleen objecten mee die minimaal voor de helft een kantoorfunctie hebben (hierdoor worden bv. bedrijfspanden met ondersteunende kantoorruimte uitgesloten van de analyse). Hierbij hanteert CBRE een ondergrens van 500 m^2 per object en neemt Kantorenmonitor BV in principe alle kantoorpanden mee.
- **Eenheden:** Kantorenmonitor BV gaat uit van de kantorenvoorraad in bruto vloeroppervlakte (bvo), terwijl CBRE het netto verhuurbare oppervlakte in kaart brengt (bvo minus niet-verhuurbare ruimten zoals trapgat, muren of lift).
- **Methodiek monitoring leegstand.** Waar Kantorenmonitor leegstand meet op basis van veldwerk op adresniveau, gaat CBRE uit van de aanboddata (CBRE Intern, RealNext en Funda In Business). Ruimten die fysiek leegstaan maar niet worden aangeboden en/of in renovatie zijn worden door CBRE niet als leegstaand beschouwd, en door Kantorenmonitor wel. Beide bronnen sluiten ruimten in aanbouw uit van het leegstaande aanbod.

De verschillen in definities leiden tot verschillende leegstands- en aanbodcijfers; deze worden in dit deelregionale hoofdstuk nader toegelicht.

Ontwikkeling kantorenleegstand

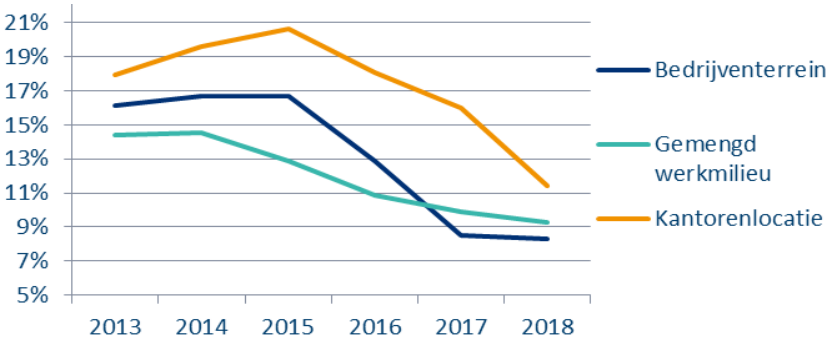
De kantorenvoorraad in gebruik is in de afgelopen jaren gestegen; in 2017 bedroeg de uitbreidingsvraag 5.000 m^2; hiermee komt het totale kantoorgebruik per 1-1-2018 uit op 6,26 mln. m^2 (zie figuur 7).

Figuur 7 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Amsterdam van 1-1-2008 t/m 1-1-2018 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

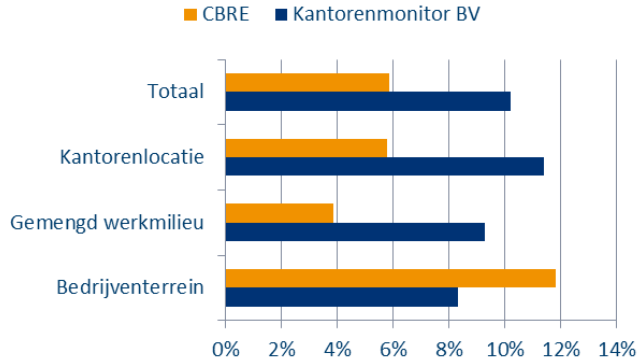
Figuur 8: Ontwikkeling leegstand per locatietype Amsterdam, 2010-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018

De kantorenleegstand in Amsterdam daalt al jaren op rij fors. Volgens Kantorenmonitor BV is de leegstand tussen 1-1-2013 en 1-1-2018 afgenomen van 16% naar 10%. Met name de leegstand van kantoorpanden op bedrijventerreinen kende een forse procentuele afname. Op gemengde locaties was de kantorenleegstand al laag en bedraagt deze per 1-1-2018 ca. 9% (zie figuur 8). Als de leegstand van de totale kantorenvoorraad op basis van Kantorenmonitor BV zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in de afgelopen twee jaren, komt deze per 1-1-2020 in Amsterdam als geheel te liggen op 6% (en per 1-1-2019 op 8%). Er is in dat geval sprake van krapte op de kantorenmarkt.

Figuur 9: Vergelijking Kantorenmonitor vs. CBRE: procentuele kantorenleegstand per locatietype, 1-1-2018

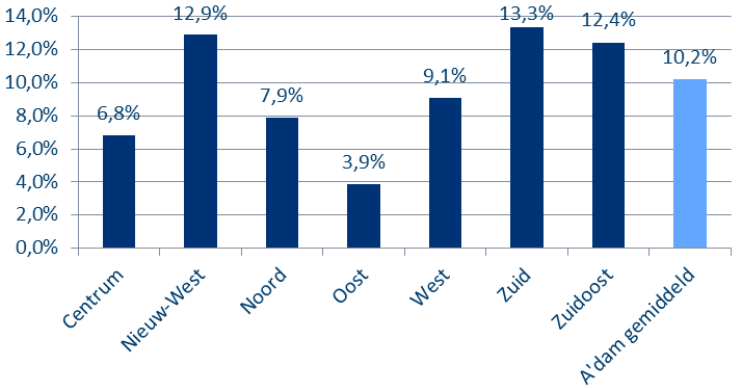


Bron: Kantorenmonitor B.V. en CBRE, 201

Figuur 9 vergelijkt de leegstandscijfers van Kantorenmonitor BV met de data van CBRE. De totale Amsterdamse kantorenleegstand ligt volgens CBRE op 5,9 procent; ruim 4 procentpunt lager dan volgens Kantorenmonitor BV. Op basis van de data van CBRE is de Amsterdamse kantorenmarkt dus als krapper te beschouwen dan volgens Kantorenmonitor. CBRE rapporteert een lagere procentuele leegstand op kantoorlocaties en gemengde werkmilieus dan Kantorenmonitor BV, en een hogere leegstand op bedrijventerreinen.

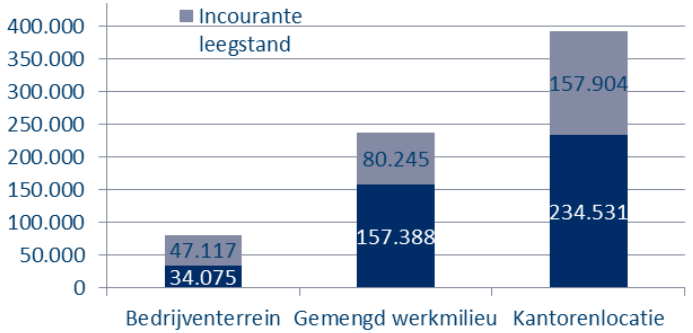
Figuur 10 brengt de kantorenleegstand per stadsdeel in beeld. Relatief gezien is de leegstand hoog in Zuid (13,3%) en Nieuw-West (12,9%) en laag in Oost (3,9%) en Centrum (6,8%). Zuid en Nieuw-West zijn, samen met Zuidoost, ook de stadsdelen met het grootste aandeel incourante kantorenleegstand (zie figuur 12). Gemeente-breed is ca. 40% van de totale leegstand incourant.

Figuur 10 Kantorenleegstand per stadsdeel per 1-1-2018



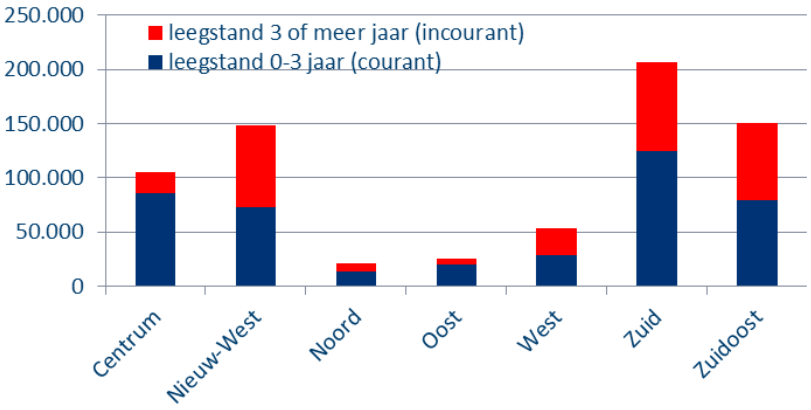
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018

Figuur 11 Courante en incourante kantorenleegstand per locatietype Amsterdam volgens Kantorenmonitor BV, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018

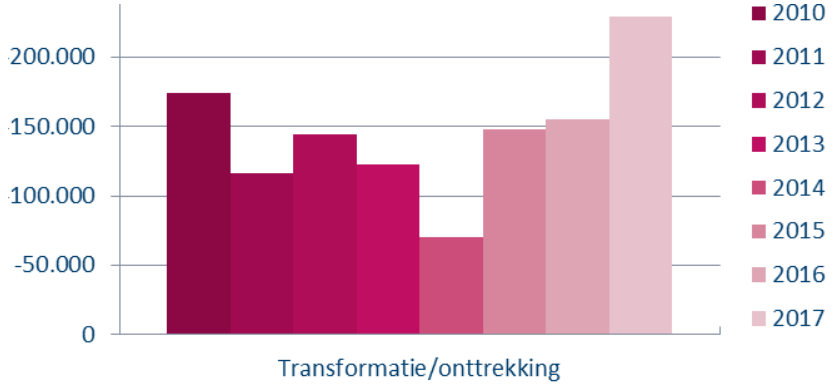
Figuur 12 Totale en incourante leegstand per stadsdeel volgens Kantorenmonitor BV, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018

Figuur 13 laat zien dat de transformatie van kantoorpanden in Amsterdam al jaren hoog is. In 2017 heeft in Amsterdam meer dan 222.000 m^2 kantoorruimte een andere functie gekregen.

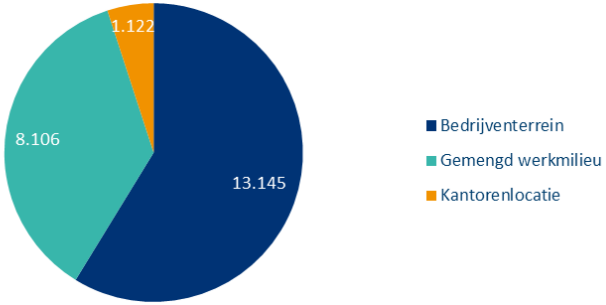
Figuur 13 Transformatie/onttrekkingen Amsterdam, 2010-2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

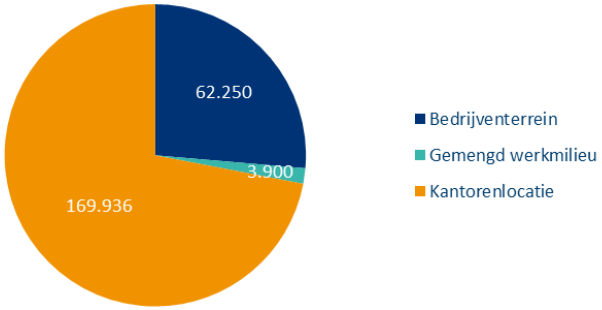
Tegelijkertijd zijn er ook panden getransformeerd van een andere functie (bv. bedrijfsruimte, onderwijs of woning) naar een kantoorfunctie. De zogenaamde 'verkantoring' bedroeg in Amsterdam in 2017 ca. 22.000 m². Hiervan bevindt zich 59% op bedrijventerreinen en zo'n 36% in gemengde werkmilieus (zie figuur 14).

Figuur 14 Verkantoring (transformatie naar kantoorfunctie) in Amsterdam, 2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Kantorenvoorraad in aanbouw in m² per 1-1-2018



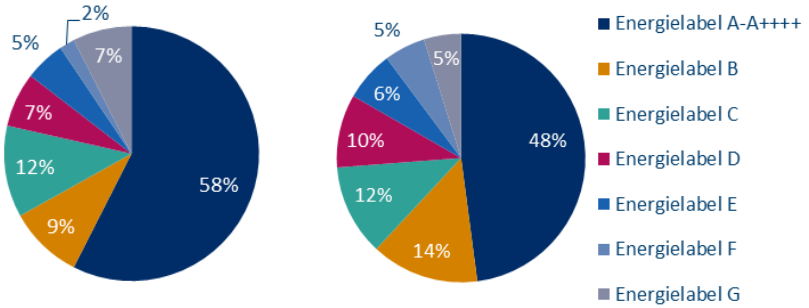
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Per 1-1-2018 is er nog 236.000 m² aan kantorenvoorraad in aanbouw. De geplande oplevering hiervan ligt tussen 2018 en 2020. Het grootste deel

(72%) van deze voorraad in aanbouw bevindt op kantoorlocaties. Een kleiner deel (26%) van de kantorenvoorraad in aanbouw is te vinden op bedrijventerreinen en de resterende 2% op gemengde werklocaties.

In Amsterdam heeft 74% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 69%.

Figuur 16 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Amsterdam



Bron: RVO 2018,bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties
Het planaanbod op kantoorlocaties in Amsterdam bevindt zich voornamelijk op de Zuidas, de voornaamste internationaal vestigingslocatie in de MRA. Elders in de stad bevinden zich ook nog grote planvoorraden en staat er nog veel kantoorruimte in bestaande panden leeg, maar die leegstand daalt snel en sluit ten dele ook niet aan op de vraag. Bovendien is het harde planaanbod tot aan 2030 in Amsterdam gedaald ten opzichte van een jaar geleden. Naast de planvoorraad op kantoorlocaties is er ook nog planvoorraad op gemengde woon-werkmilieus (bijlage figuur 6, p. 111). Belangrijke ruimtevragers op de Amsterdamse kantorenmarkt zijn de zakelijke en financiële dienstverlening en de ICT. In toenemende mate landt deze vraag op hoogwaardige locaties die goed (H)OV-bereikbaar zijn en een hoog voorzieningenniveau kennen. Maar ook naar creatieve en 'rauwe' werkomgevingen, bijvoorbeeld langs het IJ, is steeds meer vraag. Hoewel Amsterdam volgens de Plabeka-vraagraming over voldoende planaanbod beschikt om in de verwachte kantorenvraag te voorzien (Zie ook deel 1, hoofdstuk 4), geven media en vastgoedpartijen steeds vaker het signaal af dat een tekort aan kantoorruimte dreigt. Het teruglopende leegstandspercentage bevestigt dit. Amsterdam hanteert komende jaren geen kwantitatieve transformatie-ambitie meer, maar heeft in plaats daarvan een kwalitatieve ambitie geformuleerd (zie tekstkader op p. 42).

De opgave voor Amsterdam is om in voldoende kantoorruimte voor (inter)nationale vestigers op aansprekende kantoorlocaties en in gemengde stedelijke gebieden te blijven voorzien, én daarbij de kwalitatieve transformatieambitie te realiseren. Ook is het belangrijk de situatie op de kantorenmarkt – mede met het oog op een mogelijk "Brexit-effect" – nauwlettend te monitoren en passend op de markt in te spelen. Deze opgaven liggen dan ook ten grondslag aan de nieuwe kantorenstrategie die Amsterdam in 2017 heeft vastgesteld.

*Figuur 17 Hard planaanbod formele kantorenlocaties Amsterdam (m² BVO) per segment t/m 2030**

Segment	m²
Functionele kantoorlocatie	57.500
Innovatiedistrict	30.000
Internationaal vestigingsmilieu	195.000
Multimodaal knooppunt	107.000
Eindtotaal	**389.500**

**Exclusief 49.000 m² hard planaanbod buiten formele kantoorlocaties, te weten op Centrum Amsterdam Nieuw West en Schinkel. Zie bijlage p. 111.*
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve transformatieambitie werklocaties

In 2016 en 2017 is er binnen de gemeente Amsterdam 440.000 m² aan kantoorruimte onttrokken aan de bestaande kantorenvoorraad. De feitelijke leegstand is in Amsterdam door onttrekking en een groeiend kantoorgebruik gedaald van ca. 15% per 1-1-2016 tot 10% per 1-1-2018. Transformatie als middel om de leegstand terug te dringen is daarom op veel plekken in de stad niet meer opportuun.

Op functionele, monofunctionele kantoorlocaties wordt transformatie ingezet op gebiedsniveau om te komen tot aantrekkelijke, gemengde woon- werkgebieden. Deels gebeurt dat door transformatie van bestaande kantoorruimte of sloop/nieuwbouw waardoor er een verdichting met andere functies zoals woningen en voorzieningen ontstaat. Het gaat hier om Amstel III, Sloterdijk en Rieker Businesspark. Ook wordt daar verouderde kantoorruimte herontwikkeld tot moderne kantoorruimte.

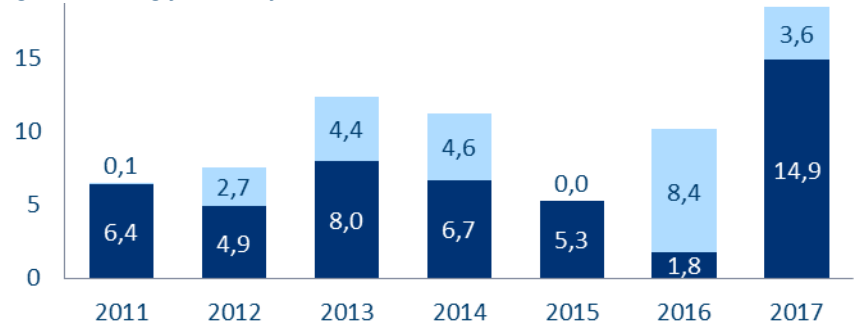
Zowel de transformatie als de herontwikkeling en de toenemende vraag naar kantoorruimte hebben gezorgd voor de grote afname van de leegstand. Het transformeren van de monofunctionele kantoorlocaties naar aantrekkelijke woon- werkgebieden is de inzet van de nieuwe Kantorenstrategie 'Het juiste kantoor op de juiste plek', vastgesteld door de Gemeenteraad op 29 november 2017. De kwantitatieve doelstelling voor transformatie is verschoven naar een kwalitatieve doelstelling. Bij de vaststelling in de gemeenteraad zijn tevens moties aangenomen waarin het college onder meer is gevraagd om te zorgen voor voldoende, kwalitatieve en betaalbare kantoorruimte op de gewenste locaties. Er wordt daarom bij initiatieven voor transformatie, herontwikkeling en nieuwbouw gekeken wat voor het gebied de juiste ingreep is.

IV.V Bedrijventerreinen in Amsterdam

Amsterdam heeft in totaal 1.807 netto ha uitgegeven bedrijven- en zeehaventerrein op 41 verschillende locaties. Deze voorraad is verspreid over zeehaventerreinen (tweederde van het totale areaal) en gemengde, logistieke en hoogwaardige bedrijventerreinen. Ongeveer 5% van de Amsterdamse werkgelegenheid bevindt zich op de bedrijventerreinen.

In 2017 is er 14,9 ha uitgegeven op bedrijventerreinen en niet-kadegebonden zeehaventerreinen in Amsterdam en 3,6 ha op kadegebonden zeehaventerreinen. Het totale uitgifteniveau is hoger dan de jaren ervoor. Met 14,9 ha ligt de uitgifte op bedrijventerreinen boven het geraamde niveau van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (ruimtevraag 5 à 7 netto ha per jaar).

Figuur 18 Uitgifte bedrijventerreinen Amsterdam in netto ha, 2011-2017



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

- In Amsterdam ligt de verhouding tussen aanbod van bedrijfsruimte en transactievolume met 2,7 iets hoger dan het MRA gemiddelde (2,3).
- Van de kantorenvoorraad op bedrijventerreinen van ca. 977.200 m². staat 8% leeg (vs. 14% gemiddeld in de MRA)

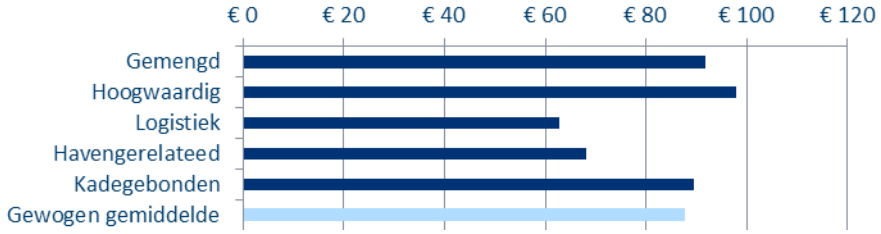
- In Amsterdam heeft 79% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 76%
- In Amsterdam ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 6,8% onder het MRA gemiddelde van 16%.
- De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsvastgoed per meter per jaar komt in Amsterdam uit op €88; fors meer dan gemiddeld in de MRA.

Figuur 19 Geregistreerd aanbod en transacties bedrijfsruimte per segment

	Geregistreerd aanbod 1-1-2018	Geregistreerde transacties 2017	aanbod/ transacties
Gemengd	102.991	50.412	2,0
Haventerrein (havengerelateerd)	67.611	14.570	4,6
Haventerrein (kadegebonden)	5.049	0	-
Hoogwaardig	246	0	-
Logistiek bedrijventerrein	3.964	2.600	1,5
Eindtotaal	**179.861**	**67.582**	**2,7**

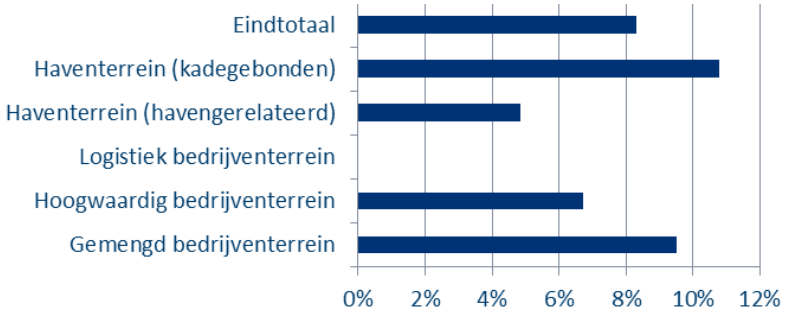
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 20 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment Amsterdam, van 1-1-2013 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 21 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 22: Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in Amsterdam

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld Amsterdam	6,8%

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Amsterdam beschikt nog over ca. 250 ha planaanbod op bedrijventerreinen, waarvan het merendeel op haventerreinen. De ambitie is om een substantieel deel van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen in de komende jaren te transformeren tot gemengde woon-werkgebieden. Hieraan is geen kwantitatieve ambitie gekoppeld.

Wel is het de verwachting dat de transformatie van bedrijventerreinen naar gemengde gebieden leidt tot uitplaatsing van grotere bedrijven en/of bedrijven in hogere milieucategorieën. Wel blijft er ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid in de directe nabijheid van de stad. Ook voor (kleinschalige) creatieve maakindustrie blijft in de toekomst naar verwachting nog ruimte op de Amsterdamse bedrijventerreinen of in

gemengde woon-werkgebieden. Specifiek langs de rand van de stad liggen er kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige logistieke 'overslag-punten' voor stadsdistributie.

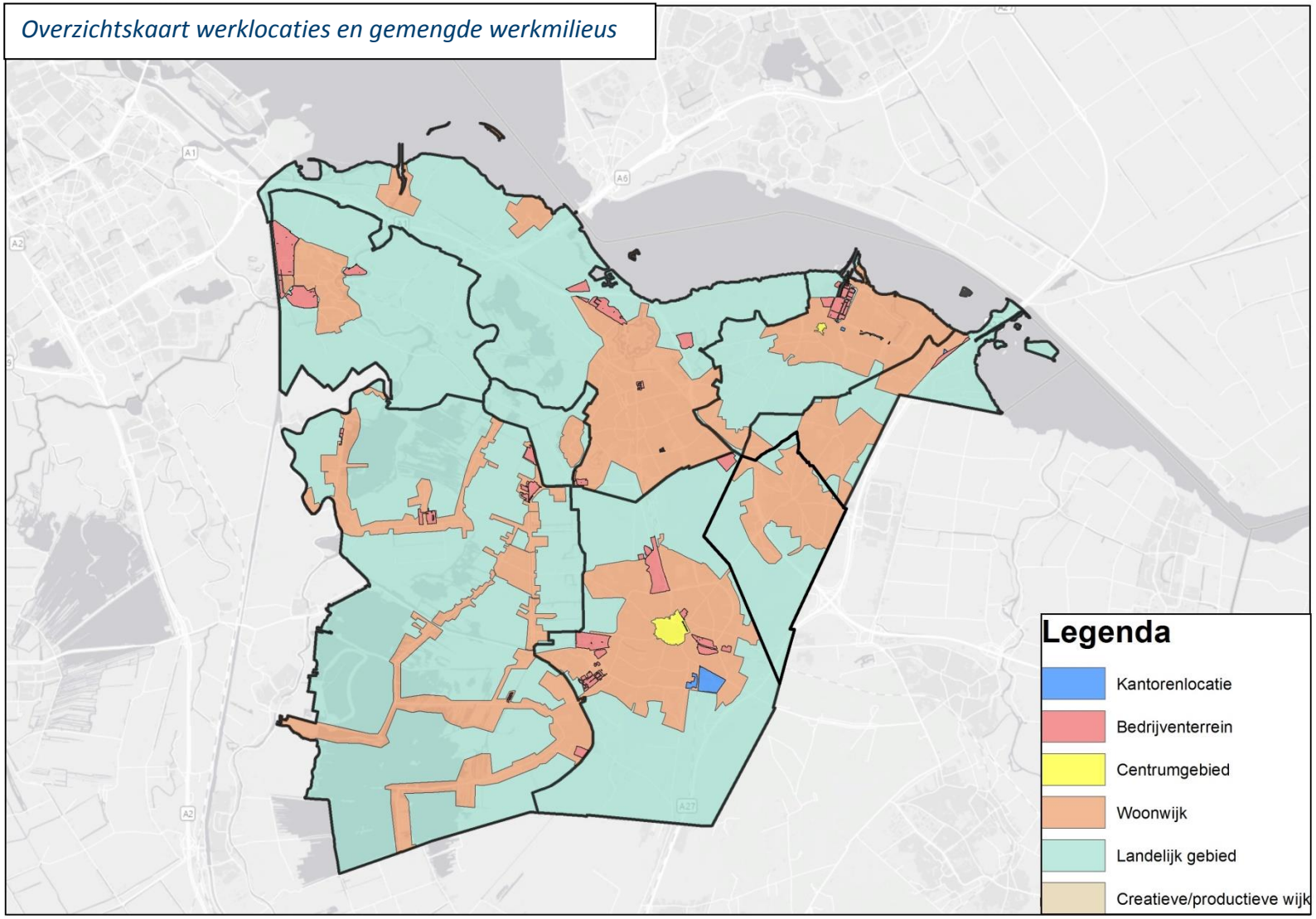
Figuur 22 Hard planaanbod bedrijventerreinen Amsterdam per segment, netto ha t/m 2030

Segment	Hectaren
Gemengd bedrijventerrein	31,5
Haventerrein (havengerelateerd)	53,8
Haventerrein (kadegebonden)	159,6
Hoogwaardig bedrijventerrein	0
Logistiek bedrijventerrein	3
Eindtotaal	247,9

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2018, bewerking Bureau Buiten

IV Deelregio Gooi en Vechtstreek

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



IV.I Samenvatting ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek 2017

Thema	Situatie 2017	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2018	–	14,3%; boven MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2017	+	Daalt in 2017 met 4,7 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2020: 6,9%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2017 64.000 m^2 BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	–	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: beperkt planaanbod t/m 2030, dat naar verwachting volledig zal worden benut voor de uitbreiding van het Nike-hoofdkantoor op Arenapark. *Kwalitatief*: vraag naar kleinschalige kantoor-panden in gemengde gebieden
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	–	Factor >1,5 keer boven MRA-gemiddelde; leegstand industrieel vastgoed boven MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	–	14%; op MRA-gemiddelde (14%)
Transformatie bedrijventerreinen	+	Gerealiseerde transformatie in 2017 (16,3 ha) boven ambitieniveau Plabeka 3.0; Totale ambitie tot aan 2030 naar beneden bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: beperkt planaanbod t/m 2030 kan naar verwachting voorzien in vraag. *Kwalitatief*: vraag creatieve industrie en bestaande bedrijven

IV.II Economie en werkgelegenheid

Gooi en Vecht kenmerkt zich als een groene regio met een hoge kwaliteit van werken, wonen en recreëren, die vanuit Amsterdam en Utrecht snel te bereiken is. De sectorale structuur van de deelregio wordt gekenmerkt door de grote sectoren ICT, groot- en detailhandel en gezondheidszorg.

Figuur 1 Economische kerncijfers Gooi en Vechtstreek

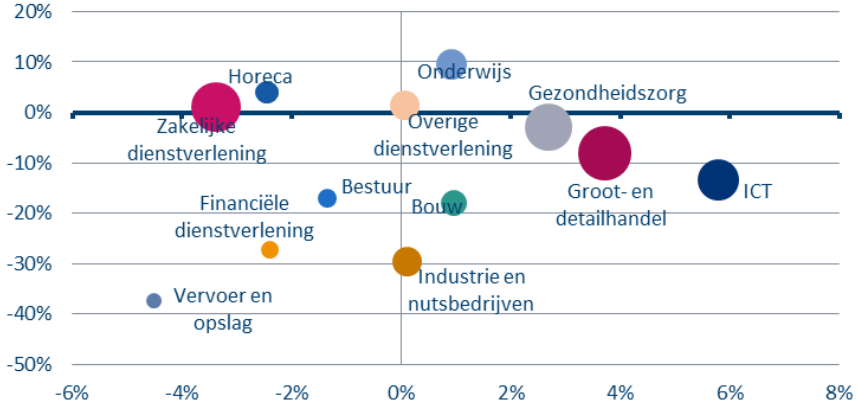
		2016		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
			aandeel in MRA (%)	*jaarlijkse groei in %*						
Bruto regionaal product	*mln euro*	10.514	7,5	–2,0	2,5	2,8	3,1	3,4	+	+
Arbeidsvolume (fte's)	*x 1.000*	106	8,4	–2,4	0,2	2,4	1,7	0	+	+

Bron: Economische verkenning MRA 2018

Het BRP van de deelregio steeg in de jaren 2014 tot en met 2016, na krimp in 2013. In 2017 is het BRP in Gooi en Vecht opnieuw gestegen met +3,4%. De werkgelegenheid in 2017 daalde licht (-0,2% op basis van LISA) nadat deze in 2015 en 2016 licht steeg. Naar verwachting neemt de werkgelegenheid in de komende jaren licht toe.

Slechts vier sectoren vertoonden een groei van het aantal banen tussen 2007 en 2017, waarvan de sector onderwijs met ca. 10% het hardste groeide (zie figuur 2). De werkgelegenheid in het ICT/media-cluster, van oudsher sterk rond het Mediapark in Hilversum, daalde in de afgelopen 10 jaar.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 Gooi en Vechtstreek



- *Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Gooi en Vechtstreek en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017).*
- *Verticale as: totale groei 2007-2017 in %*
- *Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2017.*

Bron: LISA 2018

Figuur 3 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Gooi en Vechtstreek en overige deelregio's, 2013-2017

	Naar Gooi en Vechtstreek	Van Gooi en Vechtstreek	SALDO
Almere-Lelystad	17	9	+8
Amstelland Meerlanden	5	4	+1
Amsterdam	45	47	-2
Haarlem	6	7	-1
Ijmond	1	1	0
Zaanstreek-Waterland	7	2	+5
Totaal	**81**	**70**	**+11**

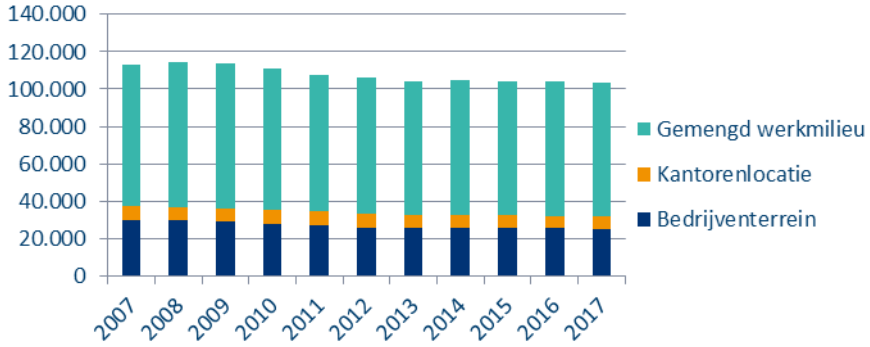
Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Het saldo van de verhuisbewegingen in Gooi en Vechtstreek ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief: er zijn meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's naar Gooi en Vechtstreek toegekomen dan andersom.

IV.III Gemengde werkmilieus in Gooi en Vechtstreek

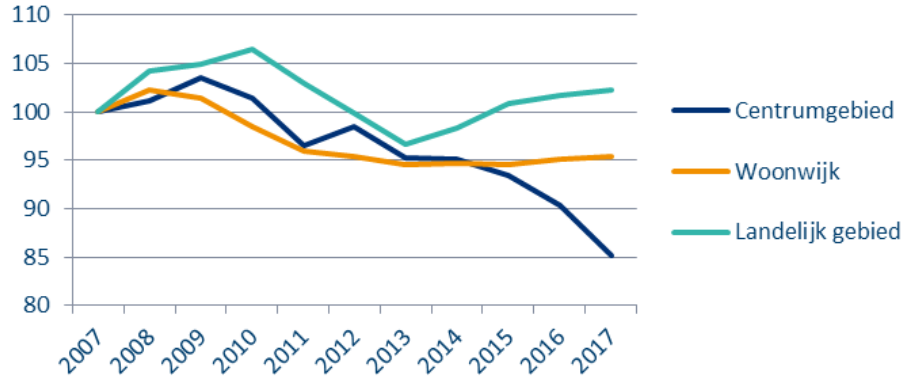
Van de ongeveer 104.000 banen in Gooi en Vechtstreek in 2017 bevindt een ruime meerderheid (70%) zich binnen gemengde werkmilieus. Binnen de gemengde werklocaties kenden alleen de landelijke gebieden tussen 2007 en 2017 een werkgelegenheidsgroei (+2%).

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar locatietype Gooi en Vechtstreek



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Gooi en Vechtstreek 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

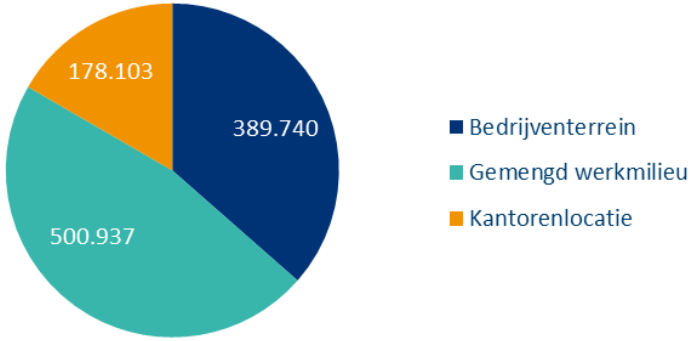
IV.IV Kantorenmarkt in Gooi en Vechtstreek

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

De regio Gooi en Vechtstreek telt 4 kantorenlocaties met daarop circa 6% van de deelregionale werkgelegenheid. Op de kantorenlocaties bevindt zich 17% van de kantorenvoorraad van de deelregio. De kantoorlocaties zijn verdeeld over de segmenten internationaal vestigingsmilieu (78%), multimodaal knooppunt (11%) en functionele kantoorlocaties (12%).

De kantoorlocaties in Gooi en Vechtstreek vertegenwoordigen 17% van de kantorenvoorraad. Ongeveer de helft van de kantorenvoorraad van de deelregio zit in gemengde werkmilieus en een derde zit op bedrijventerreinen. De deelregio kent in 2018 een kantorenvoorraad van 1,07 miljoen m². Het kantoorgebruik is tussen 2017 en 2016 ongeveer gelijk gebleven (figuur 7), terwijl de leegstaande voorraad door een fors transformatievolume in 2017 (zie figuur 8) met 64.000 m² afnam. De deelregio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 11.000 m² kantoorruimte te transformeren.

Figuur 6 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2018 (m² BVO), Gooi en Vechtstreek

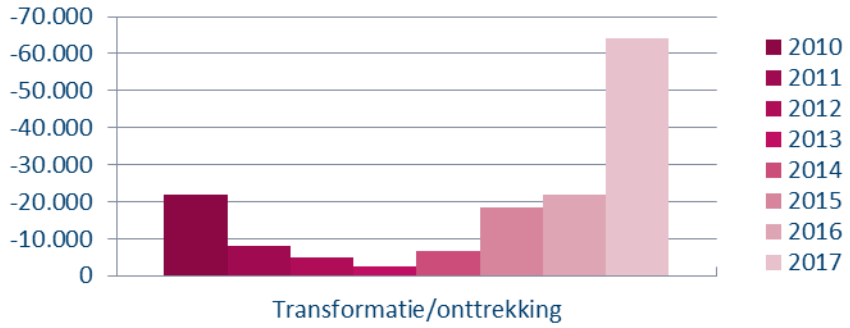


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Gooi en Vechtstreek in m² BVO van 1-1-2008 t/m 1-1-2018

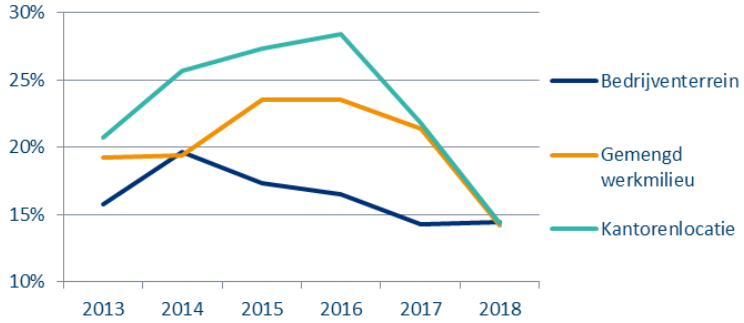
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 8 Transformatie/onttrekkingen Gooi en Vechtstreek, 2010-2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 9 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Gooi en Vechtstreek, 1-1-2013 – 1-1-2018

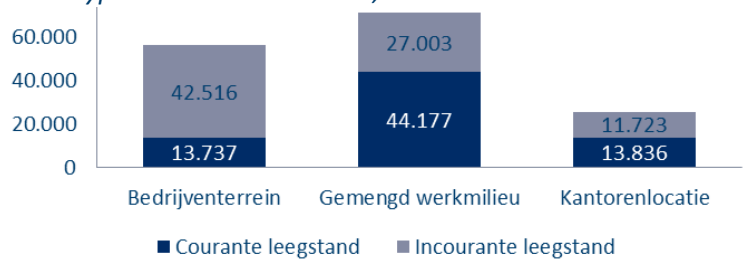


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Per 1-1-2018 bedraagt het leegstandspercentage ongeveer 14,3%. Dit percentage ligt ten opzichte van 1-1-2017 een stuk lager (19% leegstand). Als de kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2016 en 2017 ligt deze per 1-1-2020 onder de 8%, namelijk op 7%.

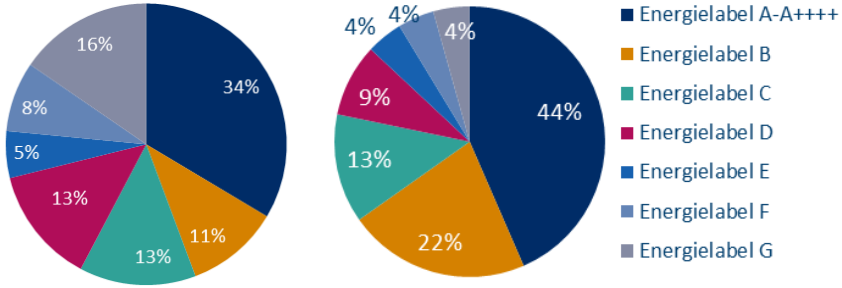
Van de leegstaande kantorenvoorraad staat meer dan de helft al langer dan drie jaar leeg; dit deel van de voorraad is als incourant te beschouwen. Figuur 10 laat zien dat vooral de leegstaande kantoren op bedrijventerreinen vaak incourant zijn.

Figuur 10 Aandeel incourante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Gooi en Vechtstreek, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 11 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Gooi en Vechtstreek



Bron: RVO 2018, bewerking Bureau Buiten

In Gooi en Vecht heeft 78% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 74%.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

De enige kantoorlocatie met planvoorraad in de regio Gooi en Vecht is het Arenapark in Hilversum. De verwachting is echter dat dit planaanbod in 2018 bijna geheel wordt ontwikkeld vanwege de uitbreiding van het hoofdkantoor van Nike aldaar[5]. In maart 2018 werd namelijk bekend dat Nike niet alleen de komende jaren in Hilversum gevestigd blijft, maar bovendien van plan is het bestaande kantoor op Arenapark uit te breiden. Naast het aanbod op Arenapark staat er ook verspreid over de deelregio nog bestaande kantoorruimte leeg.

Naast de reeds voorziene uitbreiding van het hoofdkantoor van Nike kunnen er wellicht nog enkele kantoorgebruikers bijkomen in het cluster media/ICT, al zal deze vraag grotendeels op informele locaties (bv. kleine kantoorvilla's) kunnen landen.

Figuur 12 Hard planaanbod Gooi en Vechtstreek in m² BVO per segment t/m 2030

Segment	m²
Internationaal vestigingsmilieu	95.000

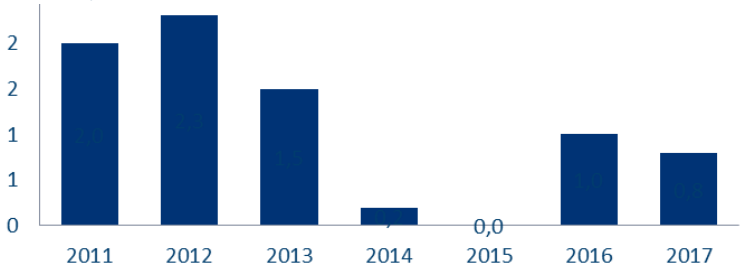
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

IV.V Bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek

Gooi en Vechtstreek telt in totaal 26 bedrijventerreinen met een totaal uitgegeven oppervlak van 315 ha netto. De voorraad is verdeeld over de segmenten gemengd (192 ha) en hoogwaardig/campus (87ha).

In Gooi en Vechtstreek is in 2017 0,8 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is meer dan geraamd; Plabeka 3.0 gaat er namelijk van uit dat er geen uitgifte in de deelregio meer plaatsvindt tot aan 2030. Ook in de jaren voor 2017 vond jaarlijks uitgifte plaats (0,2 à 2,3 ha per jaar).

Figuur 13 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Gooi en Vechtstreek in netto ha, 2011-2017



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

- Op de bedrijventerreinen in de deelregio werd in 2018 ruim 32.000 m² bedrijfsruimte aangeboden, in 2017 was dit nog meer, toen werd er 59.000 m² aangeboden. Er is op basis van Kantorenmonitor BV te weinig data om iets over het transactievolume in de deelregio te zeggen.
- Er is een kantorenvoorraad van 389.700 m² op bedrijventerreinen in de deelregio, waarvan 14% leegstaat.
- In Gooi en Vecht heeft 58% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 76%.
- De leegstand van industrieel vastgoed in de deelregio ligt met 19,8% boven het MRA gemiddelde van 16%.
- De gemiddelde huurprijs (per meter per jaar) van het aangeboden bedrijfsvastgoed is €70 ten opzichte van €71 voor MRA gemiddeld.

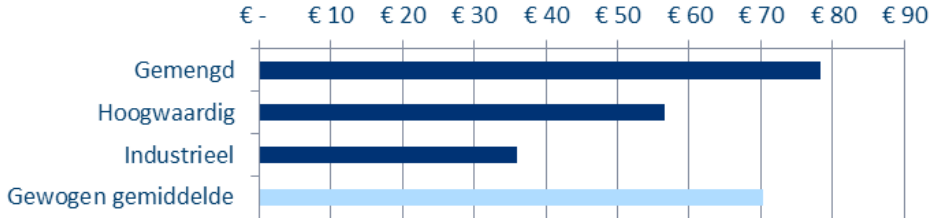
[5] Het betreft het hoofdkantoor voor de EMEA-regio (Europa, het Midden-Oosten en Afrika). Zie o.a. www.gooieneembode.nl/nieuws/algemeen/96577/emea-hoofdkantoor-nike-blijft-op-arena-park

Figuur 14 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen

Segment	Geregistreerd aanbod per 1-1-2018	Geregistreerde transacties 2017	Factor aanbod/ transacties
Gemengd	20.912	0	0,0
Hoogwaardig	10339	0	0
Logistiek	1120	0	0
Eindtotaal	**32.371**	**0**	**0,0**

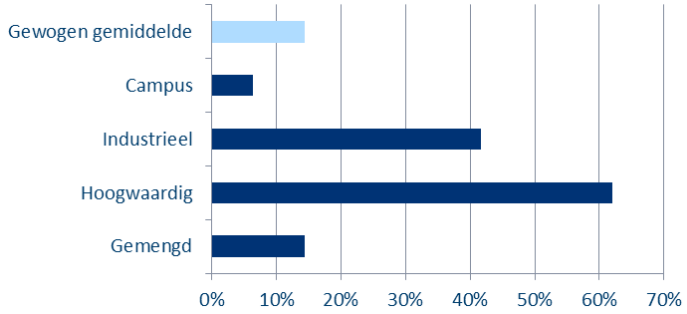
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Gooi en Vechtstreek van 1-1-2013 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 17 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2017 in Gooi en Vechtstreek

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld Gooi en Vechtstreek	19,8%
Gemeente met hoogste leegstand	30,2% (Gooise Meren)
Gemeente met laagste leegstand	4,9% (Huizen)

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Gooi en Vecht kent met het gemengde bedrijventerrein Businesspark27 een kleine hoeveelheid planaanbod. Naar verwachting is de toekomstige vraag naar ruimte op bedrijventerreinen zeer beperkt; ook de voorziene transformatie van bedrijventerreinen (1,8 ha tot aan 2030) is beperkt in omvang en brengt weinig vervangingsvraag met zich mee.

Nieuwe bedrijven in sectoren als de creatieve industrie of zorggerelateerde medische technologie landen naar verwachting deels buiten formele werklocaties, en deels op vrijstaande ruimte op bestaande locaties. Enige ruimte op de markt biedt de deelregio overigens wel ‘schuifruimte’ om in te spelen op individuele uitbreidings- of vestigingsverzoeken.

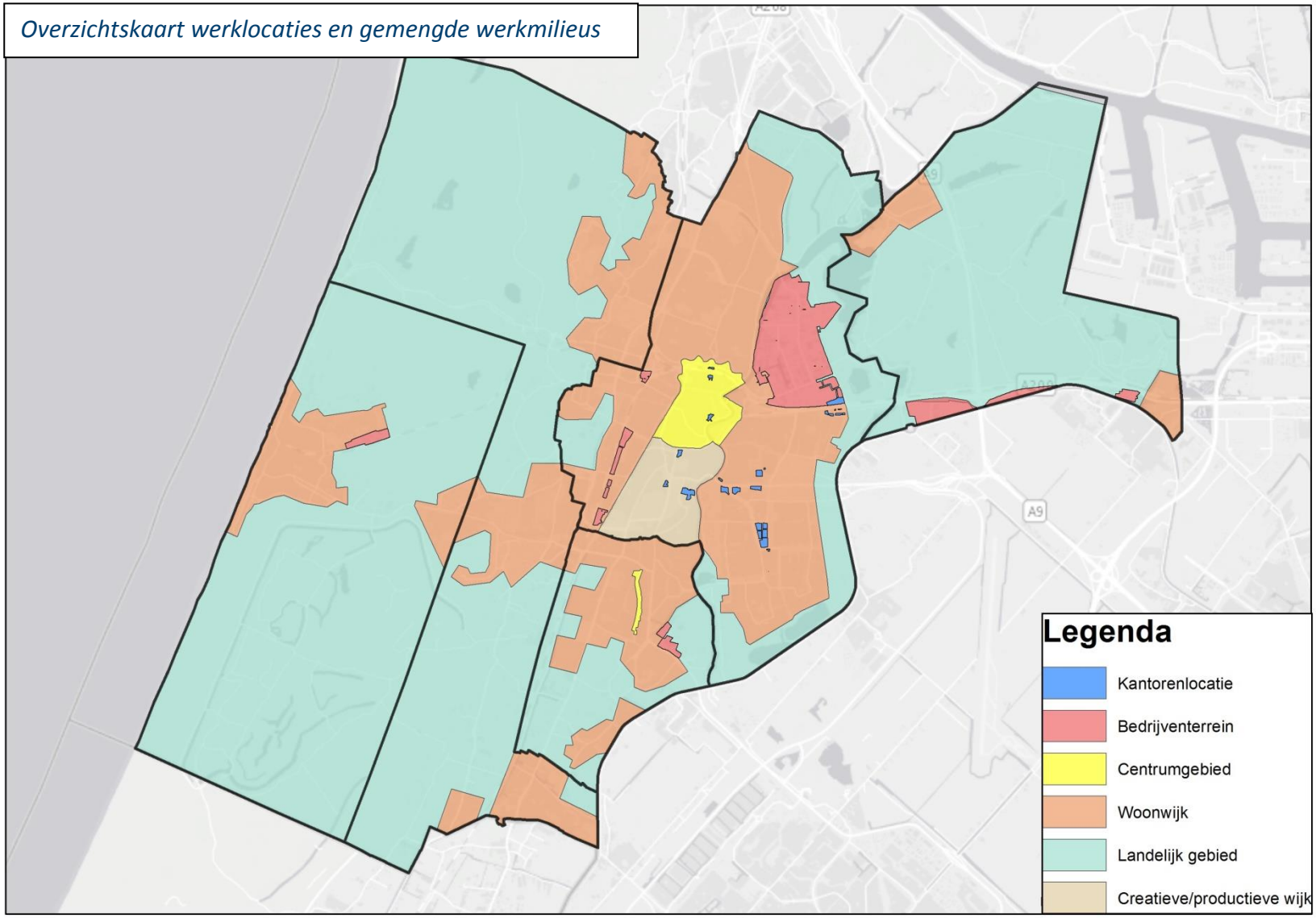
Figuur 18 Hard planaanbod bedrijventerreinen Gooi en Vechtstreek per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	Hectaren
Gemengd	5
Totaal	5

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

V Deelregio Haarlem

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



V.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Haarlem 2017

Thema	*Situatie 2017*	*Toelichting*
	Kantoren	
Kantorenleegstand 1-1-2018	**O**	12,7%; iets onder MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2017	+	Daalt in 2017 met 5,3 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2020: 7,6%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2017 28.000 m^2 BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	+	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief:* (plan)aanbod voldoende om vraag t/m 2030 te huisvesten. *Kwalitatief:* mogelijk op termijn tekort kleinschalige binnenstedelijke kantoorpanden
	Bedrijventerreinen	
Leegstand bedrijfsruimte	–	Factor aanbod/transacties ligt boven MRA-gemiddelde, evenals leegstand industrieel vastgoed. Haarlem is wel de deelregio met meest intensieve ruimtegebruik (banen/ha) v/d MRA
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	–	17%; boven MRA-gemiddelde (14%)
Transformatieambitie	+	Gerealiseerde transformatie in 2017 (2 ha) boven ambitieniveau Plabeka 3.0; totale ambitie tot aan 2030 omhoog bijgesteld
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief:* mogelijk leegstand/overaanbod door bedrijfsonttrekkingen. *Kwalitatief:* aanbod binnen hoogwaardig en industrieel terrein voorziet in vraag

V.II Economie en werkgelegenheid

Deelregio Haarlem –ook wel bekend als regio Zuid-Kennemerland – kenmerkt zich als een regio met zowel een aantrekkelijk stedelijk stadsmilieu als een regio met een aangenaam landschap voor toerisme en recreatie met ruimte voor ondernemen. Haarlem heeft een relatief hoogopgeleide bevolking en een toenemend aantal expats. De combinatie van kust, het metropolitane landschap, cultureel erfgoed en het hoogwaardige woonmilieu kenmerken de ruimtelijke structuur.

Figuur 1 Economische kerncijfers Haarlem

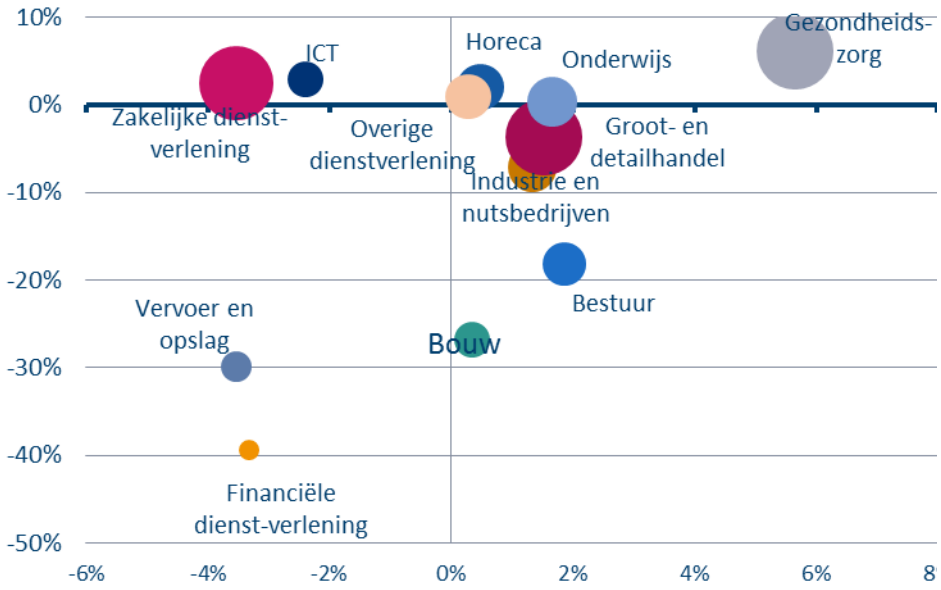
		2016		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
			aandeel in MRA (%)	*jaarlijkse groei in %*						
Bruto regionaal product	*mln euro*	6.724	4,8	–1,5	–0,7	2,0	2,8	3,6	+	+
Arbeidsvolume (fte's)	*x 1.000*	78	6,2	–1,5	–1,8	–0,5	1,3	0	0	0

Bron: Economische verkenning MRA 2018

Het BRP in Haarlem stijgt in 2016 met 2,8%, in 2017 neemt deze stijging toe (+3,6%). Voor 2018 en 2019 wordt opnieuw economische groei verwacht in de deelregio. De werkgelegenheid stijgt in 2016 en 2017 – uitgaande van LISA werkgelegenheidscijfers – licht. De EV MRA rapporteert voor 2017 – gebaseerd op cijfers van het CBS - een lichte daling van de werkgelegenheid.

De economische structuur van de deelregio Haarlem kenmerkt zich door de hoge vertegenwoordiging van banen in de sector gezondheidszorg en veel ZZP-ers in onder meer de creatieve sector. Deze sectoren en de dienstverlening en horeca groeiden ook het sterkst van alle sectoren tussen 2007 en 2017. De werkgelegenheid daalde in financiële dienstverlening, vervoer en opslag, bouw, bij de overheid, groot- en detailhandel en in de industrie.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 Haarlem



- *Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Haarlem en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017).*
- *Verticale as: totale groei 2007-2017 in %*
- *Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2017.*

Bron: LISA 2018

Het saldo van de verhuisbewegingen in Haarlem ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief: er zijn meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's naar Haarlem toegekomen dan andersom. De meeste bedrijven kwamen uit Amsterdam en IJmond.

Figuur 3 Verhuisbewegingen in aantal vestgingen tussen Haarlem en overige deelregio's, 2013-2017

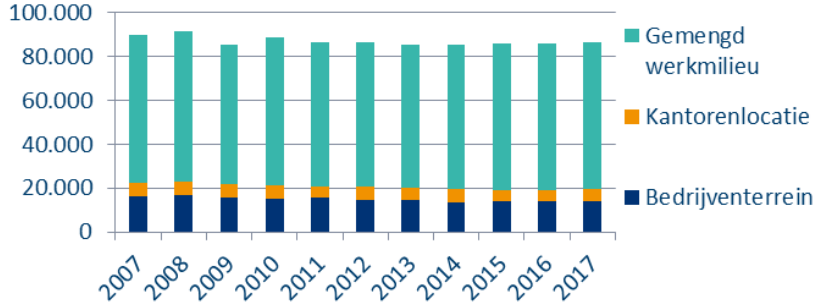
	Naar Haarlem	Van Haarlem	SALDO
Almere-Lelystad	2	0	+2
Amstelland Meerlanden	3	13	-10
Amsterdam	45	19	+26
Gooi en Vechtstreek	7	6	+1
Ijmond	33	36	-3
Zaanstreek-Waterland	5	7	-2
Totaal	**95**	**81**	**+14**

Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

V.III Gemengde werkmilieus in Haarlem

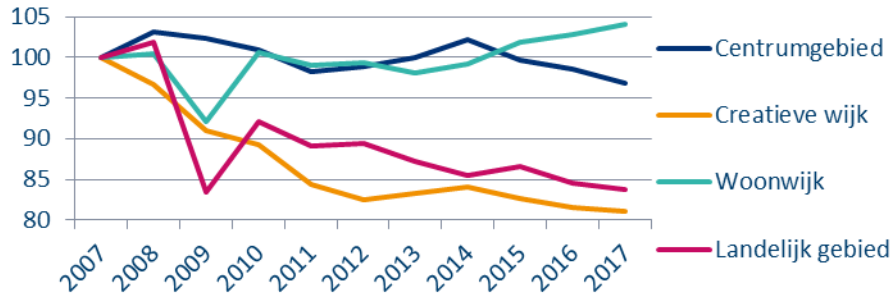
Haarlem telt in 2017 86.500 banen waarvan er 67.000 (77%) op gemengde werkmilieus zijn gevestigd. Tussen 2007 en 2017 daalde de werkgelegenheid in de segmenten centrumgebieden (-3%) en landelijk gebied (-16%) en steeg de werkgelegenheid in woonwijken (+4%).

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar locatietype Haarlem



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Haarlem 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

V.IV Kantorenmarkt in Haarlem

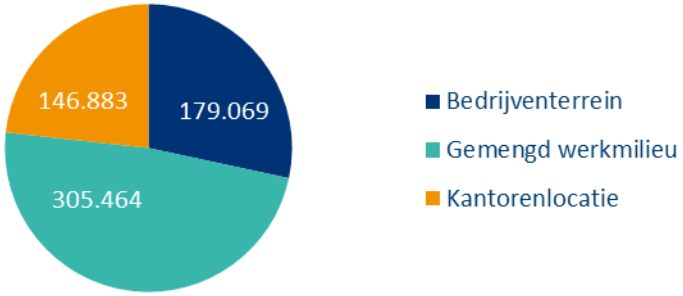
Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

De regio Haarlem kent 12 kantorenlocaties met daarop 146.900 m² aan kantoorruimte. Dit is 23% van de totale kantorenvoorraad in de deelregio, het overige is te vinden buiten kantoorlocaties. Ongeveer 5.600 banen (4% van het totaal) is op kantoorlocaties te vinden. Het ruimtegebruik per kantoorbaan komt met 23 m^2 boven het MRA-gemiddelde van 20 m^2 uit.

De kantorenvoorraad in de deelregio Haarlem neemt door transformatie sinds 2013 substantieel af met 100.000 m^2 (13,7%). Per 1-1-2018 kent Haarlem een voorraad van 631.400 m² waarvan ongeveer 80.000 m² (13%) leegstaat. Per 1-1-2017 was de leegstand nog 117.000 m² (17,7%).

Ook de voorraad in gebruik groeide in 2017 met 1,6% (+10.000 m^2),een hoger percentage dan het MRA gemiddelde en bovendien in absolute zin méér dan geraamd in Plabeka 3.0.

Figuur 6 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2018 (m² BVO), Haarlem



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

De leegstand ligt op het laagste punt tussen 2008 en 2018. Als de kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2016 en 2017 ligt deze per 1-1-2020 op 8%.

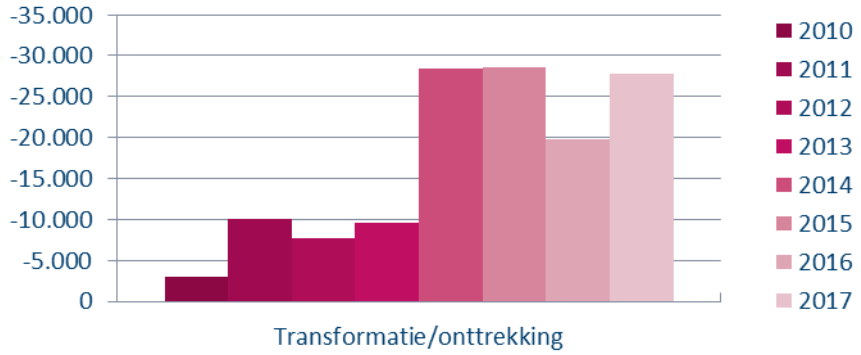
Figuur 7 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Haarlem in m² BVO van 1-1-2008 t/m 1-1-2018

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

De afname van de kantorenvoorraad is te relateren aan de transformatie van kantoren. In 2017 is voor circa 28.000 m² (4% van de totale voorraad)

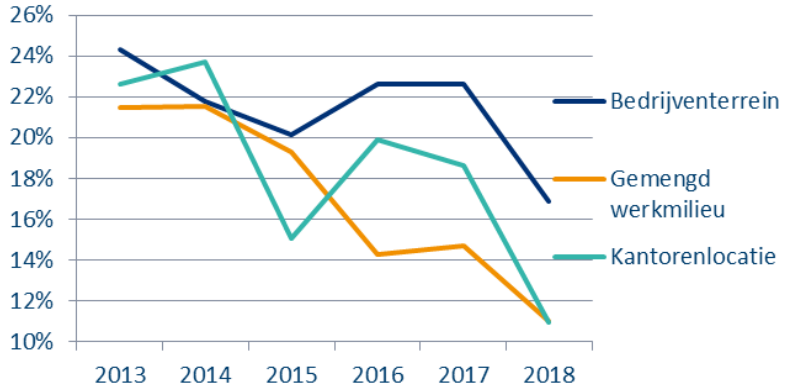
getransformeerd. De deelregio heeft bovendien de ambitie om tot aan 2030 nog 81.000 m² (12,8% van de kantoorvoorraad) te transformeren.

Figuur 8 Transformatie/onttrekkingen Haarlem, 2010-2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

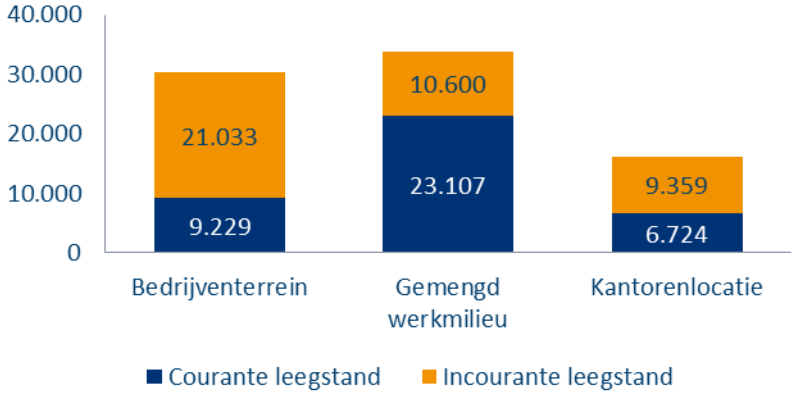
Figuur 9 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Haarlem, 1-1-2013 – 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

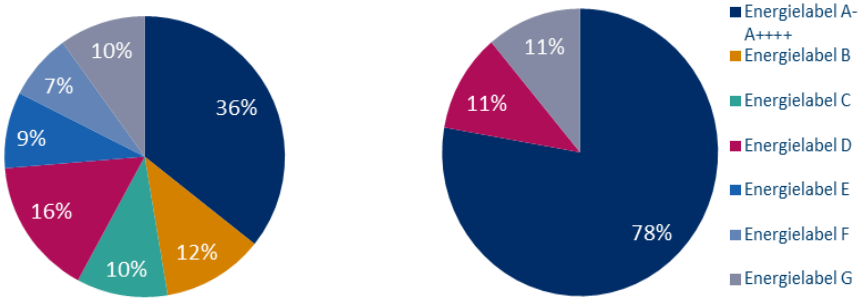
Figuur 10 laat zien dat meer dan de helft (51%) van het totale leegstaande kantoorvolume in Haarlem incourant is, en dus al langer dan drie jaar leegstaat. Vooral op bedrijventerreinen is het aandeel incourante kantoorpanden in de totale leegstand hoog.

Figuur 10 Aandeel incourante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Haarlem, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 11 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Haarlem



Bron: RVO 2018, bewerking Bureau Buiten

In Haarlem heeft 78% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 74%.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

Het planaanbod op kantoorlocaties in de regio Haarlem bevindt zich op een functionele kantoorlocatie (Kamperlaan in de gemeente Haarlem) en op een multimodaal knooppunt (Waarderpolder Zuid). Hoewel de verwachte uitbreidingsvraag – die veelal vanuit de zakelijke dienstverlening zal komen – in de komende jaren beperkt is, leidt de verwachte transformatie van bestaande kantoorlocaties tot aan 2030 mogelijk tot een tekort op de kantorenmarkt. In Haarlem is het daarom zaak om – indien door transformatie krapte op de kantorenmarkt ontstaat – transformatiemeters te vervangen door nieuw aanbod dat in de kwalitatieve vraag voorziet. Het zal hier gaan om beperkte volumes, op binnenstedelijke en/of op goed OV-ontsloten locaties.

Figuur 12 Hard planaanbod Haarlem in m² BVO per segment t/m 2030

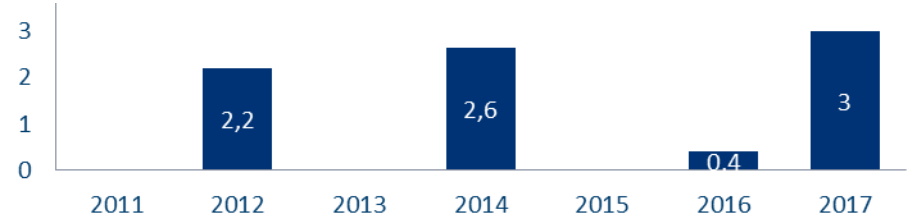
Segment	*m²*
Multimodaal knooppunt	30.000
Functionele kantoorlocatie	8.000
Totaal Haarlem	**38.000**

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

V.V Bedrijventerreinen in Haarlem

Deelregio Haarlem kent 8 bedrijventerreinen, waarop in 2017 13.900 banen gevestigd zijn. Het reeds uitgegeven oppervlakte bedraagt 201 ha, waarvan het grootste deel (84%) in het segment 'hoogwaardig'. Er is sprake van intensief ruimtegebruik met 69 banen/ha; ruim boven het MRA gemiddelde (47 banen/ha).

Figuur 13 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Haarlem in netto ha, 2011-2017



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Er is 3 ha bedrijventerrein uitgegeven in Haarlem in 2017. Dit is veel hoger dan het geraamde uitgifteniveau uit Plabeka 3.0; hierin wordt namelijk uitgegaan van een negatieve uitbreidingsvraag (doordat per saldo meer bestaande bedrijfsruimte wordt onttrokken dan dat er nieuwe uitgifte plaatsvindt). Ook in 2016 en 2014 vond uitgifte plaats.

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

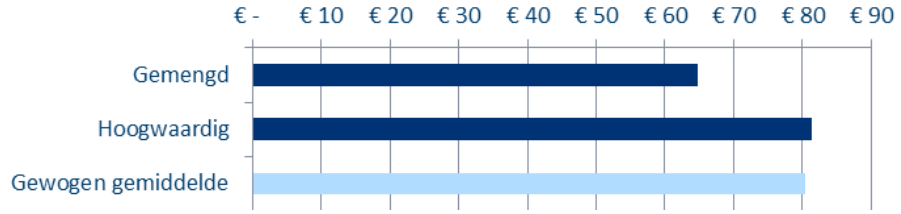
- Op de bedrijventerreinen in Haarlem werd in 2018 voor 16.800 m² aan bedrijfsruimte aangeboden. Dit is 50% minder dan het aanbod in 2017. Het transactievolume lag in 2017 in vergelijking met de MRA als geheel naar verhouding laag (indicator van een relatief ruime markt).
- Er is in Haarlem in 2018 een kantorenvoorraad van 179.000 m^2 op bedrijventerreinen, hiervan staat 17% leeg vs. 14% MRA-breed. Wel is de leegstand hier in één jaar tijd met zes procentpunt gedaald.
- In Haarlem heeft 58% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 76%.
- In Haarlem ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 17,9% boven het MRA gemiddelde van 16%.
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen komt in Haarlem uit op €80.

Figuur 14 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen

segment	Geregistreerd aanbod 1-1-2018	Geregistreerde transacties 2017	Factor aanbod/ transacties
Gemengd	360	0	-
Hoogwaardig	16.432	0	-

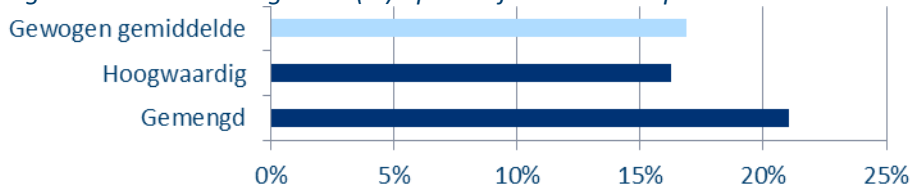
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Haarlem van 1-1-2013 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 17 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2017 in Haarlem

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld Haarlem	17,9%
Gemeente met hoogste leegstand	42,7% (Haarlemmerliede en Spaarnwoude)
Gemeente met laagste leegstand	0% (Bloemendaal)

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het planaanbod (30,8 ha) op bedrijventerreinen betreft 13% van de beschikbare hoeveelheid bedrijventerreinen (231,8 ha). Dit planaanbod bevindt zich in Haarlem deels binnen het hoogwaardige segment en deels binnen het industriële segment (Polanenpark; vanaf 2019 gelegen in de deelregio Amstelland-Meerlanden na de geplande fusie van de gemeenten Haarlemmermeer & Haarlemmerliede en Spaarnwoude).

Er wordt op basis van de vraagraming in Plabeka 3.0 echter – zonder extra beleidsinspanningen – een negatieve ruimtevraag verwacht. Dit zou betekenen dat er per saldo meer bedrijfsruimte onttrokken (bv. door bedrijfsverhuizingen) dan dat er nieuwe ruimte wordt gevraagd op bedrijventerreinen. Er zijn bij deze negatieve vraagraming twee kanttekeningen te plaatsen. Ten eerste wordt er elders in de regio – bijvoorbeeld in de regio IJmond - juist een tekort aan ruimte voor bedrijven in hoge milieucategorieën verwacht. Hierdoor is het niet onwaarschijnlijk dat het planaanbod in Haarlem wel degelijk (deels) wordt benut. Ten tweede vond er in het afgelopen jaar wél uitgifte (3 ha) plaats in de regio.

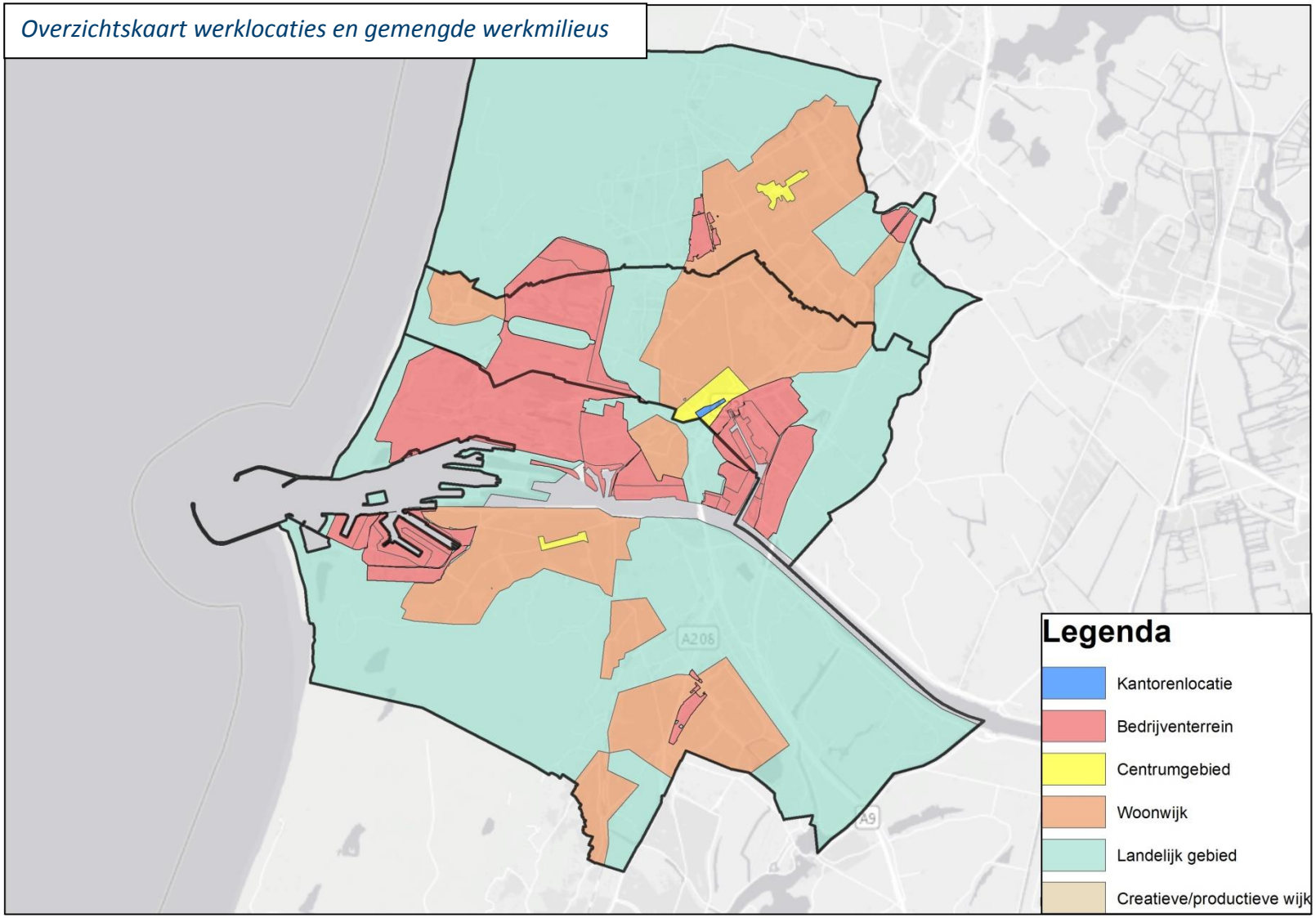
Figuur 18 Hard planaanbod Haarlem per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	**Hectaren**
Gemengd	4
Hoogwaardig	10
Industrieel	16,8
Totaal	**30,8**

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

VI Deelregio IJmond

Overzichtskaart werklocaties en gemengde werkmilieus



VI.I Samenvatting ontwikkelingen IJmond 2017

Thema	*Situatie 2017*	*Toelichting*
	Kantoren	
Kantorenleegstand 1-1-2018	**O**	12,9%; dichtbij MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2017	**–**	Neemt toe in 2017 (+1,8 procentpunt)
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2020: 14,0%
Transformatie kantoren	**O**	Geen transformatieambitie
Uitbreidingsvraag kantoren	**–**	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	**O**	Geen planvoorraad
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: beperkte vraag past in bestaand aanbod *Kwalitatief*: vraag en aanbod vooral buiten formele kantoorlocaties
	Bedrijventerreinen	
Leegstand bedrijfsruimte	**–**	Factor aanbod/transacties boven MRA-gemiddelde. Leegstand industrieel vastgoed relatief hoog
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	**+**	9%; onder MRA-gemiddelde (14%)
Transformatie bedrijventerreinen	**+**	Gerealiseerde transformatie in 2017 (0 ha) op ambitieniveau Plabeka 3.0; Totale ambitie tot aan 2030 omhoog bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	**–**	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	**O**	Hard planaanbod excl. kadegebonden haventerreinen binnen plafond Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief*: als planvoorraad t/m 2030 geheel wordt ontwikkeld. *Kwalitatief*: vooral vraag maakindustrie en logistiek. Geen ruimte grote logistieke vestigers.

VI.II Economie en werkgelegenheid

IJmond vormt als Techport het hart van de maakindustrie in de MRA. De zeehaventerreinen rond het Noordzeekanaal zijn niet alleen regionaal, maar ook (inter)nationaal van economisch belang. De triple-helix samenwerking binnen Techport kan de regio helpen om de kansen op het gebied van innovatie en verduurzaming binnen de maakindustrie te verzilveren. Zo heeft de IJmond een sleutelpositie als het gaat om bouw en onderhoud van offshore wind.

Figuur 1 Economische kerncijfers IJmond Bron: Economische verkenning MRA 2018[6]

		2016		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
			aandeel in MRA (%)	*jaarlijkse groei in %*						
Bruto regionaal product	*mln euro*	6.183	4,4	2,1	4,5	–0,8	2,9	3,3	+	+
Arbeidsvolume (fte's)	*x 1.000*	68	5,4	0,1	1,8	–1,0	1,2	+	+	0

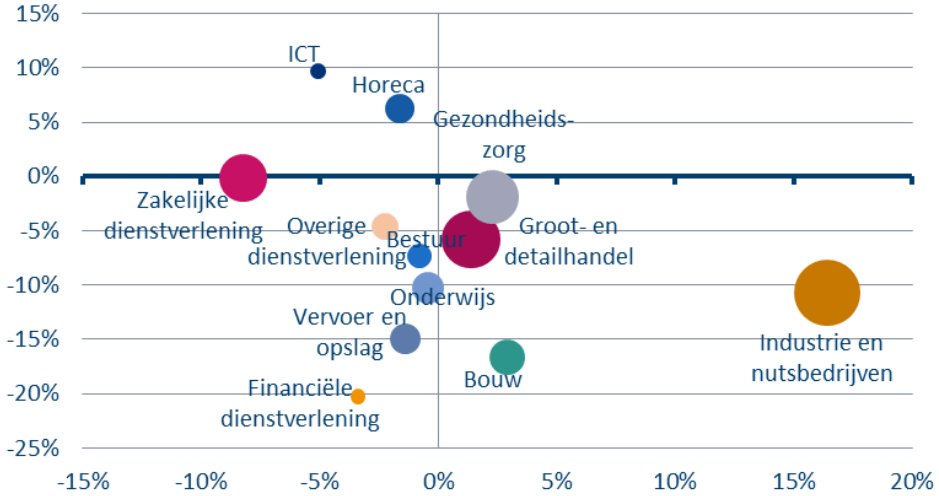
Bron: Economische verkenning MRA 2018

Met het herstel van de industriële productie groeit het BRP van de IJmond flink na 2012, met een dip in 2015. Het BRP groeit ook in 2017 (+3,3%), naar verwachting zet deze groei door tussen 2018 en 2019 (EV MRA 2018). De werkgelegenheidsgroei in 2017 bedraagt 0,9% ten opzichte van het vorige jaar (o.b.v. LISA, 2018), maar het aantal banen ligt nog ruim 5.000 onder de piek van 2008.

De sectorale structuur van IJmond wordt gekenmerkt door de grote omvang van de industrie en nutsbedrijven, zowel in absolute als in relatieve zin ten opzichte van de MRA. Deze sector nam in de periode 2007-2017 echter af in werkgelegenheid, net als de meeste andere sectoren in de deelregio. Tussen 2007 en 2017 zagen twee sectoren groei: ICT en horeca.

[6] Dit jaar zijn de gemeenten Castricum en Uitgeest – in lijn met de EV MRA – niet meegenomen als MRA-gemeenten binnen de deelregio IJmond.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 IJmond



- ***Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen IJmond en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017).***
- ***Verticale as: totale groei 2007-2017 in %***
- ***Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2017.***

Bron: LISA 2018

Het saldo van de verhuisbewegingen IJmond ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief, er zijn meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's naar IJmond toegekomen dan andersom. De meeste bedrijven waren afkomstig uit buurregio Haarlem.

Figuur 3 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen IJmond en overige deelregio's, 2013-2017

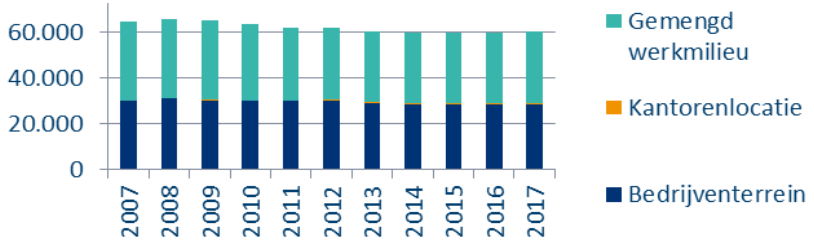
	Naar Ijmond	Van Ijmond	SALDO
Almere-Lelystad	0	2	-2
Amstelland Meerlanden	1	4	-3
Amsterdam	6	7	-1
Gooi en Vechtstreek	1	1	0
Haarlem	36	33	+3
Zaanstreek-Waterland	11	4	+7
Totaal	**55**	**51**	**+4**

Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

VI.III Gemengde werkmilieus in IJmond

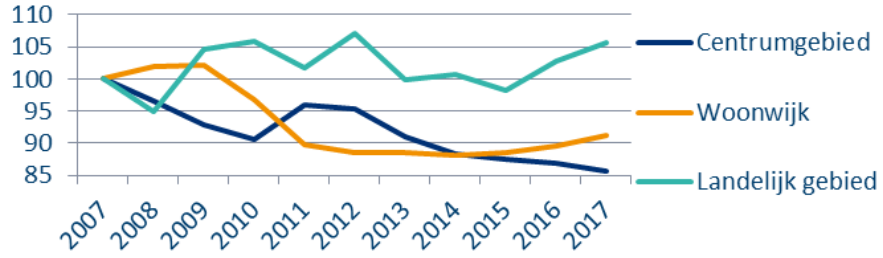
Van de 60.500 banen in de deelregio IJmond bevinden er zich circa 52% in gemengde werkmilieus. Hierbinnen kende alleen het landelijk gebied tussen 2007 en 2017 een werkgelegenheidsgroei (+6%). Het aantal banen in woonwijken (-9%) en in centrumgebieden (-14%) nam af tussen 2007 en 2017.

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar locatietype IJmond



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in IJmond 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)



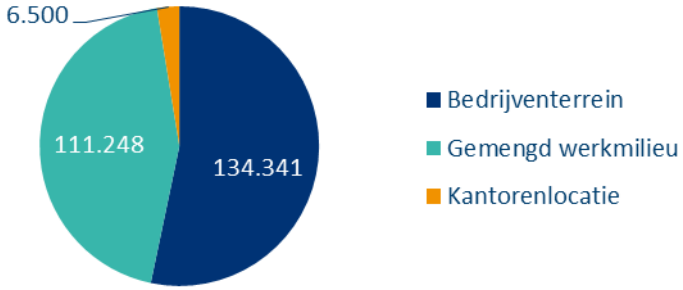
Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

VI.IV Kantorenmarkt in IJmond

De regio IJmond kent één kantoorlocatie: Stationsgebied Beverwijk; de overige voorraad bevindt zich op bedrijventerreinen (134.300 m²) en op gemengde werkmilieus (111.200 m²).

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

Figuur 6 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2018 (m² BVO), IJmond

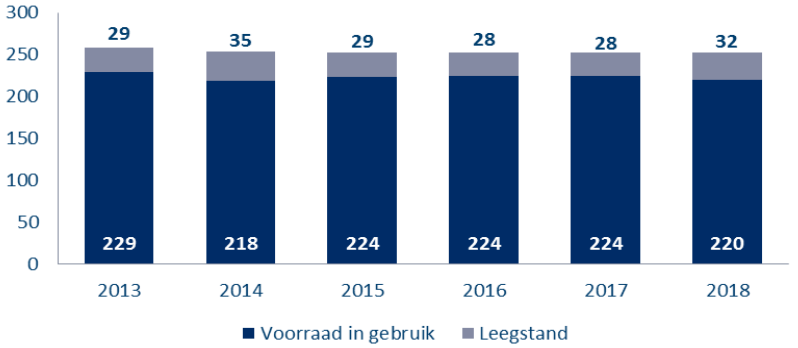


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

De kantorenvoorraad is zo goed als gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar en komt hiermee overeen met de vraagraming uit Plabeka 3.0. Het leegstandspercentage ligt per 1-1-2018 op 13%, twee procentpunt meer dan in 2017. In absolute zin gaat het hier echter om zeer lage kantoorvolumes (ca. 32.000 m^2 BVO). Als de totale kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als tussen 2015 en 2017 ligt deze per 1-1-2020 naar verwachting op 14%.

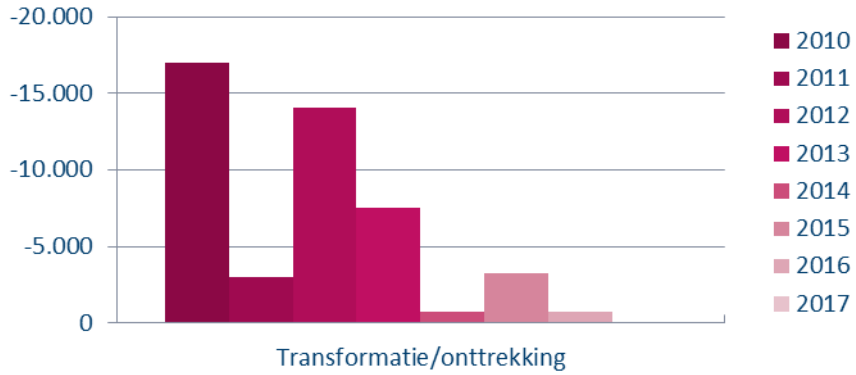
Vanaf 2014 kent de deelregio nauwelijks meer transformatie van kantoren. In 2017 is het saldo van transformatie en onttrekking zelfs positief doordat de verkantoring van 890 m² de transformatie van 826 m² opheft.

Figuur 7 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand IJmond in m² BVO van 1-1-2008 t/m 1-1-2018



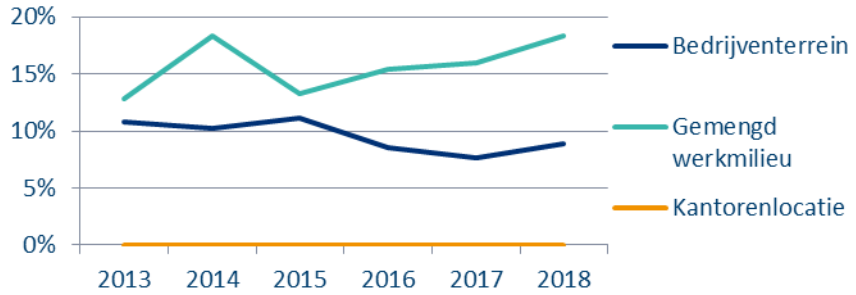
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 8 Transformatie/onttrekkingen IJmond, 2010-2017 in m² BVO



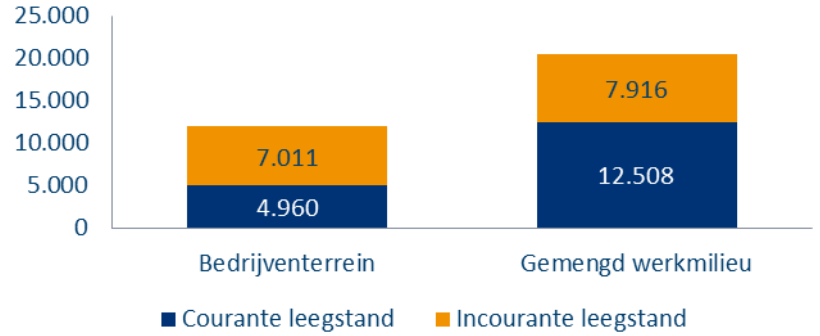
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 9 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype IJmond, 1-1-2013 – 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 10 Aandeel incourante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype IJmond, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

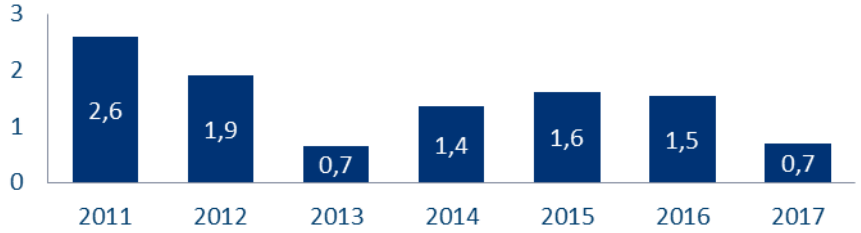
De regio IJmond kent buiten het stationsgebied van Beverwijk geen formele kantoorlocaties. Het gros van de kantorenvoorraad is buiten formele werklocaties gevestigd. De toekomstige vraag naar kantoorruimte is naar verwachting zeer beperkt en kan binnen het bestaande aanbod worden gehuisvest. Er is geen hard planaanbod aan kantoren in de deelregio.

VI.V Bedrijventerreinen in IJmond

De 22 formele bedrijventerreinen in de deelregio IJmond tellen in totaal ongeveer 28.300 banen (47% van de werkgelegenheid). De ruim 1.160 ha netto uitgegeven terreinen zijn verdeeld over de segmenten industrieel (67%), gemengd (15%), haventerrein (kadegebonden) (9%) en haventerrein (havengerelateerd) (7%).

In IJmond is in 2017 in totaal 0,7 ha op bedrijventerreinen uitgegeven. Dit ligt onder het niveau van de vraagraming Plabeka 3.0 (1 tot 2 ha uitgifte per jaar).

Figuur 11 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen IJmond in netto ha, 2011-2017



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

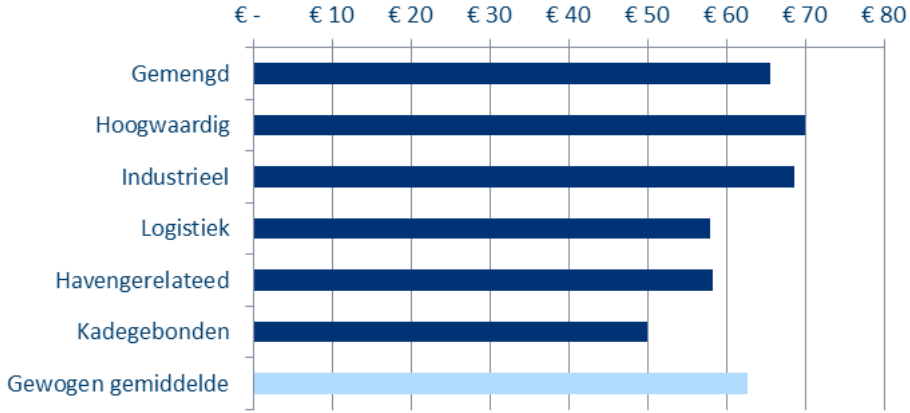
- Op bedrijventerreinen is per 1-1-2018 63.460 m² bedrijfsruimte aangeboden, terwijl er in 2017 slechts voor 1.850 m² aan transacties zijn geregistreerd.
- De kantorenvoorraad op bedrijventerreinen bedraagt in IJmond circa 134.300 m². Hiervan staat 9% leeg; MRA-breed is dit 14%.
- Energielabels Ijmond: PM
- In IJmond ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 27,2% boven het MRA gemiddelde van 16%.
- Gemiddeld is de huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen €63 per m^2 per jaar; dit ligt onder het MRA-gemiddelde van €71.

Figuur 12: Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen per segment[7]

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2018	Geregistreerde transacties in 2017	Factor aanbod/ transacties
Gemengd	24.006	0	0,0
Havengerelateerd	11.990	840	14,3
Kadegebonden			0,0
Hoogwaardig	936	1.008	0,9
Industrieel	14.324	0	0,0
Logistiek	966	0	0,0

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

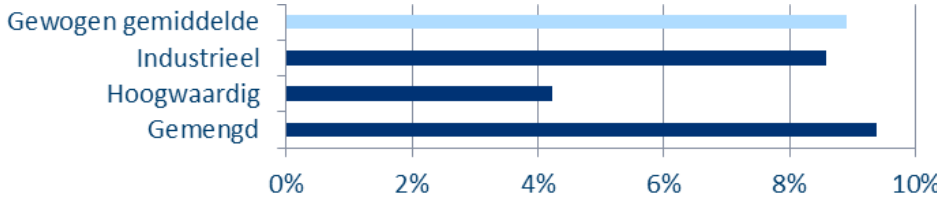
Figuur 13 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, IJmond van 1-1-2013 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

[7] Als N ≤ 10.000 m² dan wordt het aanbod niet meegenomen

Figuur 14 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2017 in IJmond

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld IJmond	27,2%
Gemeente met hoogste leegstand	35,2% (Velsen)
Gemeente met laagste leegstand	6,6% (Uitgeest)

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

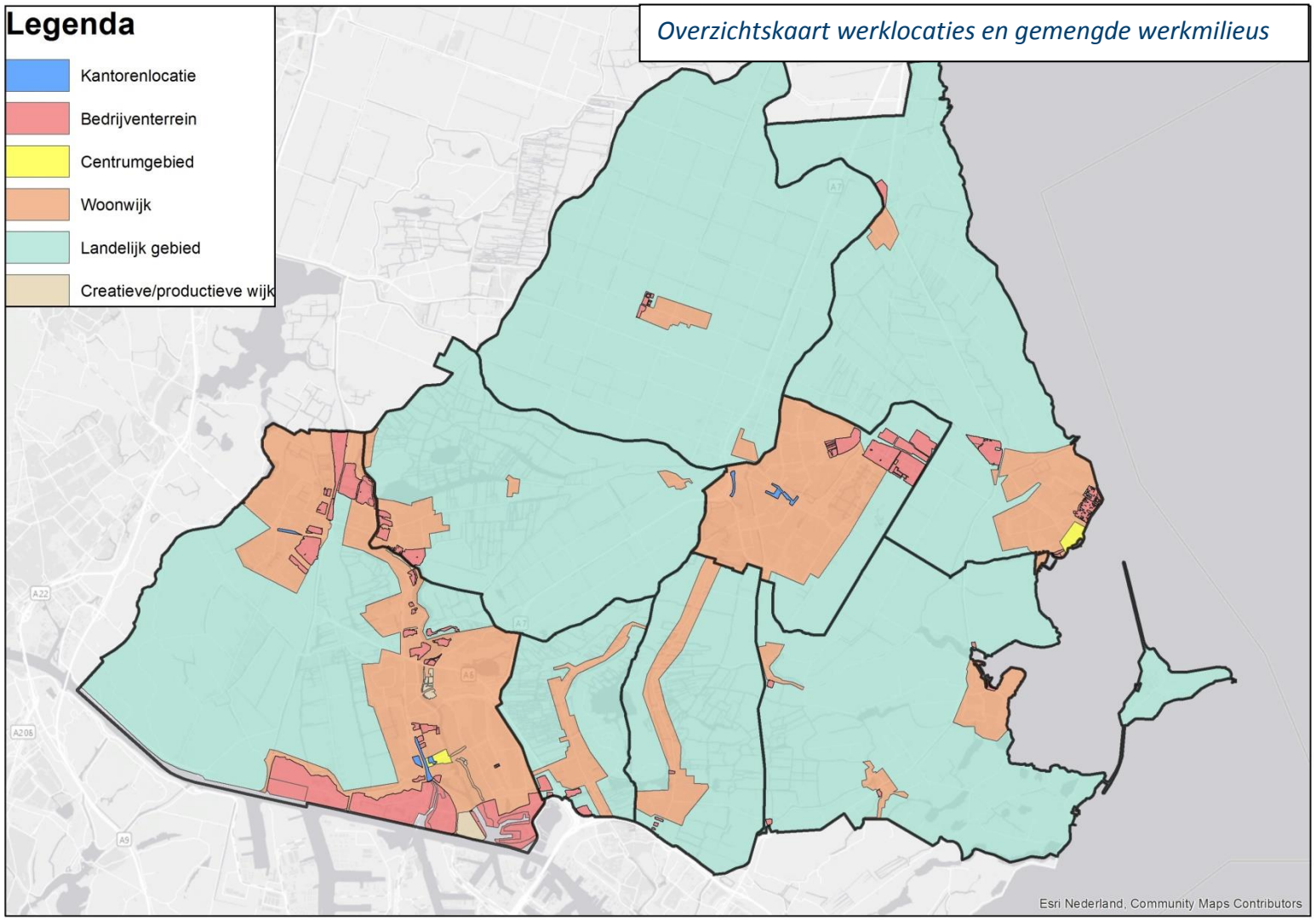
De regio IJmond vormt als Techport het hart van de maakindustrie in de MRA. De industriële bedrijvigheid op zeehaventerreinen rond het Noordzeekanaal is van groot economisch belang voor de deelregio. Bijna al het planaanbod in de deelregio bevindt zich op kadegebonden en gemengde zeehaventerreinen. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen komt in de komende jaren naar verwachting ook vooral uit de maakindustrie en de eraan gelieerde logistiek. Ook visopslag en visverwerking zijn relevant.

Figuur 16 Hard planaanbod bedrijventerreinen IJmond per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	*Hectaren*
Gemengd	2,1
Havengerelateerd	10,1
kadegebonden	8,5
Hoogwaardig	1,9
Industrieel	8,2
Totaal	30,8

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

VII Deelregio Zaanstreek-Waterland



VII.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Z.-Waterland 2017

Thema	Situatie 2017	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2018	+	10,3%; onder MRA-niveau (13%)
Ontwikkeling leegstand 2017	+	Daalt in 2017 met 1,7 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2020: 5,7%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2017 16.000 m^2 BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	–	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief:* beperkte vraag t/m 2030, past naar verwachting binnen (plan)aanbod. *Kwalitatief:* mogelijk tekort kleinschalige, hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare plekken.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	0	Factor max. 1,5x MRA-gemiddelde, leegstand industrieel vastgoed onder MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	10%; onder MRA-gemiddelde (14%)
Transformatieambitie	+	Gerealiseerde transformatie in 2017 (16,7 ha) boven ambitieniveau Plabeka 3.0; Totale ambitie tot aan 2030 naar beneden bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	–	Boven plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		*Kwantitatief:* overaanbod als planvoorraad t/m 2030 geheel wordt ontwikkeld, ondanks transformatie *Kwalitatief:* vraag vanuit industrie, logistiek, bouw.

VII.II Economie en werkgelegenheid

Zaanstreek-Waterland kenmerkt zich historisch als een regio die sterk is in de (agro-)industrie en hieraan gerelateerde logistiek en in nautische bedrijvigheid. De deelregio kan ook in de toekomst voldoende ruimte voor bedrijven in deze sector. De nauwe verbondenheid met Amsterdam biedt kansen voor stadsverzorgende diensten en bouwbedrijven. Daarnaast biedt de deelregio economische kansen voor creatieve ondernemers, mede gelet op de ligging in het groene en waterrijke achterland van Amsterdam.

Figuur 1 Economische kerncijfers Zaanstreek-Waterland

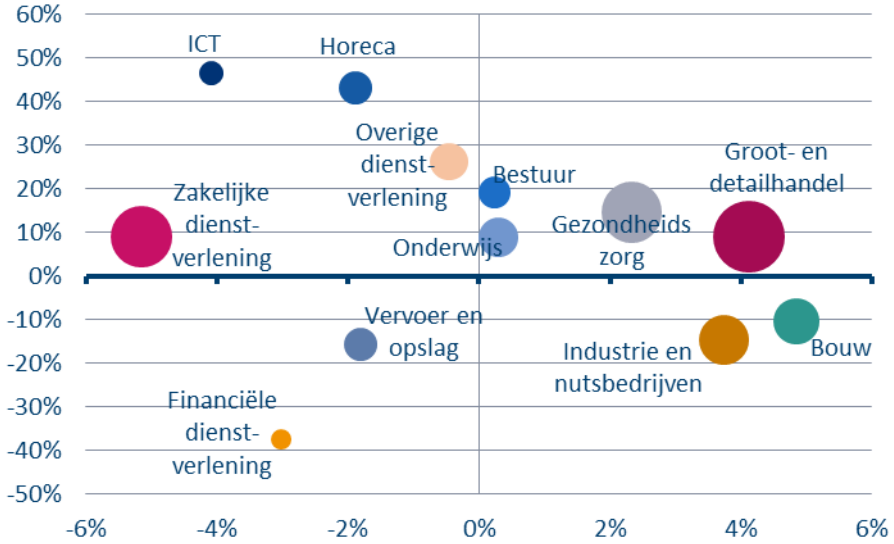
		2016		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
			aandeel in MRA (%)	jaarlijkse groei in %						
Bruto regionaal product	mln euro	8.693	6,2	0,9	2,1	–0,2	2,8	3,2	+	+
Arbeidsvolume (fte's)	x 1.000	101	8,0	–1,0	–0,1	–0,9	1,4	0	0	0

Bron: Economische verkenning MRA 2018

De economie van Zaanstreek groeit in 2016, deze groei zet door in 2017 (+3,2%). De werkgelegenheid in de deelregio ligt in 2017 ongeveer op hetzelfde niveau als in 2016. In 2018 en 2019 wordt groei van het BRP verwacht, terwijl het aantal banen ongeveer gelijk blijft.

Zaanstreek-Waterland kent een sterke vertegenwoordiging van de sectoren groot- en detailhandel, bouw en industrie en nutsbedrijven. ICT groeide in de periode 2007-2017 het sterkst van alle sectoren, gevolgd door horeca. Financiële dienstverlening liet de sterkste afname van de werkgelegenheid zien in de periode 2007-2017.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 Zaanstreek-Waterland



- *Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Zaanstreek-Waterland en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2017).*
- *Verticale as: totale groei 2007-2017 in %*
- *Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2017.*

Bron: LISA 2018

Het saldo van de verhuisbewegingen in Zaanstreek-Waterland ten opzichte van andere MRA-deelregio's is positief, er zijn meer bedrijven vanuit andere MRA-deelregio's naar Zaanstreek-Waterland toegekomen dan andersom. De meeste bedrijven kwamen uit Amsterdam.

Figuur 3 Verhuisbewegingen in aantal vestigingen tussen Zaanstreek-Waterland en overige deelregio's, 2013-2017

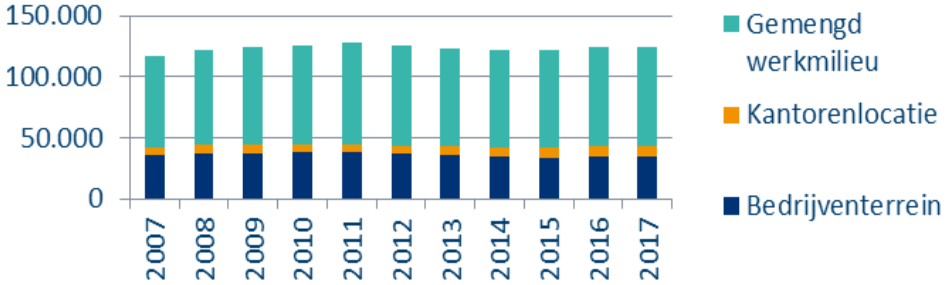
	Naar Zaanstreek-Waterland	VanZaanstreek-Waterland	SALDO
Almere-Lelystad	2	3	-1
Amstelland Meerlanden	10	11	-1
Amsterdam	118	87	+31
Gooi en Vechtstreek	2	7	-5
Haarlem	7	5	+2
Ijmond	4	11	-7
Totaal	**143**	**124**	**+19**

Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

VII.III Gemengde werkmilieus in Zaanstreek-Waterland

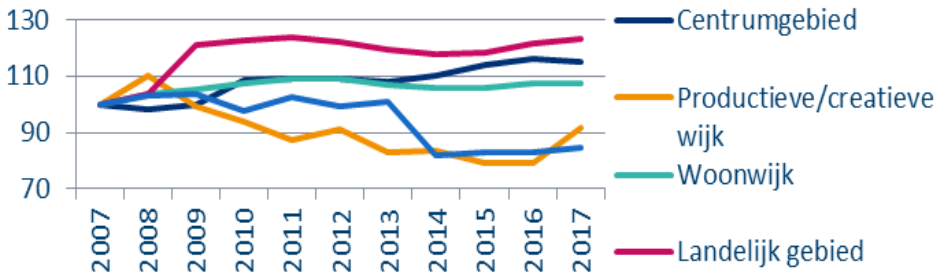
Bijna 82.000 (of 65%) van de 124.800 banen in de deelregio bevinden zich in gemengde werkmilieus. De overige werkgelegenheid is voor een groot deel op bedrijventerreinen te vinden (figuur 4).

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2017 naar locatietype Zaanstreek-Waterland



Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Zaanstreek-Waterland 2007-2017 (indexcijfers, 2007 = 100)

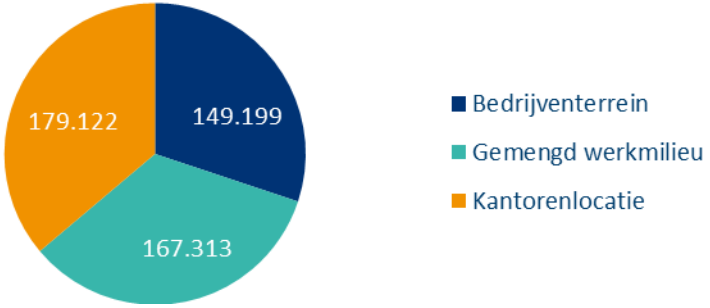


Bron: LISA 2018, bewerking Bureau Buiten

VII.IV Kantorenmarkt in Zaanstreek-Waterland

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren
Zaanstreek-Waterland kent 6 kantoorlocaties met daarop 179.100 m² (36% van de totale voorraad). Ongeveer 6% van de totale werkgelegenheid van de deelregio bevindt zich op deze locaties.

Figuur 6 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2018 (m² BVO), Zaanstreek-Waterland



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

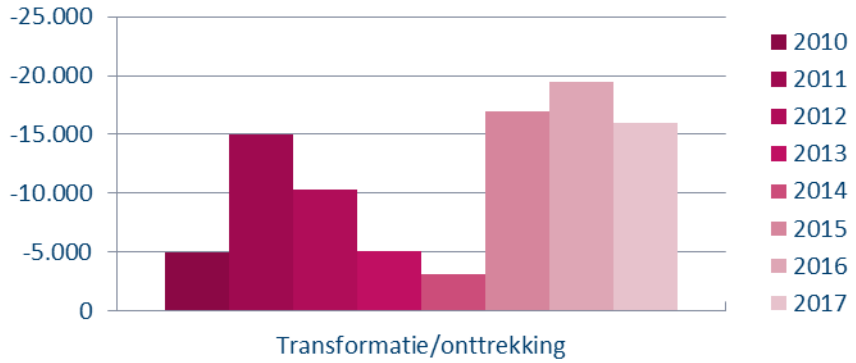
Het kantoorgebruik daalde afgelopen jaar licht, terwijl in Plabeka 3.0 werd uitgegaan van een licht positieve jaarlijkse uitbreidingsvraag. Doordat er in 2017 veel leegstaande kantoorruimte is getransformeerd (zie figuur 8) is de leegstand in de afgelopen jaar gedaald tot 10,3% per 1-1-2018. De deelregio heeft bovendien de ambitie om tot aan 2030 nog 13.000 m² en na 2030 nog eens 18.000 m² kantoorruimte te transformeren.

De leegstand liep door transformatie relatief het meest terug in gemengde werkmilieus (met vier procentpunt) en ook op bedrijventerreinen nam de leegstand met 2 procentpunt af. Op kantoorlocaties is de leegstand in Zaanstreek-Waterland echter toegenomen van 8% naar 10%. Als de leegstandsdaling van de afgelopen 2 jaar doorzet, staat per 1-1-2020 naar verwachting 6% van de kantoren in Zaanstreek-Waterland leeg. Hiermee is de marktsituatie als krap te beschouwen.

Figuur 7 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Zaanstreek-Waterland in m² BVO van 1-1-2008 t/m 1-1-2018

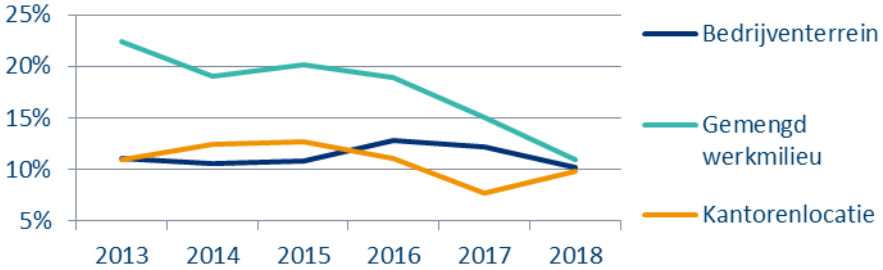
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 8 Transformatie/onttrekkingen Zaanstreek-Waterland, 2010-2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

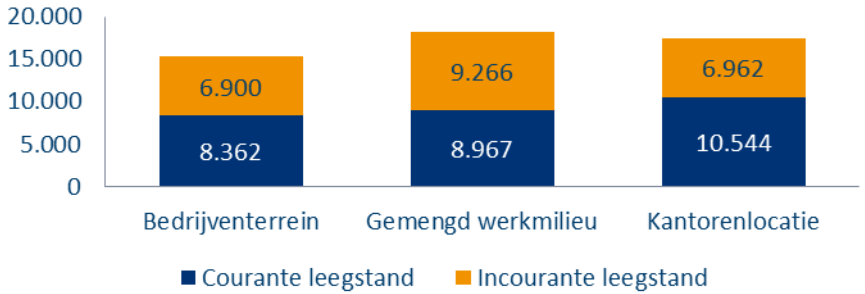
Figuur 9 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Zaanstreek-Waterland, 1-1-2013 – 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 10 laat zien dat ongeveer 45% van de nog resterende kantorenleegstand al meer dan drie jaar achtereen leegstaat en daarmee incourant is. Het aandeel incourante leegstand ligt hiermee relatief laag; MRA-gemiddeld staat 53% van de leegstaande voorraad al meer dan drie jaar leeg.

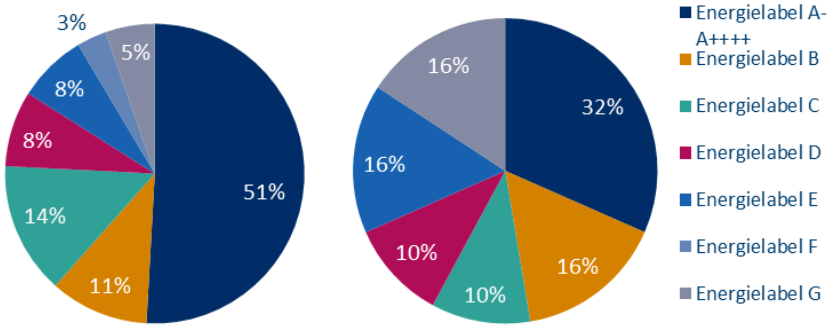
Figuur 10 Aandeel incourante kantorenleegstand in totale leegstand per locatietype Zaanstreek-Waterland, 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

In Zaanstreek-Waterland heeft 58% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 74%.

Figuur 11 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Zaanstreek-Waterland



Bron: RVO 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

Het planaanbod aan kantoorruimte in Zaanstreek-Waterland concentreert zich op een multimodaal knooppunten (Inverdan in de gemeente Zaanstad). Ook rond het stationsgebied van Purmerend bevindt zich nog planaanbod. Hoewel er nauwelijks uitbreidingsvraag op kantoorlocaties is geraamd voor de deelregio, is in de grote gemeenten (Purmerend en Zaanstad) het signaal vanuit de markt dat er onvoldoende aanbod is van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare plekken.

Figuur 12 Hard planaanbod IJmond in m² BVO per segment t/m 2030

Segment	*m²*
Multimodaal knooppunt	35.000
Functionele kantoorlocatie	3.000
Totaal Zaanstreek-Waterland	**38.000**

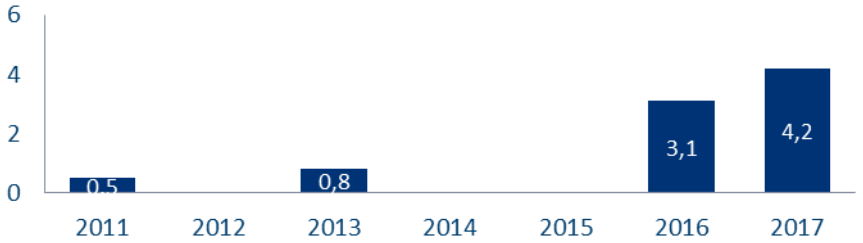
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

VII.V Bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland

Zaanstreek-Waterland telt 52 bedrijventerreinen met een totale uitgegeven voorraad van ongeveer 715 ha netto. Daarvan is het grootste deel (82%) in het segment gemengd. De bedrijventerreinen tellen samen 35.000 banen (28% van de totale werkgelegenheid).

In Zaanstreek-Waterland is in 2017 4,2 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is meer dan het geraamde uitgifteniveau; in Plabeka 3.0 wordt uitgegaan 0 tot 2 ha uitgifte per jaar.

Figuur 13 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Zaanstreek-Waterland in netto ha, 2011-2017



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de deelregio op een rij:

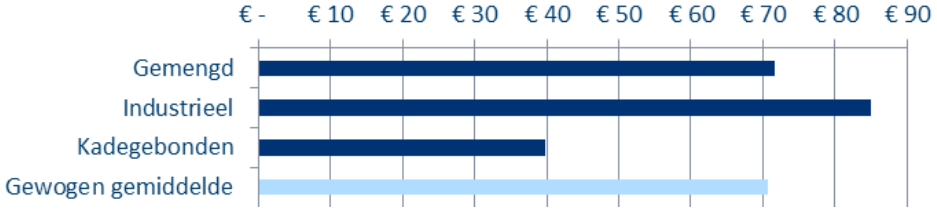
- De factor aanbod (per 1-1-2018)/transacties (in 2017) komt voor de deelregio uit op ca. 5,7, dit is iets meer dan MRA-gemiddeld. De markt voor bestaande bedrijfsruimte lijkt hiermee iets ruimer dan MRA-breed.
- Er bevindt zich in de deelregio een kantorenvoorraad op bedrijventerreinen van 149.000 m², waarvan 10% leegstaat (vs. 14% in de MRA).
- In Zaanstreek-Waterland heeft 76% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit ook 76%.
- In Zaanstreek-Waterland ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 9,6% onder het MRA gemiddelde van 16%.
- De huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen is met €71 per m^2 gelijk aan het MRA-gemiddelde.

Figuur 14 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen per segment

	Geregistreerd aanbod 1-1-2018	Geregistreerde transacties 2017	Factor aanbod/ transacties
Gemengd	90.336	16.069	5,6
Kadegebonden	672	0	0,0
Industrieel	817	0	0,0
Totaal	**91.825**	**16.069**	**5,7**

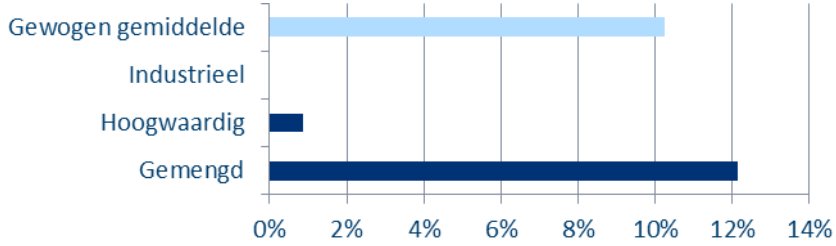
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Zaanstreek-Waterland van 1-1-2013 t/m 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2018



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2018, bewerking Bureau Buiten

Figuur 17 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2017 in Zaanstreek-Waterland

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld Zaanstreek-Waterland	9,6%
Gemeente met hoogste leegstand	13,8% (Zaanstad)
Gemeente met laagste leegstand	0% (Oostzaan)

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2018, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het planaanbod aan bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland is verdeeld over industriële en gemengde bedrijventerreinen en kadegeboden zeehaventerreinen. De regio kenmerkt zich van oudsher door veel bedrijvigheid in de (voedsel)industrie en aanverwante logistiek. De toekomstige vraag naar bedrijfsruimte komt naar verwachting in de toekomst ook vooral vanuit deze sectoren. De beschikbaarheid van grote kavels op goed ontsloten bedrijventerreinen blijft daarom belangrijk, evenals het aanbod van watergebonden kavels. Daarnaast is de bouw een regionaal sterk vertegenwoordigde sector die ruimte vraagt. Naar verwachting voldoet het bestaande aanbod kwalitatief én kwantitatief aan de toekomstige ruimtevraag, zelfs als de forse transformatieambitie voor bedrijventerreinen in de regio tot een vervangingsvraag leidt, maar dat hangt sterk af van het tempo waarin transformaties zich zullen gaan voltrekken.

Figuur 18 Hard planaanbod Zaanstreek-Waterland per segment in netto ha.

Segment	Hectaren
Gemengd	84,2
Kadegebonden	26
Industrieel	55
Totaal	**165,2**

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2018