



VRAAGRAMING EN VRAAGVERDIEPING
METROPOOLREGIO AMSTERDAM (MRA)

EINDRAPPORT
JUNI 2016

OPDRACHTGEVER: PLABEKA
ROTTERDAM, JUNI 2016



Vraagaming en vraagverdieping

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Opdrachtgever: Plabeka

Rotterdam, 28 juni 2016

Inhoudsopgave

Samenvatting	7
Aanleiding	7
Proces	7
Conclusies	8
1 Inleiding	17
1.1 Aanleiding	17
1.2 Proces	18
1.3 Methodiek vraagraming en aanbodanalyse	19
1.4 Methodiek vraagverdieping – de werkmilieus centraal	23
1.5 Opbouw rapportage	32
2 Trends en ontwikkelingen in sectoren	33
2.1 Trends en ontwikkelingen	33
3 Metropoolregio Amsterdam (MRA)	39
3.1 Economische ontwikkeling	39
3.2 Het aanbod aan formele werklocaties	41
3.3 Trends in ruimtegebruik	43
3.4 Ruimtevrage naar formele werklocaties	44
3.5 Confrontatie vraag en aanbod	45
4 Almere-Lelystad	47
4.1 Kwantitatieve beschrijving	47
4.2 Kwalitatieve beschrijving	50
4.3 Trends in ruimtegebruik	54
4.4 Ruimtevrage	54
4.5 Confrontatie vraag en aanbod	56
4.6 Handelingsperspectief Almere-Lelystad	57
5 Amstelland-Meerlanden	59
5.1 Kwantitatieve beschrijving	59
5.2 Kwalitatieve beschrijving	63
5.3 Trends in ruimtegebruik	67
5.4 Ruimtevrage	67
5.5 Confrontatie vraag en aanbod	69
5.6 Handelingsperspectief Amstelland-Meerlanden	70
6 Amsterdam	73
6.1 Kwantitatieve beschrijving	73
6.2 Kwalitatieve beschrijving	76
6.3 Trends in ruimtegebruik	80
6.4 Ruimtevrage	81
6.5 Confrontatie vraag en aanbod	82
6.6 Handelingsperspectief Amsterdam	83

7	Gooi & Vechtstreek	87
7.1	Kwantitatieve beschrijving	87
7.2	Kwalitatieve beschrijving	91
7.3	Trends in ruimtegebruik	94
7.4	Ruimte vraag	95
7.5	Confrontatie vraag en aanbod	96
7.6	Handelingsperspectief Gooi en Vechtstreek	97
8	Haarlem-IJmond	99
8.1	Kwantitatieve beschrijving	99
8.2	Kwalitatieve beschrijving	103
8.3	Trends in ruimtegebruik	106
8.4	Ruimte vraag	107
8.5	Confrontatie vraag en aanbod	108
8.6	Handelingsperspectief Haarlem-IJmond	109
9	Zaanstreek-Waterland	113
9.1	Kwantitatieve beschrijving	113
9.2	Kwalitatieve beschrijving	118
9.3	Trends in ruimtegebruik	120
9.4	Ruimte vraag	120
9.5	Confrontatie vraag en aanbod	122
9.6	Handelingsperspectief Zaanstreek-Waterland	123
10	Belangrijkste conclusies vraagraming en vraagverdieping MRA	125
	Bijlage 1 Werklocaties	133
	Werklocaties Almere-Lelystad	133
	Werklocaties Amstelland-Meerlanden	135
	Werklocaties Amsterdam	137
	Werklocaties Gooi & Vechtstreek	140
	Werklocaties Haarlem-IJmond	141
	Werklocaties Zaanstreek-Waterland	142
	Bijlage 2 Sleutelonzekerheden	145
	Bijlage 3 Toelichting kwantitatieve vraaganalyse (prognose en SPECTRA)	147
	Bijlage 4: Uitkomsten raming scenario Laag	149
	Metropoolregio Amsterdam	149
	Almere-Lelystad	149
	Amstelland-Meerlanden	150
	Amsterdam	151
	Gooi & Vechtstreek	151
	Haarlem-IJmond	152
	Zaanstreek-Waterland	152

Samenvatting

Aanleiding

Vanuit het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) is geconstateerd dat er anno 2016 nog steeds geen sprake is van evenwicht op de markten voor kantoren en bedrijventerreinen. De wereld van en de markt voor werklocaties zijn bovendien veranderd ten opzichte van een aantal jaar geleden. De economische groei is achtergebleven bij de verwachtingen, de economische structuur is gewijzigd en er zijn structurele veranderingen in de technologie en de economie die invloed hebben op de omvang, de kwaliteit en de ruimtelijke neerslag van de vraag naar werklocaties.

Vanuit het internationaal vestigingsklimaat blijft het belangrijk om de juiste en gedifferentieerde kwaliteit aan vestigingslocaties aan te kunnen bieden. En vanuit regionaal-economische optiek – welvaart en banen – is dat vanzelfsprekend ook belangrijk. Een sterke regionale economie heeft ook een belangrijke sociale dimensie: werk en inkomen voor inwoners van de MRA (en voor inkomende pendelaars).

Daarom is op 4 december 2015 het plan van aanpak voor het opstellen van een geactualiseerde uitvoeringsstrategie Plabeka vastgesteld in het BO PRES (het portefeuilleoverleg Economische zaken in de Metropoolregio Amsterdam): Plabeka 3.0. Het plan van aanpak behelst een go/no-go moment (juni), waarin op basis van de resultaten van de verrichte onderzoeken uit de verkenningsfase (waaronder deze) over het vervolg wordt besloten. Het doel is een geactualiseerde uitvoeringsstrategie Plabeka die in overeenstemming is met de huidige inzichten over de te verwachten en gewenste economische ontwikkeling van de MRA.

Voorliggende rapportage maakt onderdeel uit van de verkenningsfase. De vorige Uitvoeringsstrategie blijkt door de combinatie van een economische crisis en veranderingen in de markt, geen goed kompas meer te zijn voor de toekomst. Aan de basis van een nieuwe Uitvoeringsstrategie moet een scherper kwalitatief en kwantitatief inzicht in de vraag naar werklocaties liggen. De verkenningsfase bestaat uit drie onderdelen:

1. Vraaggraming - In de vraaggraming wordt het accent gelegd op de omvang van de vraag naar werkmilieus (kwantitatief);
2. Vraagverdieping – In de vraagverdieping ligt het accent op het verdiepen van het inzicht in de vraag naar werkmilieus (kwalitatief);
3. Beleidsinstrumenten - Verkenning van de juridische en financiële beleidsinstrumenten die door de Plabeka-partners ingezet kunnen worden bij het streven naar evenwicht tussen vraag en aanbod van werkmilieus.

Ruimtelijk-economisch onderzoeks- en adviesbureau Ecorys is gevraagd om het onderzoek voor onderdelen 1 en 2 uit te voeren. Ecorys heeft in een consortium met stedenbouwkundig bureau BVR en de Vrije Universiteit Amsterdam deze handschoen opgepakt.

Proces

In februari 2016 is gestart met het onderzoek en in een tijdsbestek van drie maanden is bestaande kennis uit de regio benut en is met een frisse blik naar de regio gekeken. Voor de inventarisatie van

vraag en aanbod is ervoor gekozen om niet, zoals gebruikelijk, vanuit sectoren en clusters te denken, maar vanuit werkmilieus en kansen. Een werkmilieu vormt een type werkomgeving waar bedrijven uit verschillende sectoren of clusters behoefte aan hebben. Een verder toelichting hierop is in de rapportage opgenomen.

De onderzoeksaanpak bestaat uit twee sporen die in voorliggende rapportage als één geheel zijn gepresenteerd:

- Het ene spoor is gericht op het kwantitatief in beeld brengen van de vraag naar en aanbod van werklocaties getypeerd naar werkmilieus en is een nieuwe vraagraming opgesteld voor de periode tot 2030 en 2050.
- Het andere spoor is gericht op de vraagverdieping. Hiervoor is in iedere deelregio van de MRA een werkatelier gehouden waar samen met de deelnemers kansenkaarten zijn opgesteld. Deze kansenkaarten geven inzicht in de ruimtelijke en economische kracht en het unieke en onderscheidende karakter van iedere deelregio. De kaarten hebben niet als doel volledig te zijn, maar zijn bedoeld om richting te geven aan mogelijke kansen die er liggen.

Voor een uitgebreide toelichting over het proces en de gehanteerde methodiek verwijzen we naar hoofdstuk 1.

Conclusies

Onderstaande conclusies zijn eveneens opgenomen in hoofdstuk 10 en vormen het totaalbeeld en het beeld per regio zoals dat uit het onderzoek naar voren is gekomen.

In dit onderzoek stond de ontwikkeling van de economie en de daaruit voortvloeiende ruimtevraag en vestigingsvoorkeuren centraal.

Er zijn niet alleen deelregionale verschillen binnen de MRA als het gaat om vestigingsmilieus, kwantitatief en kwalitatief, maar ook de economische verwachtingen voor de lange termijn zijn verschillend.

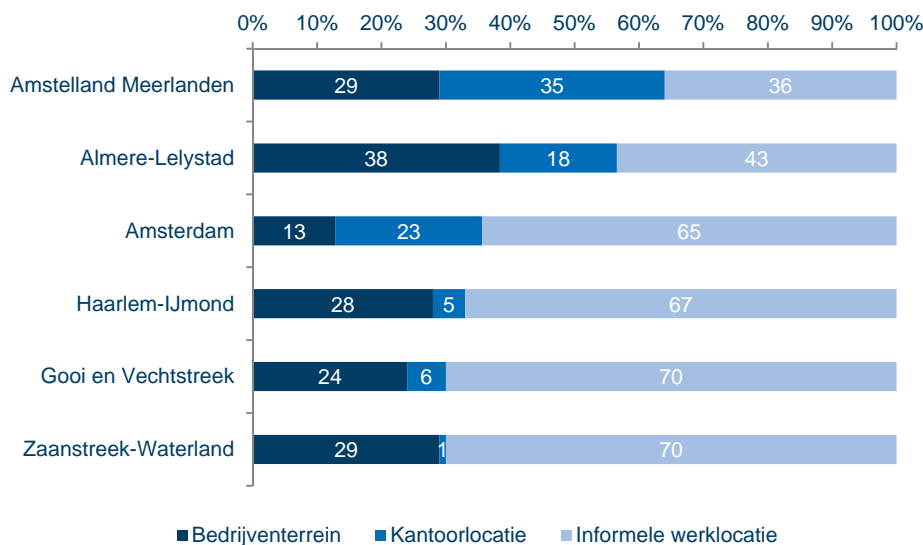
De deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (met name Schiphol) trekken als sterke magneten heel veel verschillende economische activiteiten aan, deels door agglomeratiekracht, deels door het grootstedelijke imago. Dit gaat mede ten koste van andere deelregio's binnen de MRA met minder positieve ontwikkelingen, zoals Gooi en Vechtstreek en Agglomeratie Haarlem. Verdere duiding van de Schaalsprong is wenselijk. In de WLO-scenario's is het CPB als volgt met de Schaalsprong omgegaan. De gegevens uit de WLO-scenario's die oorspronkelijk alleen op COROP-niveau (provincie Flevoland) beschikbaar waren zijn in overleg met de provincies doorvertaald naar 4 positie postcodegebieden (NRM 2016). Zo stabiliseert in het lage groeiscenario het aantal banen in Almere, in het hoge scenario neemt het nog met 30.000 toe. Op basis van deze uitgangspunten is de voorliggende behoefteeraming opgesteld. Daarbij is gerekend met een organische en als realistisch benoemde banengroei van 18.000 banen tot 2040.

Uit de analyse blijkt dat, daar waar beleidsmatig veel aandacht is voor de formele werklocaties in verschillende deelregio's, een belangrijk deel van het werken juist op informele werklocaties plaatsvindt. Uit onderstaande figuur blijkt dat het in de deelregio's Zaanstreek-Waterland, Gooi en Vechtstreek, Haarlem-IJmond en Amsterdam 65% tot 70% van het werkende aantal personen betreft. Dat is een behoorlijk hoog percentage en direct een belangrijke indicator van de behoefte aan type milieus die de bedrijven zoeken. De ZZP-ers en het MKB dragen in belangrijke mate bij

aan deze verhouding. Dit type bedrijven zoekt een stedelijke (en betaalbare) omgeving waar wonen en werken goed samen gaan. Voor Amsterdam geldt dit in zekere mate ook, met dien verstande dat hier de prijzen beduidend hoger liggen en hier juist ook grote internationale bedrijven het centrum opzoeken vanwege het imago, de nabijheid van de arbeidsmarkt en uiteraard het stedelijke werkmilieu. De nadruk komt binnen het stedelijke milieu zodoende meer te liggen op ontmoeting en interactie.

In Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad is een beduidend groter aandeel van de werkgelegenheid op formele locaties terug te vinden. Dit is mede het gevolg van een groter aanbod aan werklocaties in combinatie met de aanwezigheid van de logistiek, die graag op formele locaties een vestiging zoekt.

Figuur Verdeling werkgelegenheid naar formele en informele locaties



In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de mate waarin vraag en aanbod op elkaar aansluiten per deelregio en type werkmilieu. De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'overaanbod' zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. Dit geldt in het bijzonder voor de kantorenmarkt, waar de autonome ruimtevraag beperkt is. Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat:

- **Almere-Lelystad** kent voornamelijk een overaanbod aan bedrijventerreinen, in het bijzonder binnen het interactiemilieu Business2Business. Zonder ingrijpen blijft deze onbalans ook op de lange termijn bestaan. Hier ligt een grote beleidsmatige opgave, maar de ontwikkelingen zijn ook met onzekerheden omgeven, zoals hoe de Schaa sprong Almere verder vorm zal krijgen en hoe de regio kan profiteren als overloopgebied van Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Voor kantoren is duidelijk sprake van een overaanbod en is verdere sanering gewenst.
- **Amstelland-Meerlanden** kent op de lange termijn (2050) een tekort aan bedrijventerreinen, in het bijzonder in het interactiemilieu Business2Business. Deze regio moet zeker rekening houden met grote vestigers uit het buitenland die in één keer grote volumes afnemen. Een zekere mate van overaanbod of het snel tot ontwikkeling kunnen brengen van aanbod is gewenst. Voor de kantoren is het beeld anders, op de lange termijn is bij het volledig tot ontwikkeling brengen van de plancapaciteit sprake van overaanbod, met uitzondering van kantoren in het stedelijk interactiemilieu, dat in balans is.
- **Amsterdam** op alle bedrijventerreinen in alle werkmilieus een tekort zal kennen. De regio Amsterdam zal of nieuwe bedrijventerreinen tot ontwikkeling moeten brengen of kijken in

hoeverre aangrenzende deelregio's hierin kunnen voorzien (dat geldt dan vooral voor Almere-Lelystad). Voor kantoren moet het beeld van overaanbod genuanceerd worden vanwege de eisen die de bedrijven stellen aan hun locatie (veel bestaand aanbod voldoet niet). Het aanbod aan kantoren moet zeker nog worden teruggebracht, maar parallel moet er ook nieuw/kwalitatief beter aanbod gecreëerd worden. Er is veel dynamiek op de kantorenmarkt en deze markt moet niet op slot gezet worden.

- **Gooi en Vechtstreek** een beperkte ruimtevraag zal kennen en dat het aanbod hierin goed lijkt te kunnen voorzien. Vraag en aanbod zijn redelijk in balans.
- In **Haarlem-IJmond** zowel voor bedrijventerreinen als kantoren vraag en aanbod redelijk in balans is.
- **Zaanstreek-Waterland** in het functionele werkmilieu te kampen heeft met een substantieel overaanbod aan bedrijventerreinen. Voor kantoren geldt dat er in het interactiemilieu stedelijk een overaanbod is. Er dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor transformatie en/of de beoogde plancapaciteit niet volledig tot ontwikkeling te brengen.

Tabel 0.1 Totaaloverzicht van vraag en aanbod per deelregio en per werkmilieu.

Kansen en trends			
Almere-Lelystad	<ul style="list-style-type: none"> - De regio moet rekening houden met een afnemende bevolkingsgroei, wat naar verwachting het tempo van de economische ontwikkeling zal verzwakken - De economie en het arbeidsvolume in Almere zijn groter dan in Lelystad. Volgens de prognoses zal dit zo blijven - De verdere ontwikkeling van Almere-Lelystad biedt perspectief door zijn maakbaarheid en pioniersmentaliteit. - Er zijn vrijwel geen beperkingen uit landschap of historie, waardoor er blijvend ruimte is voor nieuwe en gevestigde ondernemers, voor kleine en grote ondernemers - De trend dat steden steeds multifunctioneler, en daarmee ook aantrekkelijker als interactiemilieu worden, zien we ook hier - De dienstverleningssector wordt gekenmerkt door een afnemend ruimtegebruik van kantoren en zoeken veelal locaties in een interactief stedelijk milieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen - Almere-Lelystad wordt daarmee in de toekomst attractiever als werklocatie voor ZZP'ers en als ontmoetingsplek voor bedrijven - Buiten de steden biedt de regio functionele werklocaties met modern vastgoed en vrije kavels. Dit is belangrijk, omdat de groothandel in termen van ruimtevraag belangrijk voor de deelregio - Door in te zetten op de ontwikkeling van de luchthaven en Flevokust kan de regio een aantrekkelijk alternatief bieden in de MRA - De uitdaging voor de regio is om ruimte te bieden aan unieke concepten. Dit kan zijn een uniek landschap, een unieke brand, een onderscheidend thema, een unieke plek. 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Almere-Lelystad	Beperkt aanbod aan bedrijventerreinen, vraag op lange termijn groter. Stevige transformatieopgave kantoren	Stevig overaanbod aan bedrijventerreinen. Zie eerste kolom. Onderscheid naar milieu	Op korte termijn (2030) overaanbod, op lange termijn vraag-aanbod beter in balans. Zie eerste kolom. Onderscheid naar milieu

		lastig. Grote opgave	lastig. Grote opgave
Kansen en trends			
Amstelland- Meerlanden	<ul style="list-style-type: none"> - Vooral economische groei verwacht binnen de logistieke sector en IT-gerelateerde bedrijvigheid - Toenemende vraag naar grootschalige kavels op formele goed ontsloten werklocaties biedt de regio kansen - Tevens kan de regio inspelen op de grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek (cross-overs) - De regio is de "Best bereikbare plek van Nederland" met relatief veel formele werklocaties die clustering van logistiek en industrie kunnen bieden - De regio vormt samen met Amsterdam als de "Global City" en de aanjagende werking van Schiphol een aantrekkelijke vestigingsplaats voor internationale bedrijven - De regio Amstelland-Meerlanden vormt een goede en betaalbare locatie (tov Amsterdam) waar ruimte is voor ontwikkeling en zakelijke ontmoetingen - De regio heeft tevens een goede propositie voor logistieke activiteiten die nabijheid van de afzetmarkt vragen: stadsdistributie - We zien zowel een verkleuring van kantoorlocaties als een groeiende vraag naar werken op informele locaties, vooral centrumlocaties - Monofunctionele kantoorlocaties moeten een transitie doorlopen naar een meer stedelijke interactiemilieu om aantrekkelijk te blijven voor de bedrijven van de toekomst. 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Amstelland- Meerlanden	<p>Niet van toepassing.</p> <p>Op de lange termijn (2050) is vraag en aanbod van kantoren redelijk in balans, ervan uitgaande dat niet alle leegstand courant is</p>	<p>In potentie een stevig tekort aan aanbod, zowel tot 2030 als op de lange termijn.</p> <p>Tot 2030 is vraag en aanbod van kantoren in balans, richting 2050 zal als gevolg van de beoogde plancapaciteit een overaanbod ontstaan.</p>	<p>In potentie een stevig tekort aan bedrijventerreinaanbod, zowel tot 2030 als op de lange termijn.</p> <p>Zowel op de korte als lange termijn is er sprake van een overaanbod.</p> <p>Verder saneren van de kantorenvoorraad is gewenst.</p>
Kansen en trends			
Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> - De dienstverlenende sectoren en informatie en communicatie sterk vertegenwoordigd in Amsterdam - Belangrijke trend in deze sectoren is dat de bedrijven op zoek zijn naar een stedelijk interactiemilieu waarin veel verschillende functies samenkomen - Hiermee ontstaat een toenemende behoefte aan kantoorruimten/werkplekken die meer en meer projectmatig en flexibel kunnen worden gebruikt - Aanvullend zie je in Amsterdam de opkomst van de zogeheten creatieve maakindustrie, en de behoefte om fysiek dichtbij elkaar te opereren. - Dit kan in zogenaamde bedrijfsverzamelgebouwen of op bijvoorbeeld campussen - De betaalbaarheid van werklocaties in het centrum van Amsterdam staat onder druk, waardoor er een nieuwe stedelijke dynamiek gecreëerd kan worden rondom de A10 		

	<ul style="list-style-type: none"> - Rondom de oevers van de Zaan en het IJ ontstaan kansen voor het steeds schoner, slimmer en veiliger produceren dankzij nieuwe technologieën (Smart Industry) - Westpoort biedt mogelijkheden voor de transitie naar activiteiten vanuit de circulaire economie - Samen met de activiteiten langs de oevers van de Zaan en het IJ, kan het gebied als geheel een aanjagende functie hebben door te fungeren als een bedrijven-ecosysteem (House of Logistics) 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Amsterdam	<p>Op de lange termijn (2050) wordt bij bedrijventerreinen in ieder werkmilieu een tekort verwacht.</p> <p>Voor kantoren lijkt sprake van een overschot, maar de onbalans is als gevolg van courantheid en beleidsmatig gestelde transformatieopgave kleiner dan het lijkt tot 2030 en daarna.</p>	<p>Op de lange termijn (2050) wordt bij bedrijventerreinen in ieder werkmilieu een tekort verwacht.</p> <p>Voor dit milieu geldt hetzelfde als in de kolommen hiernaast, met het verschil dat met de volledige ontwikkeling van de plancapaciteit er wel sprake zal zijn van een duidelijk overschot aan kantoren.</p>	<p>Op de lange termijn (2050) wordt bij bedrijventerreinen in ieder werkmilieu een tekort verwacht.</p> <p>Voor kantoren lijkt sprake van een overschot, maar de onbalans is als gevolg van courantheid en beleidsmatig gestelde transformatieopgave kleiner dan het lijkt tot 2030 en daarna.</p>
Kansen en trends			
Gooi en Vechtstreek	<ul style="list-style-type: none"> - De economie van regio Gooi en Vechtstreek bevindt zich reeds voor een langere periode in een neergaande beweging. Ook naar de toekomst toe wordt weinig groei van de werkgelegenheid verwacht - De sector Informatie en communicatie is één van de grotere sectoren in de regio en geniet dankzij de aanwezigheid van het Mediapark landelijke bekendheid. - Belangrijk voor deze doelgroep is dat de locaties middels sterke (OV)-verbindingen ontsloten zijn. - Net als in andere regio's zie je dat de vroegere grote bedrijven steeds meer transformeren tot een netwerk van kleinere bedrijven - Het onderscheidende vermogen en comparatieve karakter van de media-activiteiten in Hilversum passen beter onder de noemer maakindustrie en ICT dan de creatieve industrie - Hiermee is het gebied onderscheidend en aanvullend op de stedelijke gebieden van Amsterdam en Utrecht, waar de meer creatieve bedrijven in de media zijn gevestigd. - In Weesp zijn er kansen bij het farmaciebedrijf Abbot. Mogelijk transformeert het bedrijf zijn locatie (of bedrijfsvoering) tot een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem vormen - Er is behoefte aan kleinschaliger (klein tot medium groot) vastgoed, zoals een kantoorvilla of bijzonder bedrijfsverzamelgebouw, in een gemengde omgeving en landschappelijke of historische setting - De bedrijven en instellingen in de regio zoeken, met uitzondering van grote instituties zoals ziekenhuizen, niet zozeer formele werklocaties, maar plekken 		

	waar clustering van verschillende aanvullende type voorzieningen kunnen plaatsvinden in een bezoekersvriendelijke omgeving (landschappelijk/parkachtig).		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Gooi en Vechtstreek	Beperkt aanbod en beperkte vraag. Zowel voor bedrijventerreinen als kantoren geldt dat als gevolg van beleidsmatig ingrijpen (transformatie) er nog vraag zal zijn. Het bestaande aanbod lijkt hierin te kunnen voorzien.	Beperkt aanbod en beperkte vraag. Zowel voor bedrijventerreinen als kantoren geldt dat als gevolg van beleidsmatig ingrijpen (transformatie) er nog vraag zal zijn. Het bestaande aanbod lijkt hierin te kunnen voorzien.	Beperkt aanbod en beperkte vraag. Zowel voor bedrijventerreinen als kantoren geldt dat als gevolg van beleidsmatig ingrijpen (transformatie) er nog vraag zal zijn. Het bestaande aanbod lijkt hierin te kunnen voorzien.
Kansen en trends			
Haarlem-IJmond	<ul style="list-style-type: none"> - De regio Haarlem-IJmond kent twee gezichten. Enerzijds het meer dienstverlenende en stedelijke karakter van Haarlem en anderzijds het meer industrieel georiënteerde karakter in IJmond. - Haarlem biedt kansen als een aantrekkelijke woonlocatie voor talent met een regionaal verzorgende dienstenstroom. - De trend in de in deze regio sterk vertegenwoordigde dienstensector is dat steeds meer gezocht wordt naar een stedelijk interactiemilieu waar zowel op formele als informele werklocaties projectmatig en flexibel kantoorgebruik mogelijk is. - In Haarlem zie je dat in toenemende mate een geografische concentratie van overheidsdiensten plaatsvindt op voor de burger goed bereikbare locaties in een stedelijke omgevingen waar meerdere functies samenkomen. - In de regio zien we de OV-knopen als groene ontmoetingsplekken die waardevol zijn voor congressen of kleinschalige (thematische) ontwikkelingen. - Verder zijn en blijven de reguliere functionele werklocaties belangrijk. Vooral voor het faciliteren van de veelheid en diversiteit aan kleine tot middelgrote bedrijven, met name bedrijven uit de regio. - Geïntariseerd moet worden in hoeverre binnen de regio behoefte is aan het toevoegen van voorzieningen op de formele werklocaties. - Tata Steel ontwikkelt zich mogelijk tot een netwerk van kleinere bedrijven. Er zijn hier mogelijkheden voor een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem (kunnen) vormen. - het bieden van zowel formele als informele werklocaties met een stedelijk interactief karakter is belangrijk in de wetenschap dat bijna 70% van de totale werkgelegenheid in de regio op informele werklocaties plaatsvindt. 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Haarlem-IJmond	Niet van toepassing voor bedrijventerreinen. Ervan uitgaande dat de	Vraag en aanbod in balans tot 2050. Ervan uitgaande dat de	Het aanbod overstijgt de vraag naar bedrijventerreinen in beperkte mate. Rekening houdend met incidentele ruimtevraag is behoud van het aanbod wenselijk. Niet van toepassing voor

	leegstand bij kantoren ook incurante leegstand betreft en de plancapaciteit niet direct tot ontwikkeling wordt gebracht is er sprake van een redelijke balans tussen vraag en aanbod.	leegstand bij kantoren ook incurante leegstand betreft en de plancapaciteit niet direct tot ontwikkeling wordt gebracht is er sprake van een redelijke balans tussen vraag en aanbod	kantoren.
Kansen en trends			
Zaanstreek-Waterland	<ul style="list-style-type: none"> - De verwachting is dat de economie in de Zaanstreek en Waterland verder groeit. - De groei die de regio doormaakt is in belangrijke mate autonome groei van de gevestigde bedrijven in de regio. - De Zaanstreek is één van de weinige deelregio's van de MRA waar de werkgelegenheid in de bouwsector weer aantrekt. De verwachting is dat deze sector verder doorgroeit en een belangrijk aandeel blijft hebben in de economie, vooral vanuit de ZZPers - In combinatie met de goed vertegenwoordigde zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg en welzijnszorg neemt hierdoor de vraag naar informele werklocaties verder toe. - De verwachting is dat de industrie in de toekomst belangrijk blijft voor het gebied. Kleinere bedrijven clusteren rond de grotere industriële bedrijven zodat snelle en schaalbare innovatie mogelijk is (Smart Industry) - Gegeven deze trend en de toenemende mogelijkheden om schoner, slimmer en veiliger te kunnen produceren maakt het combineren van wonen en werken steeds beter mogelijk. - Er zijn kansen voor een mix van stedelijk interactiemilieu en functionele werklocatie met OV hotspots, gemengde milieus, onderscheidende brands (voedsel, heritage, zaans stijl, old holland) en bijzondere plekken (Hembrugterrein, Wormerland) 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Zaanstreek-Waterland	Vraag en aanbod bedrijventerreinen tot 2050 in balans. Voor de kantoren is er onbalans. De leegstand en plancapaciteit is beduidend groter dan de ruimtevraag.	Niet van toepassing voor bedrijventerreinen. Niet van toepassing voor kantoren	Sprake van een substantieel overaanbod, zowel tot 2030 als daarna. Hier ligt beleidsmatig een belangrijke opgave. Beperkte plancapaciteit kantoren, maar nog altijd groter dan de verwachte vraag.

Vanuit de kansenkaarten moet verder verkend worden in hoeverre de kwaliteiten en diversiteiten van de verschillende deelregio's (beter) benut kunnen worden. De diversiteit binnen de MRA-regio is groot. Het kwalitatieve onderzoek schetst een gevarieerd beeld en onderscheidende vestigingskwaliteiten. De typologie van werkmilieus is met dit onderzoek verbreed en specifieker afgestemd op de kwalitatieve vraag naar werkmilieus nu en in de toekomst. Op basis van deze kwalitatieve benadering kan de MRA met de Plabeka richting geven aan de gewenste

ontwikkelingen van werkmilieus, welke werkmilieus in de toekomst van belang zijn en waar in de MRA deze het best te ontwikkelen zijn.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanuit het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) is geconstateerd dat er anno 2016 nog steeds geen sprake is van evenwicht op de markten voor kantoren en bedrijventerreinen. De wereld van en de markt voor werklocaties zijn bovendien veranderd ten opzichte van een aantal jaar geleden. De economische groei is achtergebleven bij de verwachtingen, de economische structuur is gewijzigd en er zijn structurele veranderingen in de technologie en de economie die invloed hebben op de omvang, de kwaliteit en de ruimtelijke neerslag van de vraag naar werklocaties.

Getalsmatig blijft de uitgifte aan bedrijventerreinen sterk achter bij voorgaande prognoses en het kantorengebruik neemt per saldo af (zie Monitor Plabeka 2015-2016). Sinds 2015 neemt het kantoorgebruik weer licht toe, maar in 2016 is er nog steeds sprake van een hoge kantoreenleegstand. En ondanks de gerealiseerde kwaliteitsverbeteringen op bedrijventerreinen is er vooralsnog nauwelijks sprake van een structurele verandering in het beheer ervan. De planvolumes voor zowel kantoren als bedrijventerreinen zijn nog steeds te hoog in vergelijking tot de lager uitvallende vraag.

Vanuit het internationaal vestigingsklimaat blijft het belangrijk om de juiste en gedifferentieerde kwaliteit aan vestigingslocaties aan te kunnen bieden. En vanuit regionaal-economische optiek – welvaart en banen – is dat vanzelfsprekend ook belangrijk. Een sterke regionale economie heeft ook een belangrijke sociale dimensie: werk en inkomen voor inwoners van de MRA (en voor inkomende pendelaars).

Daarom is op 4 december 2015 het plan van aanpak voor het opstellen van een geactualiseerde uitvoeringsstrategie Plabeka vastgesteld in het BO PRES (het portefeuilleoverleg Economische zaken in de Metropoolregio Amsterdam): Plabeka 3.0. Het plan van aanpak behelst een go/no-go moment (juni), waarin op basis van de resultaten van de verrichte onderzoeken uit de verkenningsfase (waaronder deze) over het vervolg wordt besloten. Het doel is een geactualiseerde uitvoeringsstrategie Plabeka die in overeenstemming is met de huidige inzichten over de te verwachten en gewenste economische ontwikkeling van de MRA.

Voorliggende rapportage maakt onderdeel uit van de verkenningsfase. De vorige Uitvoeringsstrategie blijkt door de combinatie van een economische crisis en veranderingen in de markt, geen goed kompas meer te zijn voor de toekomst. Aan de basis van een nieuwe Uitvoeringsstrategie moet een scherper kwalitatief en kwantitatief inzicht in de vraag naar werklocaties liggen. De verkenningsfase bestaat uit drie onderdelen:

1. Vraagraming - In de vraagraming wordt het accent gelegd op de omvang van de vraag naar werkmilieus (kwantitatief);
2. Vraagverdieping – In de vraagverdieping ligt het accent op het verdiepen van het inzicht in de vraag naar werkmilieus (kwalitatief);
3. Beleidsinstrumenten - Verkenning van de juridische en financiële beleidsinstrumenten die door de Plabeka-partners ingezet kunnen worden bij het streven naar evenwicht tussen vraag en aanbod van werkmilieus.

Ruimtelijk-economisch onderzoeks- en adviesbureau Ecorys is gevraagd om het onderzoek voor onderdelen 1 en 2 uit te voeren. Ecorys heeft in een consortium met stedenbouwkundig bureau BVR en de Vrije Universiteit Amsterdam deze handschoen opgepakt.

In het onderzoek wordt ingegaan op:

- De relevante huidige en verwachte toekomstige ontwikkelingen die van invloed zijn op de bestaande marktsegmenten/clusters in de MRA;
- De gevolgen die deze ontwikkelingen hebben op de vraag (wat betreft type werkmilieus en faciliteiten) naar deze marktsegmenten/clusters;
- De nieuwe marktsegmenten/clusters die ontstaan in de MRA;
- De kwalitatieve vraag (wat betreft type werkmilieus en faciliteiten) naar deze (nieuwe) marktsegmenten/clusters;
- De kwantitatieve vraag (wat betreft type werkmilieus en faciliteiten) naar deze (nieuwe) marktsegmenten/clusters, op basis van nationaal economische scenario's en inschattingen over de bijdrage die de Metropoolregio daaraan kan leveren;
- De confrontatie van de kwalitatieve en de kwantitatieve vraag met het bestaande en geplande aanbod aan werkmilieus in de MRA.

1.2 Proces

In februari 2016 is gestart met het onderzoek en in een tijdsbestek van drie maanden is bestaande kennis uit de regio benut en is met een frisse blik naar de regio gekeken. Voor de inventarisatie van vraag en aanbod is ervoor gekozen om niet, zoals gebruikelijk, vanuit sectoren en clusters te denken, maar vanuit werkmilieus en kansen. Een werkmilieu vormt een type werkomgeving waar bedrijven uit verschillende sectoren of clusters behoefte aan hebben. Een verder toelichting hierop is in de rapportage opgenomen.

De onderzoeksaanpak bestaat uit twee sporen:

- Het ene spoor is gericht op het kwantitatief in beeld brengen van de vraag naar en aanbod van werklocaties, waarbij de gehele huidige formele werklocatievoorraad is getypeerd naar werkmilieus en een nieuwe vraagraming is opgesteld waarin aan de hand van de recent verschenen WLO-scenario's van CPB/PBL de vraag naar type werkmilieus opnieuw geraamd is voor de periode tot 2030 en 2050 (december 2015);
- Het andere spoor is gericht op de vraagverdieping. Hiervoor is in iedere deelregio van de MRA een werkatelier gehouden waar samen met de deelnemers kansenkaarten zijn opgesteld. Deze kansenkaarten geven inzicht in de ruimtelijke en economische kracht en het unieke en onderscheidende karakter van iedere deelregio. De kaarten hebben niet als doel volledig te zijn, maar zijn bedoeld om richting te geven aan mogelijke kansen die er liggen. De verschillende typen werkmilieus die in het vervolg zijn onderscheiden vloeien voort uit de bevindingen uit beide trajecten en trends en ontwikkelingen die zijn gesignaleerd.

Voorliggende rapportage bundelt de bevindingen uit beide sporen in een overzichtelijke rapportage waarin vraag en aanbod met elkaar zijn geconfronteerd. Het is bedoeld als bouwsteen voor het verdere traject om te komen tot een nieuwe Uitvoeringsstrategie.

1.3 Methodiek vraagraming en aanbodanalyse

Vraagraming

Voor het berekenen van de toekomstige ruimtebehoefte is gebruik gemaakt van het prognosemodel SPECTRA, dat Ecorys hiervoor hanteert. Dit prognosemodel¹ is opgebouwd uit de volgende componenten:

- voor iedere sector zijn regio-specifieke prognoses opgesteld middels shift-and-share analyses en onder begeleiding van de economische groei en de werkgelegenheid in de twee recent opgestelde WLO-scenario's door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Hierover meer in paragraaf 1.3.1;
- sectorale trends en ontwikkelingen zijn onderdeel van de scenario's en de analyse van de werkmilieus. Tevens is gebruik gemaakt van actuele locatievoorkeuren en de spreiding van de werkgelegenheid als proxy voor toekomstige ontwikkelingen (zie volgende bullets).
- de locatievoorkeuren zijn per regio en per sector bepaald aan de hand van geografische kaarten van de formele werklocaties (IBIS) en op basis van LISA-werkgelegenheid 2015;
- het ruimtegebruik per werknemer en per sector zoals gehanteerd is in de meest recente studie binnen de MRA²;
 - Waarbij voor bedrijventerreinen het ruimtegebruik per werknemer per sector en per deelregio is meegenomen. Voor kantoren is gebruik gemaakt van één vaste kantoorquotiënt van 15m² per werknemer³. De verwachting is dat het ruimtegebruik binnen kantoren nog verder zal afnemen tot mogelijk 12m² per medewerker. Voor de prognoses is gekozen om vast te houden aan 15m² per medewerker. De gepresenteerde ruimtevraag kantoren zou daarmee mogelijk lager kunnen uitvallen dan gepresenteerd.
- de huidige spreiding van de werkgelegenheid per deelregio naar werkmilieu (middels data-analyse van LISA en een globale typering van werkmilieus in de bestaande voorraad).

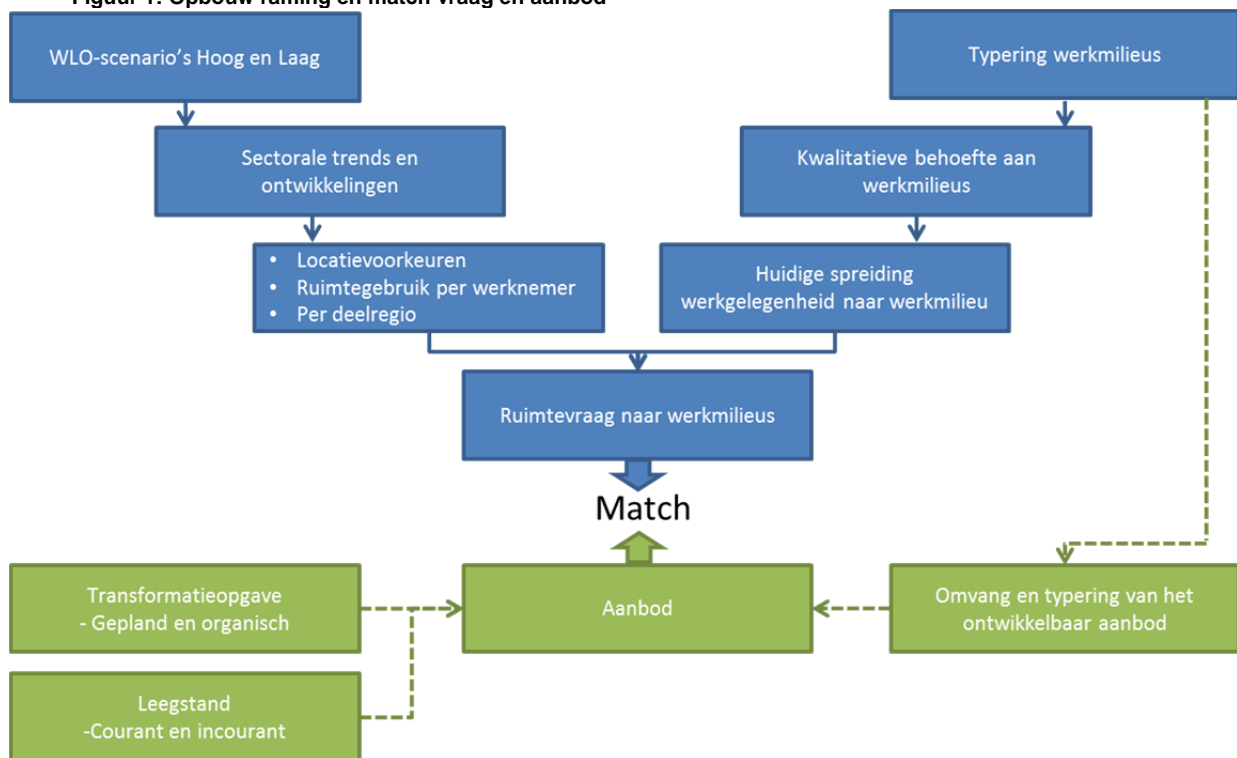
De vraagraming is sectoraal opgebouwd en vervolgens vertaald naar behoefte aan type werkmilieus. In paragraaf 1.3.2 lichten we de sectoren kort verder toe en in paragraaf 1.4 de werkmilieus.

¹ Zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting.

² Buiten/BCI, 2015. Analyse dynamiek werklocaties MRA.

³ <https://geophy.com/research/major-structural-surplus-in-office-space>

Figuur 1: Opbouw raming en match vraag en aanbod



Aanbodanalyse

Het ontwikkelbaar aanbod is geïnventariseerd op basis van IBIS 2016 en was daarmee leidend voor de verdere analyses. Hier zijn geen andere bronnen voor geraadpleegd. Op basis van de beschrijvingen van de werkmilieus heeft een globale typering plaatsgevonden van het ontwikkelbare aanbod per deelregio om zo de match tussen vraag en aanbod te kunnen maken.

Voor de confrontatie van vraag en aanbod zijn tot slot twee componenten belangrijk, te weten de transformatieopgave (en de vervangingsvraag die daaruit volgt) en de omvang en courantheid van de leegstand.

Transformatieopgave

De transformatieopgave zoals opgenomen in IBIS is in dit rapport wederom leidend geweest. Dit betreft echter alleen de beleidsmatig bekende transformatieplannen. In de praktijk blijkt, vooral in het kantorenssegment, de afgelopen jaren de werkelijke transformatie hoger te zijn als gevolg van het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties. In de Plabeka uitvoeringstrategie 2011 (p.33) wordt een beleidsmatige transformatieopgave voor kantoren vermeld van in totaal 1,5 miljoen m² tussen 2010 en 2020. Dat is 150.000m² per jaar. In de monitor Plabeka is inmiddels vastgesteld dat die doelstelling in de praktijk ruimschoots is gehaald. De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

Leegstand

Ook de meegenomen leegstand voor kantoren betreft de volledige leegstand zoals bekend in IBIS 2016. De mate waarin dit leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager). Dit geldt in het bijzonder voor de markt voor kantoren waar de autonome ruimtevrage beperkt is en de vraag vanuit de markt steeds meer een

gevolg is van transformatie en vervangingsvraag. De leegstaande m2 BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen.

Op bedrijventerreinen is de leegstand van bedrijfsruimte minder goed in beeld. Voor sommige gemeenten en deelregio's zijn überhaupt geen leegstandscijfers bekend, voor andere gemeenten lopen de cijfers erg uiteen. "Vastgoedmarkt in beeld 2015" spreekt bijvoorbeeld over 19% van de bedrijfsruimte die langer dan drie leeg staat en voor Almere 15%. In 'Spreekende cijfers 2016' van Dynamis wordt gesproken over respectievelijk 27% en 23%. Beduidend hoger dus. Daarbij geldt dat op de bedrijfsruimtemarkt leegstaand vastgoed al snel als incurant wordt beschouwd vanwege de specifieke eisen die bedrijven stellen. Om een uniform beeld te geven over de deelregio's en er geen goede vergelijkbare leegstandscijfers beschikbaar zijn is ervoor gekozen de leegstand van bedrijfsruimte niet mee te nemen. Bij het interpreteren van de confrontatie van vraag en het aanbod is het belangrijk hiermee rekening te houden.

Hieronder wordt een verdere toelichting gegeven op de nieuwe scenario's en in hoeverre deze scenario's verschillen van de eerder gebruikte scenario's.

1.3.1 Toepassing van de WLO-scenario's bij de vraagraming werklocaties

Op 1 december 2015 kwamen de planbureaus CPB en PBL naar buiten met een nieuwe generatie Welvaart en Leefomgeving (WLO-)scenario's. Er is afscheid genomen van het viertal lange termijnscenario's tot 2040, namelijk Global Economy (GE), Regional communities (RC), Strong Europe (SE) en Transatlantic Market (TM) uit 2006. Tussen 2006 en 2015 is er mondiaal veel veranderd wat gevolgen heeft gehad voor de Nederlandse economie. Dat leidde tot effecten op de bevolking, de economische sectorstructuur en het ruimtegebruik. De kwantitatieve ontwikkeling paste redelijkerwijs nog binnen het brede speelveld van de oude scenario's, maar het was niettemin aan het einde van de crisis toch tijd om die scenario's tegen het licht te houden. Dat is met de publicatie van twee nieuwe referentiescenario's gebeurd.

Van belang voor deze studie is vast te stellen dat de Hoge en Lage scenario's in de nieuwe WLO-studie een andere rol hebben gekregen dan de vier oude WLO-scenario's. De nieuwe scenario's zijn niet de extreme hoeken van het speelveld, maar zijn gebaseerd op een meer geaccepteerd beeld waar de wereld beleidsarm op afkoerst. We citeren CPB en PBL: 'Grofweg is de bandbreedte tussen Hoog en Laag de helft van de bandbreedte tussen het hoogste en laagste scenario in de WLO-2006'.

Technologie wordt als de grote onzekerheid gepresenteerd. In het scenario Laag komt er elk jaar nog wel een nieuwe iPad en iPhone, maar is er geen sprake van nieuwe doorbraaktechnologieën. Dit scenario sluit nauw aan bij het recente werk van Robert J. Gordon. In scenario Hoog dragen ICT en robotisering wel bij aan de economische ontwikkeling. Er is de afgelopen decennia steeds weer een doorbraaktechnologie geweest. Het wordt in dit scenario als onwaarschijnlijk beschouwd om te veronderstellen dat de creatieve bron opdroogt. Wat betekent dat nu voor de ontwikkeling van werklocaties en werkmilieus in de Metropoolregio Amsterdam, met name als het gaat om de vraag en het aanbod in de betreffende deelregio's?

Al ruim 10 jaar maakt Ecorys gebruik van de WLO-scenario's. Daaraan voorafgaand hanteerden we de economische scenario's uit de zogenoemde Lange Termijnverkenningen van het CPB. Daarnaast was er informatie uit de (geactualiseerde) Bedrijfslocatiemonitor beschikbaar, waarmee het mogelijk was bandbreedtes aan te geven in de ruimtebehoefte bij verschillende niveaus van economische groei en werkgelegenheidsontwikkeling.

In de vorige ronde WLO was er nog sprake van gedetailleerde sectorale prognoses ter onderbouwing van de scenario's met behulp van het Athena-model van het CPB. Dit model is echter niet meer in gebruik, waardoor we in de nieuwe WLO-scenario's zelf moeten inschatten wat de sectorale ontwikkelingen binnen het gepresenteerde Hoge en Lage scenario zullen zijn. Dit bleek aan de hand van de sectoraandelen uit de WLO 2015 en de door ons gehanteerde shift-and-share analyse (zie bijlage 3), alsmede door vergelijking met de samenstelling van de oude CPB-scenario's nog steeds mogelijk ('best of both worlds'). Daarmee was het mogelijk een herkenbare bandbreedte in onze vraagraming te presenteren die naast de algemene economische ontwikkeling ook door sectorale en regionale ontwikkelingen wordt bepaald.

Daarbij is het duidelijk dat de Metropoolregio Amsterdam (MRA) tot de topregio's behoort als het gaat om de ontwikkeling van de economie en de werkgelegenheid, mede bepaald door de verwachte bevolkingsontwikkeling en een grote woningproductie in de komende jaren. Daarmee lijkt voor deze regio een hoog groeiscenario waarschijnlijker dan een laag groeiscenario.

1.3.2 Onderscheiden sectoren

Voor het onderscheiden van sectoren kunnen verschillende methodes worden gebruikt. In deze studie worden de sectoren met het oog op beschikbaarheid van data gebaseerd op de bestaande SBI indeling. Hieronder staat een korte toelichting per sector:

Overheid

Onder overheid worden verstaan alle onderdelen die tot het openbaar bestuur, de overheidsdiensten of de verplichte sociale verzekeringen worden verstaan. Overheidsdiensten bestaan uit buitenlandse zaken, defensie, justitie, politie en de brandweer. Deze overheidsdiensten kunnen gehuisvest zijn op een verscheidenheid aan locaties. In dit rapport wordt met 'overheid' met name gedoeld op de overheidsdiensten die in kantoren zijn gehuisvest.

Gezondheids- en welzijnszorg

De gezondheids- en welzijnssector bestaat uit de gezondheidszorg, de verpleging, verzorging en begeleiding met overnachting en de maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting. De organisaties in deze sector zijn op verschillende manieren gehuisvest, van ziekenhuizen tot kleinschalige opvangcentra in de stad.

In dit rapport wordt met name uitgegaan van de stuwende en zorg verlenende activiteiten die plaatsvinden binnen deze sector binnen en rondom de stad. Ziekenhuizen worden gezien als losse entiteiten omdat ze instellingen hun eigen dynamiek en afzetmarkt hebben. De ziekenhuizen zijn daarom niet als werklocatie meegenomen.

Commerciële Dienstverlening

Dienstverlening is een verzamelterm voor de volgende branches: financiële dienstverlening, verhuur en lease, IT- dienstverlening, speur en ontwikkelingswerk (R&D), overige zakelijke dienstverlening, en persoonlijke dienstverlening. Organisaties in de sectoren onroerend goed, financiële en zakelijke dienstverlening zijn hoofdzakelijk gehuisvest in kantoren.

Logistiek

Logistiek is de verzamelterm voor bedrijven die actief zijn in de vervoer-, opslag en groothandel sector. Deze type bedrijven zijn hoofdzakelijk gehuisvest op bedrijventerreinen die goed zijn ontsloten.

Energie, water, afval, industrie

De bedrijven die actief zijn in de energie, water, afval en industrie zijn bedrijven met een relatief grote ruimtevraag.

Informatie en communicatie

Bedrijven actief in de informatie- en communicatiesector bestaan uit uitgeverijen, bedrijven in de productie, distributie, verzorging en uitzending van films en televisieprogramma's, telecommunicatie- en dienstverlenende bedrijven op het gebied van informatie en informatietechnologie. Deze bedrijven zeken vooral een stedelijk interactiemilieu, informele locaties en/of locaties waar clustering van bedrijven mogelijk is.

Bouw

Bouw is de verzamelterm voor organisaties die werkzaam zijn in de bouwnijverheid. Hiertoe behoren organisaties in de projectontwikkeling, grond-, water- en wegenbouw en gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw. Deze bedrijven zijn veelal steeds kleinere bedrijven, veel ZZP-ers die kleinschalige bedrijfsruimte zoeken. Daarnaast kent de bouw nog een aantal grote bedrijven die grotere formele locaties zoeken waar mogelijkheden zijn voor opslag van materiaal.

In de vraagruiming is vanuit alle sectoren de ruimtebehoefte berekend. In de opdrachtformulering is ervoor gekozen om het aantal werklocaties in onderzoek wel te beperken door kadegebonden zeehaventerreinen, platformgebonden luchthaventerreinen, winkelgebieden (monofunctioneel), GDV en PDV locaties (monofunctioneel), ziekenhuis- en onderwijslocaties (monofunctioneel), agrarische gebieden en natuurgebieden met uitsluitend kleinschalige werkfuncties en horeca, horeca en leisurecentra (monofunctioneel) en woongebieden (monofunctioneel) niet mee te nemen. Voor kade gebonden zeehaventerreinen is de ruimtebehoefte afhankelijk van (doorgaans) intercontinentale zeeгаande goederenstromen. Om deze reden vraagt de vraagruiming een andere methodiek dan voor de meeste andere sectoren wel toepasbaar is.

1.3.3 Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2016 en IBIS 2016

Voor het in beeld brengen van de economische ontwikkeling per regio is onder andere gebruik gemaakt van de recent verschenen Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2016 (EVMRA). Daarnaast is gebruik gemaakt van studies van het CPB, PBL, CBS en brancherapporten voor het beschrijven van trends en ontwikkelingen.

Voor de inventarisatie van het aanbod is gebruik gemaakt van de meest recente aanbodgegevens uit IBIS (peildatum 1 januari 2016, verschenen medio april).

1.4 Methodiek vraagverdieping – de werkmilieus centraal

De in paragraaf 1.3 geschetste methodiek voor de vraagruiming is vooral gebaseerd op cijfermatige onderbouwing van het recente verleden, het heden en een kwantitatieve vooruitblik op de langere termijn (2030/2050). De vraagverdieping heeft een sterker verkennend karakter van potentiële kansen om de ruimtelijke en economische kracht en het unieke en onderscheidende karakter van iedere deelregio te benutten.

Hiervoor is in iedere deelregio van de MRA een werkatelier gehouden waar samen met de deelnemers kansenkaarten zijn opgesteld. De kaarten hebben niet als doel volledig te zijn, maar zijn bedoeld om richting te geven aan mogelijke kansen die er liggen. De verschillende typen

werkmilieus die in het vervolg zijn onderscheiden vloeien voort uit de bevindingen uit beide trajecten en trends en ontwikkelingen die zijn gesignaleerd.

Zoals reeds in de inleiding geconstateerd is, laat de markt zich steeds minder goed typeren door onderscheid in sectoren en clusters, maar wordt de markt gekenmerkt door een verbreding en verdieping van type activiteiten. Dit is ingegeven door nieuwe technologieën, veranderende waardeketens en het toenemende belang van netwerken, wat tevens leidt tot andere vestigingsvoorkeuren. In de Metropoolregio Amsterdam is reeds geconstateerd dat het traditionele onderscheid naar clusters eveneens onvoldoende handvatten biedt om deze veranderende marktdynamiek en behoefte goed te ondervangen. Een relevanter onderscheid is het denken in marktsegmenten (vraag) en werkmilieus (aanbod). Ingegeven door trends en ontwikkelingen ontstaat een diversiteit aan werkmilieus die voldoen aan de wensen en eisen vanuit specifieke marktsegmenten. Om inzicht te verschaffen in de mogelijke werkmilieus zijn voor de MRA-regio 6 kansencarten ontwikkeld; voor iedere deelregio één kansencart. De kansencarten zijn een bouwsteen voor de ontwikkeling van Plabeka 3.0.

De kaarten verbeelden onderscheidende vestigingsfactoren van gebieden en laten zien waar aanleidingen zijn voor werkmilieus. De kansencarten zijn niet een volledige inventarisatie van werklocaties of ruimtelijke kansen. Ze zijn selectief op de onderscheidende kansen en kwaliteiten voor werken in de MRA en dekken hiermee niet alle type werklocaties in de MRA. Door de diversiteit van de MRA-regio, zijn per deelregio ook daadwerkelijk andere vestigingsfactoren, kansen en werkmilieus te onderscheiden.

De kansencarten zijn ontwikkeld door middel van ontwerpend onderzoek, aangevuld met kennis van economische trends, de economische foto van de deelregio en zijn verrijkt met informatie uit ateliers in de deelregio's. Daarbij zijn de volgende vragen gesteld:

- Wat zijn de onderscheidende vestigingsfactoren van de deelregio;
- Waar gaat het gebeuren in de regio. Wat is de grootste groeisector / nieuwe sector;
- Welke werkmilieus zouden daar het best bij passen.

Het kansencartenonderzoek benadert werken en werkmilieus vanuit een ander perspectief dan de klassieke vraag-aanbod analyses met zijn indeling naar kantoorlocaties of bedrijvenlocaties. Het onderzoek heeft geleid tot een andere indeling van werkmilieus. 'Werken' vindt bijvoorbeeld plaats op een campus, in een landschap, in de stedelijke omgeving of rond een OV-knoop. Er is bijvoorbeeld behoefte aan een dynamische omgeving met veel ontmoetingsplekken en diversiteit van functies of juist een omgeving waar bedrijven in flexibel en snel samen kunnen werken. Het onderzoek naar de kansencarten heeft tot de onderstaande indeling in werkmilieus geleid. Deze indeling is minder generiek en benadrukt de onderscheidende kwaliteit van een werkmilieu. Deze indeling naar werkmilieus biedt de regio een handvat voor het ontwikkelen van een divers en aantrekkelijk aanbod aan werkmilieus en te sturen op diversiteit in de MRA. Deze indeling is gebruikt voor de parallel uitgevoerde onderzoeken (de economische foto en sector analyse van de vraagverdieping werklocaties en het onderzoek vraaggraming werklocaties):

- Interactiemilieus:
 - Stedelijk;
 - Business 2 business;
 - Landschappelijk.
- Functionele werklocaties:
 - Diverse werklocaties, gemengd of gespecialiseerd profiel;
 - Bedrijven-ecosysteem.
- Werklocaties in transitie;
- Hotspots:

- Campus;
- OV-knopen.

Stedelijk interactiemilieu

Een werkomgeving die bepaald wordt door zijn stedelijkheid. Een rijke culturele omgeving met vele voorzieningen, een onderscheidende kwaliteit van de leefomgeving, vele informele ontmoetingsplekken en een brede attractiviteit (nationaal en internationaal) om te werken, te wonen en te bezoeken. Het is een interessante vestigingslocatie voor talent, kent een grote hoeveelheid aan startups en ZZP'ers en ook grotere (inter)nationale bedrijven.

Figuur 1.1 Referentiebeelden Interactiemilieu Stedelijk



Referentie: Amsterdam.

Business 2 business interactiemilieu

Een hoogwaardige omgeving waar bedrijven, investeerders en kenniswerkers elkaar ontmoeten en samenwerken. Daarbij hoort een multimodale bereikbaarheid (internationaal en naar de grote steden) een hoogwaardige openbare ruimte, ontmoetingsplekken, congres- en hotelfaciliteiten, horeca en winkels, hoofdkantoren en R&D-faciliteiten.

Figuur 1.2 Referentiebeelden Interactiemilieu Business2Business



Referentie: Schiphol.

Landschappelijk interactiemilieu

De combinatie van landschap, historie, (groene) OV-knopen, bijzondere werklocaties, en attractieve woonomgeving met zijn sociale netwerk vormen een landschappelijk interactiemilieu. Het landschap is de bepalende setting. Kwaliteit openbare ruimte, diversiteit van programma en ontmoetingsplekken, informele en formele werkplekken en een OV-knoop zijn voorwaardelijk. De werklocatie kan geconcentreerd zijn of verspreid over een groter gebied en is gericht op bedrijven waar de kwaliteit van de woon- en werkomgeving en een sterk netwerk van belang is.

Figuur 1.3 Referentiebeelden Interactiemilieu Landschappelijk



Referentie: Mediapark Hilversum.

Functionele werklocaties

Werklocaties zonder menging met wonen, zowel meer generieke werklocaties als werklocaties met een specifieke branchering.

Figuur 1.4 Referentiebeelden Functioneel werkmilieu



Referentie: Baansteer Purmerend.

Bedrijven-ecosysteem

Een werklocatie waar een ecosysteem van bedrijven aanwezig is dat binnen een (top)sector of door een combinatie van sectoren een sterk netwerk van samenwerkende bedrijven vormt. Dit kan zich ontwikkelen rond een bedrijf (Tata) of sector (health) of thema (circulaire economie). Een bedrijven-ecosysteem biedt een netwerk van bedrijven en is daarmee van onderscheidende kwaliteit voor bepaalde bedrijven.

Figuur 1.5 Referentiebeelden Bedrijven-ecosysteem



Referentie: Tata Steel Velsen-IJmuiden.

Werklocaties in transitie

Bestaande monofunctionele werklocaties die transformeren naar meer gemengde en vaak meer stedelijke locaties. Dit kan een gemengde woon-werklocatie zijn of menging tussen verschillende sectoren (bijv. toerisme en voedselindustrie of creatieve industrie en glastuinbouw) en voorzieningen (bijv. winkel- of recreatieve voorzieningen). De werklocaties in transitie voorzien in een behoefte van bedrijven voor een meer dynamische en gevarieerde werkomgeving. Startende

ondernemers en woningzoekenden kunnen hier vaak gemakkelijker een plek vinden door de beschikbaarheid van ruimte en lagere prijzen.

Figuur 1.6 Referentiebeelden Werklocatie in transitie



Referentie: Waarderpolder Haarlem.

Hotspots

Onder hotspots verstaan we locaties die zich als vestigingslocatie onderscheiden. Dit kan zijn door een onderscheidende kennis (campus) of door een onderscheidende bereikbaarheid (OV-knopen).

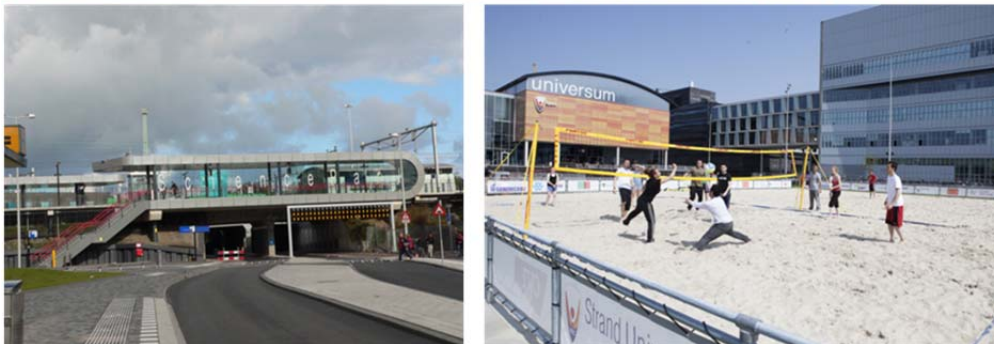
In de bovenstaande werkmilieus kunnen bijzondere bedrijven, unieke plekken of onderscheidende concepten een belangrijke vestigingsfactor zijn voor bedrijven. In de beschrijving van de verschillende regio's komen deze onderscheidende kwaliteiten binnen verschillende werkmilieus terug. Ze vormen niet een eigen categorie werkmilieu.

Figuur 1.7 Referentiebeelden Hotspot OV-knoop



Referentie: Almere.

Figuur 1.8 Referentiebeelden Hotspot Campus



Referentie: Sciencepark Amsterdam.

1.4.1 *Formele werklocaties en informele werkmilieus*

De verschillende werkmilieus zijn vervolgens vergeleken en afgezet tegen de formele werklocaties zoals die door de provincies Noord-Holland en Flevoland met medewerking van de gemeenten elk jaar worden geregistreerd in het kader van de inventarisatie werklocaties IBIS. Deze formele werklocaties bevatten in Noord-Holland bedrijventerreinen en kantoorlocaties afzonderlijk, terwijl in Flevoland dit onderscheid niet wordt gemaakt. Wel vindt elk jaar een monitoring van kantoren plaats die voor de gehele Metropoolregio op dezelfde manier wordt uitgevoerd.

Door de opdrachtgever is ook nadrukkelijk gevraagd meer inzicht te bieden in zogenoemde informele werkmilieus. Daartoe is een notitie opgesteld waarin met de huidige kennis van zaken deze werkmilieus zo goed mogelijk worden benaderd en benoemd. Een pragmatische definitie zou dan zijn.

Een informele werklocatie is een locatie waar arbeid verricht wordt die niet onder de definitie van formele werklocaties valt en waarbij sprake is van een zekere en ruimtelijk herkenbare menging met andere functies (detailhandel, voorzieningen, wonen en dergelijke), die ook bestemmingsplantechnisch mogelijk is gemaakt. Een informele werklocatie is dus eigenlijk een locatie die gekenmerkt wordt door een menging van uiteenlopende functies. De VNG spreekt van functiemengingsgebieden en noemt in haar publicatie *Bedrijven en Milieuzonering (2009)* als mogelijk daarvoor geschikte gebieden:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen; en
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Tevens kan worden opgemerkt dat de locaties buiten de formele werklocaties niet allemaal per definitie informeel zijn. Er zullen zeker gebieden blijven die niet of nauwelijks worden gekenmerkt door functiemenging. Monofunctionele woonwijken bijvoorbeeld zijn nog steeds een relevant marktsegment.

Om toch tot een herkenbare en relevante afbakening te komen, hebben we een methode toegepast om tot ruimtelijk relevante clustering van locaties te komen. Door toepassing van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) weten we dat er werklocaties buiten de formele werklocaties volgens de IBIS-definitie liggen die een zekere vorm van geleiding (bijvoorbeeld langs een snel- of uitgangsweg) of concentratie vertonen. Deze ruimtelijke clusteranalyse hebben we met behulp van de Exploratory Spatial Data Analysis-methode (ESDA) uitgevoerd. Daarmee is bepaald in hoeverre de ruimtelijke concentratie van werkgelegenheid op de vestigingsadressen, zoals die bij de provinciale vestigingsregisters bekend zijn, statistisch significant clusteren in werklocaties (Anselin, 2014). Vervolgens zijn deze locaties gefilterd met de formele werklocaties uit IBIS en met bedrijfs- en kantoorbestemmingen uit de BAG. Daarmee ontstaat een zo zuiver mogelijk beeld van relevante informele werkmilieus, de zogenoemde informele hotspots.

1.4.2 *Verschillen met behoeferaming MRA uit 2010*

In 2010 is door BCI, in opdracht van Plabeka, de “ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren 2010-2040 Metropoolregio Amsterdam” opgesteld. In voorliggende rapportage is opnieuw een ruimtebehoefteraming opgesteld met een aantal overeenkomsten en verschillen ten opzichte van de vorige raming.

Net als in de vorige raming is gebruik gemaakt van het ruimtegebruik per werknemer per sector voor bedrijventerreinen. In de vorige studie is dit per deelregio berekend en hier is bij aangesloten. De locatievoorkeuren zijn, net als in de vorige raming, bepaald op basis van LISA-gegevens.

Het vertrekpunt voor de berekening van de ruimtevraag is de groei van sectoren. Dit is voor deze studie per deelregio opgebouwd aan de hand van shift-and-share analyses. In 2010 is een top-down benadering gehanteerd vanuit de groei van de MRA als geheel. Anders ten opzichte van de vorige raming is het gehanteerde scenario, zoals toegelicht in paragraaf 1.3.1. Ook is de doorkijk anders, te weten tot 2030 en tot 2050. Vervolgens is een vertaalslag gemaakt van sectoren naar werkmilieus (zowel vanuit de vraagkant als de aanbodkant). Dit is gedaan door de voorraad aan werkmilieus in de MRA te typeren naar werkmilieus en te gebruiken als proxy voor de toekomstige ruimtevraag naar werkmilieus.

Voor de berekening van de ruimtevraag naar kantoren is uitgegaan van een gemiddelde kantoorquotiënt van 15m² per werknemer. De gebruikte kantoorquotiënt in 2010 was 24m² per werknemer en later in de Uitvoeringstrategie nog bijgesteld tot 20m² per werknemer.

In de inventarisatie van vraag en aanbod is net als in 2010 de omvang van de transformatie en leegstand inzichtelijk gemaakt, maar de mate waarin dit tot vervangingsvraag leidt en in hoeverre de leegstand voldoende courant is voor hergebruik is niet onderzocht.

1.5 Opbouw rapportage

Na dit inleidende hoofdstuk 1 met de aanleiding voor het onderzoek en de methodiek die is gebruikt, volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de belangrijkste trends en ontwikkelingen in sectoren. Hoofdstukken 3 tot en met 9 presenteren de resultaten van de analyse voor de MRA en de deelregio's. Deze hoofdstukken zijn dusdanig opgebouwd dat eerst een economische schets wordt gegeven (kwantitatieve beschrijving), waarna vanuit de ruimtelijke kwaliteiten wordt gekeken naar het aanbod in de regio (kwalitatieve beschrijving). Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste trends in de dominante sectoren (trends in ruimtegebruik), op basis waarvan de ruimtevraag in beeld wordt gebracht. Tot slot worden al deze inzichten gecombineerd in de confrontatie van vraag en aanbod en wordt een handelingsperspectief geschetst. Hoofdstuk 10 geeft tenslotte een beeld van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

Er bestaat inhoudelijke overlap tussen de hoofdstukken. Dit is met opzet zo gedaan zodat hoofdstukken los van elkaar gelezen kunnen worden. Een lezer kan dus zonder hoofdstuk 2 te lezen een hoofdstuk over een deelregio lezen.

Wat is voor u interessant?

- Voor de lezer die alleen geïnteresseerd is in de einduitkomsten of weinig tijd heeft, voldoet het lezen van de inleiding en de conclusies;
- Voor de lezer die een goed beeld op hoofdlijnen wenst te krijgen hoe de MRA er voor staat voldoet het om de inleiding, hoofdstuk 3 en de conclusies door te nemen;
- De lezer die inzicht wenst in de deelregio's raden we aan om het hoofdstuk met informatie over de deelregio te lezen.

2 Trends en ontwikkelingen in sectoren

Economische structuren zijn voortdurend aan verandering onderhevig. Deze veranderingen worden gedreven door wijzigende voorkeuren, technologische ontwikkelingen, ontwikkelingen in transportinfrastructuur, wijzigende internationale verhoudingen en concurrentieposities, etc. Het voorspellen van de ruimtelijke neerslag van deze ontwikkelingen is bijzonder lastig en voorspellingen zijn onvermijdelijk met grote onzekerheden omgeven, waarbij onzekerheden zowel een temporele als een ruimtelijke als een sectorale dimensie hebben. Tegelijkertijd zijn er trends in zowel ruimtelijke, sectorale als temporele dynamiek zichtbaar die we kunnen benutten om een zo goed mogelijke inschatting te geven van de richting waarin economische systemen zich bewegen, om daarmee een basis te vormen om na te denken over de aard en omvang van de toekomstige ruimtebehoeften. In dit hoofdstuk zullen we de belangrijkste trends die een basis vormen voor het vervolg van dit rapport op een rij zetten.

2.1 Trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf schetsen we de belangrijkste trends die naar verwachting een invloed zullen hebben op de aard en omvang van de ruimtebehoefte in de toekomst. Figuur 2.1 geeft een overzicht van de belangrijkste trends en de mate waarin ze relevant zijn voor de in de vorige paragraaf onderscheiden sectoren. Er zijn nuanceverschillen te maken voor de mate waarin de trend optreedt in de verschillende sectoren.

Figuur 2.1 Sectoren, trends en ontwikkelingen ⁴

	Overheid	Gezond- en welzijnszorg	Dienstverlening	Logistiek	Energie, water, afval, industrie	Informatie en communicatie	Creatieve sector	Bouw
			★					
	★	★		★	★	★	★	
				★	★			
				★	★			
	★	★	★	★	★			
				★				
						★		★
	★	★	★			★	★	



Toenemende mate van geografische concentratie van en het ontstaan van cross-overs

De afgelopen jaren is een toenemende belangstelling te zien onder bepaalde typen bedrijven om te clusteren. Het ontstaan van campussen, binnenstedelijke hubs en concentraties van één type bedrijvigheid zijn uitingen van deze trend. Met name voor de kleinere bedrijven en startups lijkt clustering interessant

⁴ De trends en ontwikkelingen zijn gebaseerd op verschillende marktonderzoeken, publicaties van het CPB, CBS en het SCP en expertise van Ecorys.

te zijn. Steeds vaker lijken grote bedrijven een cluster aan kleinere bedrijven in hun fysieke omgeving te verzamelen (entrepreneurial ecosysteem).

De clustering levert bedrijven agglomeratievoordelen op zoals gedeelde voorzieningen, kostenbesparingen, een toegesneden infrastructuur, verdergaande specialisatie en het ontstaan van cross-overs. Een andere reden voor bedrijven om te clusteren is het interdisciplinaire aspect: ondernemers en onderzoeksinstituten vanuit eenzelfde sector of aansluitende sectoren vestigen zich op eenzelfde locatie. De meer complexe problemen, zoals duurzaamheidsvraagstukken, vereisen immers kennisuitwisseling tussen verschillende disciplines en korte aanvoerlijnen. Clustering faciliteert dan de behoefte aan face-to-face interactie. Het belang van deze agglomeratievoordelen in het verklaren van locatiegedrag van bedrijven lijkt eerder toe dan af te nemen (zie bijvoorbeeld een meta-analyse naar agglomeratie-effecten van De Groot e.a., 2016). Het is echter onzeker in hoeverre deze trend zich ook de komende decennia door zal zetten. Een deel van de sterke clustering van de afgelopen decennia is immers verbonden aan de opkomst van een nieuwe zogenaamde general purpose technologie, namelijk ICT. Uit de geschiedenis weten we dat in perioden van de opkomst en ontwikkeling van dergelijke technologieën er een extra (en tijdelijke) premie ontstaat op het dicht bij elkaar zitten. Juist in dergelijke perioden van ontwikkeling van nog onbekende technologieën is het belang van face-to-face contact onder met name hoogopgeleiden van essentieel belang. Naarmate een technologie meer ingebed raakt in reguliere productieprocessen komt deze premie te vervallen (zie EVMRA, 2016).

Clustering is met name te zien in de volgende sectoren:

- **Creatieve sector:** De populariteit om fysiek te clusteren is vooral waarneembaar in de creatieve sector. De clustering van dit type bedrijf in onder andere bedrijfsverzamelgebouwen heeft de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen;
- **Gezondheids- en welzijnszorg:** Binnen de gezondheids- en welzijnszorg is een trend te zien van steeds verdere clusteringen. Deze clustering neemt twee vormen aan. Aan de ene kant clusteren organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg zich met name op campussen. Op deze campussen is meer samenwerking en integratie te zien tussen bedrijven in de zorg, productie en industrie. Daaraan gelieerd vestigen ook bedrijven uit de sector Life Sciences & Health zich op dit soort campussen. Het Life Sciences & Health cluster is een innovatief en technologie-intensief cluster gericht op de gezondheid van zowel mens als dier. Om de samenwerking en kennisuitwisseling tussen deze bedrijven verder te bevorderen worden verschillende netwerken opgericht (zoals Amsterdam Health). Aan de andere kant clusteren kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg zich rond grotere zorginstellingen waardoor zogenaamde zorgboulevards ontstaan;
- **Overheid:** Momenteel is het overheidsapparaat op verschillende locaties gehuisvest. Er vindt echter een kentering plaats in deze versnippering. In toenemende mate is een geografische centralisatie waarneembaar. De huisvesting van de overheid is, sterker dan voorheen, geconcentreerd. In het kader van toenemende efficiëntie en kostenbezuinigingen, vinden er fusies, subsidie-stops en concentratie van verenigingen in één multifunctioneel gebouw plaats. (Als gevolg daarvan loopt het leegstandspercentage van de Rijksvastgoedportefeuille op. Hierdoor is de overheid gedwongen vastgoed af te stoten.);
- **Logistiek, energie, water, afval, industrie:** Door onder andere de toenemende internationale concurrentie, verhoging van flexibiliteit, efficiëntie en productiviteit en een steeds korter wordende product lifecycle, is innovatiekracht nodig in de sectoren logistiek en industrie. Er vindt in toenemende mate ketenintegratie en netwerksamenwerking plaats. Als gevolg daarvan raken de sectoren industrie en logistiek steeds meer verweven en geografisch geclusterd. Daarnaast is met name in de industrie een trend zichtbaar dat meerdere kleine en een paar grote bedrijven steeds meer een fysiek cluster vormen. De innovatie die bij kleine bedrijven tot stand komt kan op deze manier snel worden opgeschaald;

- **Informatie en communicatie:** Er zijn sterke concentraties van deze sector zichtbaar binnen de Noordvleugel van Nederland en sterke concentraties in Amsterdam en met name in Gooi en Vechtstreek. In Amsterdam gaat het dan met name om content en creativiteit, vaak in kleine bedrijven, terwijl in Gooi en Vechtstreek van oudsher de fysieke productie en facilitering daarvan in grotere bedrijven en omroeporganisaties centraal staat.



Funcziemenging treedt steeds meer op

De afgelopen jaren zijn verschuivingen in de werklocaties van bedrijven waarneembaar. De monofunctionele werklocaties voldoen niet meer aan de eisen van bedrijven. Bedrijven hechten meer waarde aan een dynamische omgeving, waar meer verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit kan gebeuren op verschillende schaalniveaus: zowel in buurten als in gebouwen. Een voorbeeld van funcziemenging in een gebouw zijn zogenaamde bedrijfsverzamelgebouwen. In bedrijfsverzamelgebouwen zoeken verschillende bedrijven elkaar op, delen faciliteiten en doen zaken met elkaar. Het aantal bedrijfsverzamelgebouwen is sinds 2010 sterk gestegen. Daarnaast worden wonen en werken steeds meer met elkaar vermengd, onder andere in reactie op de opkomst van ZZP'ers:

- **Dienstverlening:** Monofunctionele locaties gericht op kantoren zijn steeds minder in trek bij bedrijven in de dienstverlening. Bedrijven in de dienstverlening zijn op zoek naar locaties waar verschillende organisaties en voorzieningen samenkomen. Grotere bedrijven denken hiermee hun imago te versterken en de werkomgeving van hun personeel aantrekkelijker te maken. Kleinere kantoorgebruikers zoeken met name locaties op waar ontmoeten en samenwerken centraal staat. Dit soort locaties zijn bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen, welke in aantal zichtbaar zijn toegenomen. Voor deze kleinere bedrijven zijn betaalbaarheid, projectmatig en flexibel gebruik van kantoorruimte belangrijk. Tenslotte is een toename te zien in locaties die bedrijfsruimten, kantoren en opslag voor de stalling en verhuur van goederen aan consumenten combineren.



Toenemende efficiëntie in productie- en logistieke processen

Het efficiënter maken van productie- en logistieke processen hangt samen met technologische mogelijkheden door innovatie, automatisering, digitalisering en robotisering. Als gevolg van de technologische vooruitgang worden efficiëntere systemen toegepast voor bijvoorbeeld 'orderpicken':

- **Logistiek:** Het toepassen van efficiëntere systemen heeft gevolgen voor de ruimtevraag vanuit logistieke bedrijven. Daarnaast is de verwachting dat de logistieke sector steeds meer gebruik gaat maken van 'the cloud'. Deze ontwikkeling vereist een upgrade van de digitale infrastructuur. Voor de logistieke processen is een aansluiting bij Smart Mobility zichtbaar, waarbij oplossingen voor maatschappelijke mobiliteitsvraagstukken, zoals het vergroten van de bereikbaarheid en een betere benutting van de snelwegen, centraal staan. De focus ligt daarbij op het beperken van vervoersstromen door efficiënt (vracht)transport en een optimale infrastructurele inrichting. De infrastructuur wordt met intelligente transport- en verkeersmanagementsystemen (vehicle-to-infrastructure communication) steeds slimmer en zal de veilige en duurzame afhandeling van vaar- en voertuigen regelen. Kennis op de terreinen van automotive en logistiek komt hierin samen, wat leidt tot cross-overs tussen bedrijvigheid en activiteiten in de topsectoren HighTech Systemen (HTSM) en Logistiek;
- **Energie, water, afval en industrie:** Binnen industriële grootbedrijven, en in mindere mate het MKB, blijft de focus sterk gericht op het verbeteren van de productiviteit d.m.v. efficiëntere procestechniek en automatisering. Voor de productieprocessen is de opkomst van 3D-printing een belangrijke ontwikkeling. De opkomst van 3D-printing heeft waarschijnlijk tot gevolg dat er een verschuiving plaatsvindt naar meer laagwaardige stromen (grondstoffen) en minder halffabricaten. Het blijft echter onzeker voor hoeveel producten 3Dprinting zich zal ontwikkelen

als een alternatieve productiewijze. Het 3D-printen van staalproducten in de maritieme maakindustrie zal de vormen van traditioneel walsen en smelten niet snel vervangen. Daarnaast zien we een steeds sterkere opkomst van decentrale energieopwekking en eerste aanzetten tot een transitie richting een duurzame economie. Dit zal naar verwachting leiden tot forse transformaties binnen deze sector. Het netto-effect op ruimtegebruik is lastig voorspelbaar. In elk geval mogen forse veranderingen in de samenstelling van type activiteiten worden verwacht.



Toenemende duurzaamheid in productie- en logistieke processen

De aandacht voor het milieu is de afgelopen jaren sterk gestegen in Europa en grote delen van de wereld. Door tal van maatregelen moet de uitstoot van koolstofdioxide afnemen, wordt geluidshinder aangepakt en wordt er naar oplossingen voor congestie gezocht. Het gebruik van fossiele brandstoffen zal in de toekomst afnemen mede doordat deze grondstoffen schaars worden. Daarnaast is in het Energieakkoord vastgelegd dat er intensief wordt ingezet op verschillende bronnen van hernieuwbare energieopwekking, zoals wind op land, wind op zee, diverse vormen van lokale opwekking zoals zonne-energie, en de inzet van biomassa. Milieuvriendelijke oplossingsrichtingen (bijvoorbeeld CO² als 'brandstof/grondstof' voor de toekomst) hebben vaak een grote impact op het ruimtegebruik van organisaties:

- **Logistiek, energie, water, afval en industrie:** Duurzaamheid, milieu en veiligheid staan bij steeds meer bedrijven hoog op de prioriteitenlijst. Naast omgevingsrisico's, milieueffecten en wet- en regelgeving is de gezondheid en het welzijn van medewerkers eveneens van belang. Met efficiëntere productie- en logistieke processen wordt gestreefd naar een reductie van de CO₂ - uitstoot. Daarnaast vormt het behoud van biodiversiteit en ecosystemen een belangrijke eis. Deze trend heeft als ruimtelijk effect enerzijds dat de hindercirkels verkleind worden waardoor verschillende bedrijven in de productie- en logistieke sector bij elkaar in de buurt gevestigd kunnen zijn en menging met andere functies zoals wonen mogelijk wordt. Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van producten.



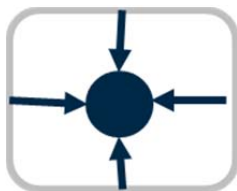
Invloed van ICT verandert behoeften in ruimtegebruik

Vershillende technologische ontwikkelingen hebben invloed op het ruimtegebruik van bedrijven. Een trend die bij verschillende organisaties in diverse sectoren te zien is, is dat steeds meer organisaties werken volgens de principes van Het Nieuwe Werken. Volgens deze visie gelden recente ontwikkelingen in de informatietechnologie als aanjager voor een betere inrichting en bestuur van het kenniswerk. Doordat er technisch meer mogelijkheden voor communicatie zijn, kan er op meer tijden en verschillende plekken worden (samen)gewerkt. Als gevolg daarvan zijn werknemers minder afhankelijk van het traditionele kantoor. Dit heeft als gevolg dat er efficiënter gebruik gemaakt wordt van de bestaande werkplekken. Doordat mensen ook op andere locaties werken en het type werkplek laten afhangen van het type werk op dat moment, ontstaat er minder behoefte aan vaste werkplekken. Naast Het Nieuwe Werken zijn er ook andere ontwikkelingen als E-commerce, Machine-to-Machine communication en the internet of things die invloed hebben op het ruimtegebruik van bedrijven:

- **Dienstverlening:** Efficiënter gebruik van de gehuurde (kantoor)ruimte heeft er toe geleid dat de looptijd van huurcontracten van bedrijven in de dienstverlening inmiddels niet langer tien jaar beslaat, maar vijf jaar of korter. Deze ontwikkeling is met name zichtbaar in bestaande kantoorgebouwen. Bij nieuwbouwkantoorgebouwen worden nog steeds langjarige overeenkomsten gesloten. Naast flexibilisering in huurcontracten geldt een steeds grotere flexibilisering van werktijden. Kantoren worden niet meer uitsluitend tussen "negen en vijf" en op

werkdagen gebruikt. Het bank- en verzekeringswezen is bijvoorbeeld meer bereikbaar buiten kantooruren. Daarnaast wordt in toenemende mate projectmatig gebruik gemaakt van kantoorruimte, waarbij verschillende bedrijven of afdelingen voor een project tijdelijk samenwerken in een deel van het kantoorgebouw;

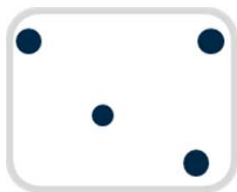
- **Logistiek:** Door onder andere technologische ontwikkelingen kopen consumenten steeds meer online (E-commerce). Deze trend heeft een enorme impact op stadsdistributie. Traditioneel werden goederen hoofdzakelijk aan winkels geleverd, die op hun beurt de goederen doorverkochten aan consumenten. Door de opkomst van e-commerce worden goederen rechtstreeks aan de consument geleverd. Ook winkels gaan steeds vaker 'smart' te werk. Zij trachten hun voorraad steeds beter te laten aansluiten op de wensen van de klant. Als gevolg daarvan bestellen zij frequent een kleine hoeveelheid goederen. Door deze trends zijn logistieke bewegingen kleinschaliger geworden en vinden deze stromen frequenter plaats⁵. Als gevolg van deze ontwikkelingen ontstaan kleinere, lokale logistieke netwerken. Distributiecentra worden hoofdzakelijk gevestigd op bedrijventerreinen aan de randen van de stad. De opkomst van stadsdistributie wil echter niet zeggen dat de vraag van grootschalige distributiecentra (DC's van meer dan van meer dan 30.000 m²) afneemt. In tegendeel. Ook naar dit type logistiek vastgoed is een grote vraag, vooral door internationale partijen;
- **Gezondheids- en welzijnszorg:** In de gezondheids- en welzijnssector maakt ICT het mogelijk dat burgers zelf hun gezondheid meten en dat zorg en monitoring op afstand door zorgprofessionals steeds meer mogelijk is. Door deze verschuiving is een trend zichtbaar dat organisaties die werkzaam zijn in de gezondheids- en welzijnszorg en daaraan gelieerde ICT-organisaties steeds vaker werklocaties zoeken dicht bij de gebruiker. Zij zien deze stedelijke gebieden als zogenaamde proeftuinen voor hun producten;
- **Energie, water, afval en industrie:** In deze sectoren wordt steeds meer gebruik gemaakt van Machine-to-Machine (M2M)-communicatie. Deze technologie ondersteunt bekabelde of draadloze communicatie tussen machines. Met de opkomst van M2M-communicatie kan steeds meer onderhoud op afstand plaatsvinden. Gerelateerde activiteiten hoeven hierdoor steeds minder in elkaars fysieke nabijheid gelegen te zijn;
- **Overheid:** Ook bij overheidsdiensten is Het Nieuwe Werken ingevoerd. Vandaar dat ook bij het overheidswezen te zien is dat meer mensen op minder vierkante meters werken.



Belang van goed bereikbare locaties wordt groter en meer divers

In verschillende sectoren is het belang van een goed bereikbare locatie te zien. Het is wel per sector verschillend welk type vervoersmiddel belangrijk is voor de bereikbaarheid:

- **Logistiek:** Er is een toenemende vraag naar een groot aantal vierkante meters vanuit de logistiek. Ketenintegratie en samenwerking zorgen voor schaalvergroting. De vraag naar grootschalige logistiek komt hoofdzakelijk voort uit grootschalige internationale logistieke bedrijven. Deze XXL-locaties zijn hoofdzakelijk te vinden op formele, goed ontsloten werklocaties. Daarnaast is het belang van multimodaliteit, en in de MRA-regio in het bijzonder vervoer over water en weg, blijvend groot.



Verspreiding van werkzaamheden op informele werklocaties

In een aantal opkomende dienstensectoren is, in tegenstelling tot de clusteringtrend, een trend van spreiding van werkzaamheden zichtbaar. Deze trend is vooral zichtbaar in de zakelijke en financiële dienstverlening en bij ZZP'ers, bijvoorbeeld in de bouw en in de gezondheidszorg. In 2015

⁵ Rabobank. (2016). Rabobank Transport & Logistiek Update, april 2016.

nam het aantal ZZP'ers in Nederland toe met 6 procent (51.397) tot 928.279⁶. In de vijf voorafgaande jaren steeg het totaal aantal ZZP-bedrijven met 51 procent⁷. De informele werkmilieus zijn vaak in en rond binnensteden, bij OV-knooppunten en rond formele werklocaties gesitueerd:

- **Bouw:** De sector bouwnijverheid is in ontwikkeling. Niet alleen is de totale orderportefeuille over de afgelopen jaren flink toegenomen, ook is het aantal bedrijven in de bouwnijverheid over de afgelopen jaren sterk gegroeid. Deze groei wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de groei van het aantal ZZP'ers in de sector. In de periode 2011 – 2015 steeg het aantal ZZP'ers in de bouw met ruim 21 procent. In de bouw lag in 2015 het percentage ZZP'ers op 69%⁸. ZZP'ers in de bouwnijverheid nemen steeds meer 'grote klussen' aan, hierdoor werken zij steeds vaker samen. Voorts is de toename van prefabricage een belangrijke trend die genoemd moet worden. Als gevolg dient de bouwplaats steeds meer als assemblageplaats. Waar voorheen vooral grootschalige nieuwbouwprojecten werden gebouwd in het buitengebied, is de focus verlegd naar kleinschalige bouw binnen het bebouwd gebied. Hierin is er vooral aandacht voor herbouw- en herbestemmingsopgaven. Al deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor het ruimtelijk landschap. De bouwnijverheid is niet langer geconcentreerd op een paar locaties, maar bevindt zich meer verspreid door het land op informele werklocaties;
- **Informatie en communicatie:** Naast de toepassing van Het Nieuwe Werken is er een groei van het aantal ZZP'ers in deze sector. Omdat ZZP'ers niet altijd een vaste werkplek hebben neemt het belang van alternatieve werkplekken, anders dan werkplekken op kantoor en thuis, toe. Openbare voorzieningen als bibliotheken, cafés en business centers worden steeds meer gebruikt als werkplek.



Toenemende mate van specialisatie van gevraagde skills is belangrijk voor locatiekeuze

De lokale arbeidsmarkt met skills en vaardigheden van (kennis)werkers is één van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven. Grofweg zijn er twee trends zichtbaar binnen sectoren. Wanneer bedrijven gespecialiseerde, hoogopgeleide werknemers hebben, vestigen ze zich in stedelijke gebieden waar deze mensen wonen of in de buurt van andere bedrijven die deze mensen aantrekken. Steden bieden immers een grotere en daarmee gespecialiseerdere arbeidsmarkt (PBL, 2015). Met name voor kleinschalige bedrijven die gespecialiseerde professionals nodig hebben is deze trend sterk. De tweede trend die zichtbaar is, is dat het gevraagde opleidingsniveau steeds meer toeneemt. Steeds vaker wordt naar MBO+ gevraagd waar voorheen laag opgeleid MBO voldeed.

⁶ KVK (2016). Jaaroverzicht ondernemend Nederland, Bedrijfsleven 2015.

⁷ KVK (2015). Jaaroverzicht ondernemend Nederland, Bedrijfsleven 2014.

⁸ KVK (2016). Jaaroverzicht ondernemend Nederland, Bedrijfsleven 2015.

3 Metropoolregio Amsterdam (MRA)

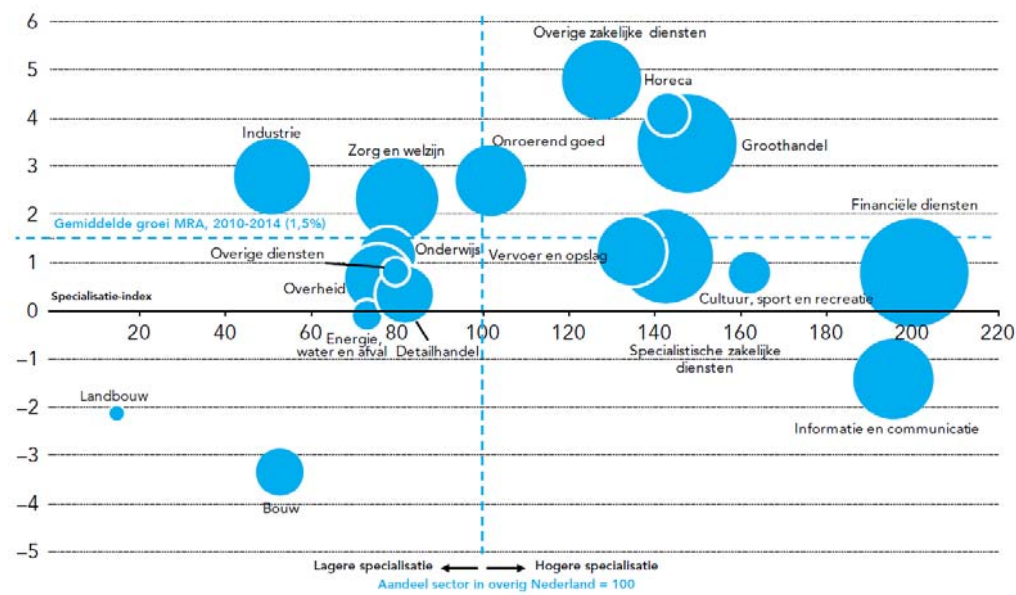
3.1 Economische ontwikkeling

De Metropoolregio Amsterdam telt circa 2,4 miljoen inwoners verspreid over 36 gemeenten en kan met haar hoogwaardige diensteneconomie en voorzieningen gezien worden als een compacte regio met agglomeratievoordelen die bijdragen aan sterkere concurrentiepositie voor bedrijfsactiviteiten binnen de regio. Met de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol, de zeehavens in het Noordzeekanaalgebied, hoofdkantoren van internationaal toonaangevende bedrijven, het imago van Amsterdam, de goede infrastructuur over weg en spoor en de digitale bereikbaarheid met de aanwezigheid van het voor Nederland belangrijkste internetknooppunt (Amsterdam Internet Exchange, AMS-IX) vormt metropoolregio Amsterdam een aantrekkelijke locatie voor nationale en internationale bedrijven. Zo zorgt onder andere de aanwezigheid van de AMS-IX ervoor dat de MRA als een aantrekkelijke locatie voor internet- en datacentra wordt gezien (de MRA trekt 13% van aan van alle nieuwe datacentra in Europa). Verder geldt zowel voor deze IT-centra als vele andere buitenlandse investeerders dat het Nederlandse fiscale vestigingsklimaat in combinatie met aantrekkelijke stedelijke voorzieningen en een grote nabije arbeidsmarkt belangrijke vestigingsfactoren vormen voor vestiging in de MRA-regio. Dit beeld wordt ook bevestigd getuige het feit dat circa 50% van alle buitenlandse investeringen in Nederland in de MRA-regio landen.

De MRA manifesteert zich in toenemende mate als een hoogwaardige diensteneconomie. De regio is sterk gespecialiseerd in zakelijke of commerciële diensten zoals Financiële dienstverlening, Informatie en communicatie, Specialistische zakelijke diensten, Groothandel, Horeca, Vervoer en opslag en Overige Zakelijke diensten. Deze sectoren zijn in de MRA sterk vertegenwoordigd in vergelijking met Nederland als geheel. Deze sectoren bevinden zich rechts in figuur 3.1. Economische groei (toegevoegde waarde) is na de Grote Recessie vooral geconcentreerd in Overige Zakelijke diensten, Horeca en Groothandel. Deze sectoren bevinden zich aan de bovenzijde van figuur 3.1. Vervoer en opslag, Financiële diensten en met name Informatie en communicatie groeiden minder hard dan gemiddeld in MRA. In de sector Vervoer en opslag ontwikkelden vooral de deelsectoren vervoer over land en opslag zich minder gunstig. Door toedoen van prijsconcurrentie en verhuizing van logistieke centra in de richting van het Europese achterland is het afnemende belang van deze deelsectoren in de economie van de MRA van structurele aard. Ook de sector Industrie is weer gegroeid. Met name de voedingsmiddelenindustrie, basismetaleen en chemie herstellen zich. Daarnaast lijkt de farmaceutische industrie (verder) in opkomst in de MRA. Wat betreft werkgelegenheid dragen relatief arbeidsintensieve sectoren als Zorg en welzijn, Horeca en Zakelijke dienstverlening, maar ook Informatie en communicatie, positief bij aan de totale werkgelegenheidsgroei in de MRA. De werkgelegenheid in Financiële diensten staat fors onder druk. Automatisering speelt hierbij een belangrijke, structurele rol.

Figuur 3.1 Economische specialisatie van de Metropoolregio Amsterdam

Specialisatie-index o.b.v. toegevoegde waarde, 2014 (horizontale as); gemiddelde groei toegevoegde waarde, 2010-2014 (verticale as); omvang toegevoegde waarde (grootte van bol)*, 2014

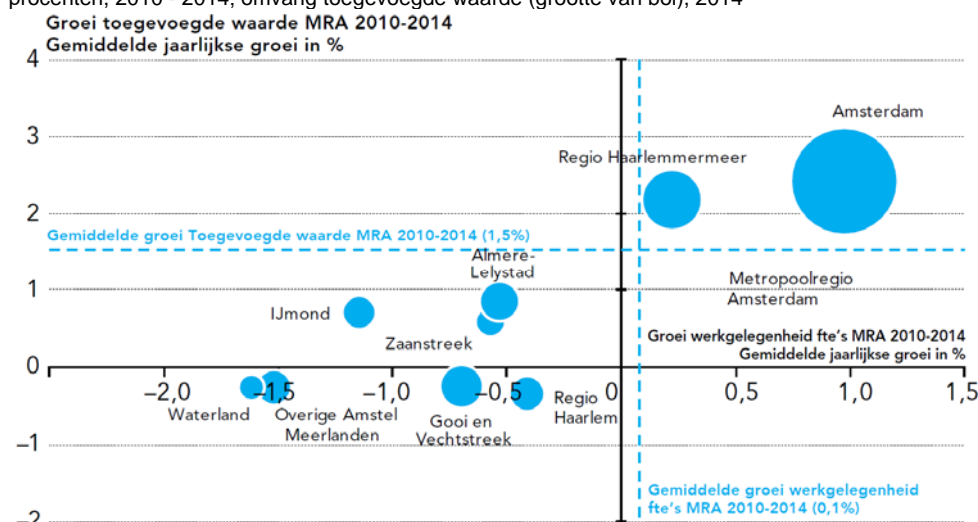


* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

Binnen de MRA bestaan relatief grote groeiverschillen tussen de gemeenten. De economische groei van de MRA concentreert zich de laatste jaren vooral rond Amsterdam en Regio Haarlemmermeer. In 2014 genereerden Amsterdam en Regio Haarlemmermeer tezamen 63 procent van het bruto regionaal product en huisvestten ongeveer 58 procent van de totale werkgelegenheid in de MRA. In de jaren vlak voor de recessie was dat ongeveer 60 procent van het brp en 56 procent van de werkgelegenheid. In andere deelregio's is de groei juist lager dan voorheen. De grootste verandering sinds de recessie vindt plaats in Almere-Lelystad. In de gehele periode 1995 – 2014 groeide Almere-Lelystad het snelst van alle deelregio's. Maar vanaf 2010 was de groei van Almere-Lelystad gemiddeld zo'n 0,7 procentpunt lager dan die van de MRA als geheel (zie figuur 3.2).

Figuur 3.2 Economische groei per deelgebied, 2010-2014

Toegevoegde waarde (verticale as) en werkgelegenheid fte's (horizontale as); gemiddelde jaarlijkse groei in procenten, 2010 - 2014; omvang toegevoegde waarde (grootte van bol), 2014



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

Het aantrekkelijke vestigingsklimaat en gunstige dynamiek die de MRA kent is echter niet vanzelfsprekend. De recente gunstige ontwikkeling in zowel nationaal als Europees opzicht biedt geen garanties voor de toekomst. Er is een aantal sleutelonzekerheden die zowel van invloed kunnen zijn op de aantrekkelijkheid van de regio (en Nederland als geheel) als een grote impact kunnen hebben op de ruimtelijke verschijningsvorm en de behoeften van bedrijven, zoals onduidelijkheid over de toekomst van (de) Euro(pa) en verschuiving van het internationaal economische zwaartepunt. We willen hier expliciet wijzen op de demografische ontwikkeling (vergrijzing), onzekere technologische ontwikkeling en daarmee gepaard gaande onzekerheid over de economische groei op lange termijn, onzekerheden over de energie-transitie en de gevolgen daarvan voor de MRA, waarin relatief veel energie-intensieve sectoren zijn geconcentreerd, en onzekerheden over de ontwikkeling van de internationale economie die met name voor de MRA, als open regio met veel connecties met de rest van de wereld, van cruciaal belang zijn. In bijlage 2 vindt u een uitgebreide beschrijving van een aantal sleutelonzekerheden en hun potentiële betekenis voor de MRA.

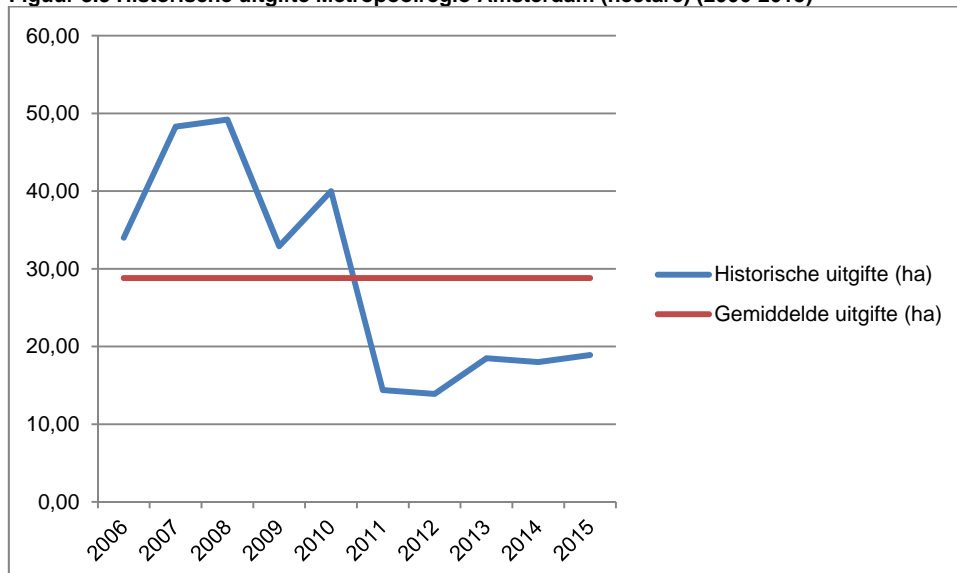
3.2 Het aanbod aan formele werklocaties

Bij het aanbod formele werklocaties wordt traditioneel onderscheid gemaakt naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In deze paragraaf wordt het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties uiteengezet. De verschillende werklocaties zijn daarbij getypeerd naar werkmilieus (zie paragraaf 1.4).

Bedrijventerreinen

De historische uitgifte in de Metropoolregio Amsterdam voor de periode van 2006 tot 2015 komt gemiddeld uit op 28,8 hectare per jaar. Na 2010 is de uitgifte in de Metropoolregio Amsterdam sterk teruggelopen.

Figuur 3.3 Historische uitgifte Metropoolregio Amsterdam (hectare) (2006-2015)



Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

In onderstaande tabel is de totale voorraad bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam onderverdeeld naar een drietal werkmilieus: 'Interactiemilieu Stedelijk', 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu'. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de Metropoolregio Amsterdam:

Tabel 3.1 Voorraad bedrijventerreinen naar werkmilieu MRA (hectare) (2016)⁹

Werkmilieu	Totale voorraad (ha)	Ontwikkelaar (ha)	Ontwikkelaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelaar na 2030 (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	607,5	81,3	81,3	0,0
Interactiemilieu Business2Business	1455,1	348,9	296,8	52,1
Functioneel werkmilieu	3457,0	785,8	750,1	35,7
Totaal	5519,6	1216,0	1128,2	87,8

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam betreft een 'functioneel werkmilieu'. Het functionele werkmilieu heeft een ontwikkelbaar aanbod van 785,8 hectare. Het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' heeft een ontwikkelbaar aanbod van 348,9 hectare, waarvan 296,8 hectare ontwikkelbaar is voor 2030. Van het ontwikkelbaar aanbod aan bedrijventerreinen betreft het 85% harde plannen¹⁰, overeenkomend met 641,82 ha. Voor de bedrijventerreinen in deelregio Almere-Lelystad is de planstatus en de toegestane milieucategorie in IBIS niet bekend.

Binnen de MRA is sprake van (plannen voor) de transformatie van 246,3 hectare aan bedrijventerreinen, verdeeld over 44 bedrijventerreinen.

Tabel 3.2 Transformatie bedrijventerreinen naar werkmilieu MRA (hectare) (2016)

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	16	318,1	75,3
Interactiemilieu Business2Business	2	410,5	12,2
Functioneel werkmilieu	26	1672,7	158,8
Totaal	44	2401,3	246,3

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Kantoorlocaties

In onderstaande tabel is de totale voorraad kantoorlocaties in MRA getypeerd naar werkmilieu. De typering naar werkmilieu voor de kantoorlocaties geeft het volgende beeld voor de MRA:

Tabel 3.3 Voorraad kantoorlocaties naar werkmilieu MRA (m² bvo) (2016)*

Werkmilieu	Totale voorraad (m ² BVO)	Leegstand (m ² BVO)	Plancapaciteit (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	1.253.100	244.300	372.869
Interactiemilieu Business2Business	2.819.700	432.500	931.561
Functioneel werkmilieu	2.334.700	458.200	390.650
Totaal	6.945.500	1.323.200	1.896.862

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

*Voor de regio Almere-Lelystad zijn alleen de totalen opgenomen.

Het grootste gedeelte van de kantoorlocaties heeft in de Metropoolregio Amsterdam betreft een werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business'. Binnen het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' staat 432.500 m² BVO leeg. De totale plancapaciteit binnen de MRA betreft 1.896.862 m². Van de plancapaciteit voor kantoorlocaties betreft het 60% harde plannen¹¹, overeenkomend met 1.133.843 m². Voor kantoorlocaties is een transformatieopgave binnen de

⁹ De leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen binnen deze studie.

¹⁰ Hard aanbod: Ontwikkelaar aanbod op bedrijventerreinen met een vastgesteld (en onherroepelijk) bestemmingsplan.

¹¹ Hard aanbod: Ontwikkelaar aanbod voor 2020.

Metropoolregio Amsterdam van 150.000 m² BVO per jaar. In de MRA zijn plannen voor de transformatie van 299.000 m² BVO. In de onderstaande tabel zijn uitsluitend deze plannen voor transformatie weergegeven. De werkelijke transformatie zal hoger zijn als gevolg van het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties.

Voor de leegstand van kantoorlocaties is geen toets uitgevoerd inzake de courantheid van het leegstaande aanbod. De verwachting is dat 30 tot 50% van de leegstand als niet-courant beschouwd kan worden. De leegstaande m² BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen.

Tabel 3.4 Transformatie kantoorlocaties naar werkmilieu MRA (m² bvo) (2016)*

Werkmilieu	Aantal kantoorlocaties	Totale oppervlakte (m ² BVO)	Transformatie (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	4	215.700	66.000
Interactiemilieu Business2Business	1	18.700	5.000
Functioneel werkmilieu	3	61.200	228.000
Totaal	8	295.600	299.000

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

*De transformatieopgave in Almere-Lelystad is niet bekend.

3.3 Trends in ruimtegebruik

In de MRA zijn vrijwel alle sectoren actief en daarmee is een grote diversiteit aan werkmilieus ontstaan. Er zijn wel een aantal dominante sectoren te onderscheiden. Om optimaal tegemoet te komen aan de behoefte van deze sectoren, hebben we hier de trends uitgelicht die spelen binnen deze sectoren.

Dienstverlening



De financiële en zakelijke diensten zijn dominante sectoren in de MRA. Belangrijke trends in deze sector zijn het optimale en flexibele gebruik van kantoorruimten door nieuwe ICT toepassingen. De locatie van deze kantoren verschuift eveneens naar locaties in een interactief stedelijk milieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen. Traditionele, monofunctionele locaties zijn steeds minder populair.



Logistiek



Vervoer, opslag en groothandel zijn belangrijke sub-sectoren van de sector logistiek in de MRA. Er zijn verschillende trends zichtbaar in deze sector. Ten eerste schalen internationaal opererende bedrijven in de sector steeds verder op. Deze trend vergroot de vraag naar grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties. Deze vraag wordt versterkt door de trend dat er steeds grotere en langere vrachtwagens worden gebruikt. Ten tweede is een trend zichtbaar van een steeds grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek. Als gevolg raken de sectoren steeds meer verweven en geografisch geclusterd. Ten derde hebben bedrijven in de logistiek steeds meer oog voor duurzaamheid, milieu en veiligheid. Als gevolg kunnen bedrijven door steeds kleinere hindercirkels dicht bij elkaar in de buurt gevestigd zijn. Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van



producten. Ten slotte is er een trend zichtbaar in vraag naar locaties langs uitvalswegen van de stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bedienen. Locaties zouden idealiter beide logistieke bewegingen moeten kunnen faciliteren.

Informatie en communicatie



Hoewel de sector economische krimp ervoer, is de informatie en communicatie sector nog steeds één van de belangrijkste sectoren in de MRA. Door de invloeden van de invoering van Het Nieuwe Werken en de groei van het aantal ZZP'ers in deze sector



verandert de ruimtevraag van deze doelgroep. De vraag naar ruimte wordt meer flexibel en er komt meer vraag naar alternatieve werkplekken zoals bibliotheken, cafés en business centers. De voorkeur wordt bij werkplekken gegeven aan locaties met

sterke (OV)-verbindingen.

In de volgende paragraaf wordt de toekomstige ruimtevraag naar werkmilieus gepresenteerd. In welke sectoren zit naar verwachting de meeste groei en wat betekent dit voor de ruimtevraag naar werkmilieus?

3.4 Ruimtevraag naar formele werklocaties

Voor het berekenen van de autonome ruimtevraag hebben we gebruik gemaakt van het ruimtebehoefte-model SPECTRA dat geregionaliseerde groeicijfers van het CPB als onderlegger gebruikt (zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek).

Prognoses van de economie in de Metropoolregio Amsterdam laten zowel in het hoge als het lage groeiscenario groei zien. Deze groei komt voornamelijk uit een aantal belangrijke sectoren voor de regio in termen van werkgelegenheid en toegevoegde waarde, te weten handel en reparatie en gezondheidszorg en welzijn. Daarnaast maakt tot 2030 ook (zakelijke) dienstverlening nog groei door, na 2030 wordt verwacht dat de werkgelegenheid in deze sector afneemt. De werkgelegenheid in de sector industrie neemt in de prognoses verder af, hier staat wel een groei van de toegevoegde waarde tegenover.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de MRA als geheel ruim 40% lager bij bedrijventerreinen en 45% lager bij kantoren dan hieronder gepresenteerd.

Voor bedrijventerreinen wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevraag van 440 hectare verwacht. De ruimtevraag voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 550 hectare. De totale ruimtevraag komt zodoende uit op 995 hectare.

Tabel 3.5 Ruimtevraag naar werkmilieus op bedrijventerreinen voor de periode 2015-2050 (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	60	85	145
Interactiemilieu Business2Business	135	190	325
Functioneel werkmilieu	245	280	525
Totaal	440	555	995

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

Een belangrijk deel van de behoefte aan werkmilieus in de MRA is nog altijd gericht op de functionele werklocaties. In zekere zin geldt dit ook voor het werkmilieu 'Business2Business', waar een combinatie van sectoren een sterk netwerk van samenwerkende bedrijven vormt. Deze netwerken bestaan reeds op meerdere plekken, maar zijn niet als zodanig getypeerd. Verder wordt er vraag verwacht naar het meer stedelijke interactiemilieu. Hoewel in omvang de ruimtevraag bescheiden is, betreft het vooral vraag uit de dienstverlenende sectoren, waardoor het werkmilieu Business2Business een belangrijke motor voor de werkgelegenheid vormt.

Voor kantoorlocaties wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevraag van 445.980 m² BVO verwacht. De verwachte ruimtevraag voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 476.330 m² BVO. De totale verwachte ruimtevraag komt zodoende uit op 922.310 m² BVO.

Tabel 3.6 Ruimtevraag naar werkmilieu op kantoorlocaties voor de periode 2015-2050 (m2 bvo)

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	74.870	81.095	155.965
Interactiemilieu Business2Business	240.695	226.115	376.445
Functioneel werkmilieu	98.610	130.485	154.380
Totaal	*445.980	*476.330	*922.310

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

*Voor de regio Almere-Lelystad zijn alleen de totalen opgenomen.

Binnen het segment kantoren is er behoefte aan het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business'. Als onderdeel van het werkmilieu 'Business2Business' is er tevens vraag naar hotspots. De hotspots vormen een meer gemengd werkmilieu met unieke kenmerken die de locatie dan wel het gebied typeren. Een hotspot kan onderdeel zijn van één van de andere werkmilieus, zoals een campus die fungeert als bedrijven-ecosysteem of een zeer goed bereikbare plek waar werken en wonen in een karakteristieke omgeving samengaan.

3.5 Confrontatie vraag en aanbod

Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag naar en aanbod van werkmilieus op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 in de gehele metropoolregio Amsterdam. Tot 2030 is er duidelijk sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Het aanbod overstijgt de vraag met netto circa 690 hectare. Kijken we verder vooruit, tot 2050, dan wordt zichtbaar dat de kwantitatieve mismatch kleiner wordt met een resterend aanbodoverschot van circa 133 hectare (zonder beleidsmatige ingrepen).

Binnen de MRA is sprake van (plannen voor) de transformatie van 246,3 hectare aan bedrijventerreinen, verdeeld over 44 bedrijventerreinen (IBIS 2016). In hoeverre hieruit vervangingsvraag voortvloeit is binnen de scope van dit onderzoek niet onderzocht. Indien alle plannen voor transformatie volledig leiden tot een vervangingsvraag blijft de omvang onvoldoende om tot een evenwichtig saldo van vraag en aanbod te komen.

Tabel 3.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevrage	Aanbod	Saldo tot	Ruimtevrage	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	60	60,3	0,3	85	-84,7
Interactiemilieu Business2Business	135	317,8	182,8	190	-7,2
Functioneel werkmilieu	245	750,1	505,1	280	225,1
Totaal	440	1128,2	688,2	555	133,2

O.b.v. het groeiscenario Hoog

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

We trekken hieruit de volgende conclusies met betrekking tot de bedrijventerreinen:

- Voor de werkmilieus 'Interactiemilieu Business 2 Business' en 'functioneel werkmilieu' is een overaanbod voor de periode tot 2030;
- Voor het werkmilieu 'Interactiemilieu Stedelijk' geldt dat de vraag en het aanbod voor de periode tot 2030 met elkaar in balans zijn;
- Op de lange termijn (tot 2050) blijft een overschot aan functionele werkmilieus binnen de MRA;
- Op de lange termijn (tot 2050) zal een tekort optreden voor de werkmilieus 'Interactiemilieu Stedelijk' en 'Interactiemilieu Business 2 Business';
- Het is wenselijk om, gegeven de geschetste trends, ontwikkelingen en verkenningen middels de kansencarten, locaties te identificeren waar een transitie van functionele werkmilieus naar interactiemilieus mogelijk is. De behoefte aan locaties met (stedelijke) voorzieningen op goed bereikbare plekken neemt verder toe. Dit beeld wordt bevestigd met de groei aan informele werklocaties.

Kantoren

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag van en aanbod naar kantoorlocaties weergegeven. Het aanbod aan kantoorruimte als gevolg van leegstand voorziet op dit moment ruimschoots in de vraag, zowel tot 2030 als tot 2050. De voorziene plancapaciteit vergroot dit overaanbod.

Tabel 3.8: Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties (m² BVO)

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage	Leegstand	Saldo tot	Plan-capaciteit	Ruimtevrage	Saldo tot
	2015-2030	(m ² bvo)	2030			
Interactiemilieu Stedelijk	74.870	244.300	169.430	372.870	81.095	461.055
Interactiemilieu B2B	240.695	432.500	191.805	931.561	226.115	897.251
Functioneel werkmilieu	98.610	458.200	359.590	390.650	130.485	619.755
Totaal	445.980	1.323.000	877.220	1.896.860	476.205	2.297.997

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

*Voor de deelregio Almere-Lelystad zijn alleen de totalen opgenomen.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. De meegenomen leegstand voor kantoren is de volledige leegstand zoals bekend. De mate waarin het leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager).

Op basis van de prognoses is het verder snijden in het aanbod wenselijk. De geplande transformatieopgave van circa 299.000 m² BVO is nog onvoldoende om tot een gezondere balans van vraag en aanbod te komen.

4 Almere-Lelystad

4.1 Kwantitatieve beschrijving

4.1.1 Economie

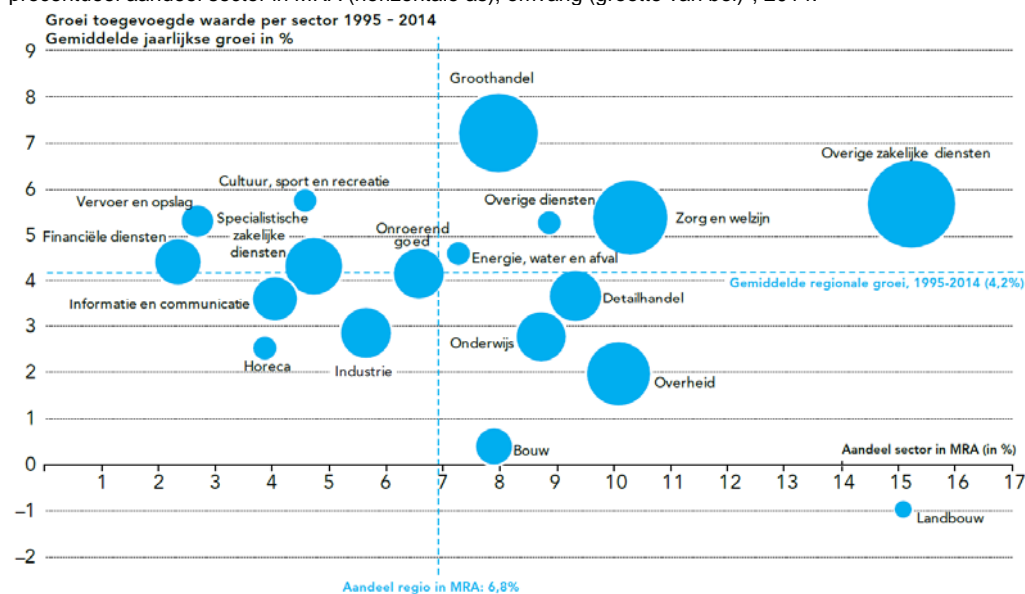
In de periode 1995 – 2010 groeide de economie, gedreven door de relatief hoge bevolkingsgroei, van Almere-Lelystad flink. Vanaf 2010 tot 2013 liet de economie een minder positief beeld zien. Zowel in de regio Almere als Lelystad daalde de toegevoegde waarde en werkgelegenheid. In Almere was de krimp van de toegevoegde waarde en werkgelegenheid minder sterk. In 2014 groeide de economie weer.

Naar verwachting houdt deze groei aan in de nabije toekomst. Lelystad kent een bovengemiddelde groei in de sectoren Groothandel en Detailhandel (EVMRA, 2016). De sector Specialistische zakelijke diensten is in opkomst. Vooruit gekeken naar de periode tot 2050 is het de verwachting dat zowel de toegevoegde waarde als werkgelegenheid in de regio toeneemt. Wel moeten beide deelregio's rekening houden met een afnemende bevolkingsgroei, wat naar verwachting het tempo van de economische ontwikkeling zal verzwakken. De economie en het arbeidsvolume in Almere zijn groter dan in Lelystad. Volgens de prognoses zal dit zo blijven, niet alleen omdat de economie van Almere anno 2016 omvangrijker is, maar ook omdat de economie naar verwachting sterker groeit.

Dienstverlening is van groot belang voor de economie van Almere-Lelystad, zowel commerciële als publieke diensten. De sectoren Overige zakelijke diensten, Groothandel, Zorg en welzijn, Overheid en Onderwijs zijn belangrijk voor de regio. Gezamenlijk zijn zij goed voor bijna de helft van de toegevoegde waarde van Almere-Lelystad.

Figuur 4.1 Toegevoegde waarde per sector in Almere-Lelystad

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

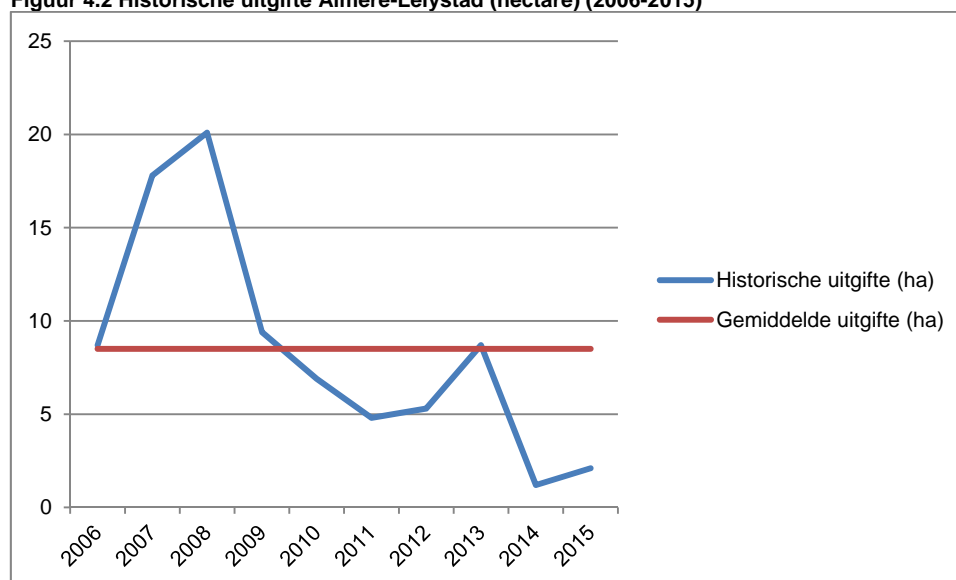
4.1.2 Formele werklocaties

Voor formele werklocaties wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In deze paragraaf wordt het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de deelregio Almere-Lelystad uiteengezet. De verschillende werklocaties zijn daarbij onderverdeeld naar werkmilieus (zie paragraaf 1.4.1).

Bedrijventerreinen

De historische uitgifte in de deelregio Almere-Lelystad voor de periode van 2006 tot 2015 komt gemiddeld uit op 8,5 hectare per jaar. Na 2008 heeft een daling van de uitgifte plaatsgevonden.

Figuur 4.2 Historische uitgifte Almere-Lelystad (hectare) (2006-2015)



Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

In onderstaande tabel is de totale voorraad bedrijventerreinen in deelregio Almere-Lelystad onderverdeeld naar een drietal werkmilieus: 'Interactiemilieu Stedelijk', 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu'. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de deelregio Almere-Lelystad:

Tabel 4.1 Voorraad bedrijventerreinen naar werkmilieu Almere-Lelystad (hectare) (2016)¹²

Werkmilieu	Totale voorraad (ha)	Ontwikkelaar (ha)	Ontwikkelaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelaar na 2030 (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	142,1	17,3	17,3	0,0
Interactiemilieu Business2Business	241,0	189,0	189,0	0,0
Functioneel werkmilieu	1179,0	259,4	240,4	19,0
Totaal	1562,1	465,7	446,7	19,0

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen in de deelregio Almere-Lelystad betreft een functioneel werkmilieu. Het functionele werkmilieu heeft een aanbod van 259,4 hectare. Het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' heeft een aanbod van 189,0 hectare, waarvan 189,0 hectare ontwikkelbaar is voor 2030. De planstatus en de milieucategorieën voor bedrijventerreinen in de regio Almere-Lelystad zijn niet opgenomen in IBIS 2016.

¹² De leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen binnen deze studie.

Binnen de deelregio Almere-Lelystad is geen sprake van (plannen voor de) transformatie van bedrijventerreinen (IBIS, 2016).

Kantoorlocaties

In onderstaande tabel is de totale voorraad kantoorlocaties in Almere-Lelystad onderverdeeld naar werkmilieus. De onderverdeling naar werkmilieus geeft voor de kantoorconcentratie het volgende beeld voor de deelregio Almere-Lelystad.

Tabel 4.2 Voorraad kantoorlocaties naar werkmilieu Almere-Lelystad (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Totale voorraad (m ² BVO)	Leegstand (m ² BVO)	Plancapaciteit (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	195.500*	90.100*	37.500
Interactiemilieu Business2Business	n.b.	n.b.	25.000
Functioneel werkmilieu	201.500*	60.200*	139.282
Totaal	538.000	188.200	201.782

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

*Uitsluitend de kantoren binnen de vier kantoorconcentraties in Almere zijn onderverdeeld naar de verschillende werkmilieus.

In Almere zijn er volgens IBIS (de formele bron voor de aanbodcijfers) geen formele kantoorlocaties. Beleidsmatig wordt er gesproken over 4 concentraties van kantoren:

1. Gooisekant;
2. Randstad;
3. Muziekwijk;
4. Zakencentrum (ten noorden van Almere Centrum).

In Lelystad zijn de belangrijkste concentraties van kantoren gelegen in het stadscentrum en in de kantorenzone Larserpoort.

Daarbuiten gaat het om losstaande kantoorpanden al dan niet verbonden aan bedrijfsruimtes op bedrijventerreinen. Het grootste gedeelte van de kantoorlocaties in de deelregio Almere-Lelystad betreft een 'functioneel werkmilieu'. Het 'functionele werkmilieu' heeft een plancapaciteit van 176.782 m². Daarnaast is er plancapaciteit voor het werkmilieu 'Interactiemilieu Business 2 Business (25.000m²). Van de plancapaciteit voor kantoorlocaties betreft het 48% harde plannen¹³, overeenkomend met 95.907 m².

Voor de leegstand van kantoorlocaties is geen toets uitgevoerd inzake de courantheid van het leegstaande aanbod. De verwachting is dat 30 tot 50% van de leegstand als niet-courant beschouwd kan worden. De leegstaande m² BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen.

Voor kantoorlocaties is een transformatieopgave binnen de Metropoolregio Amsterdam van 150.000 m² BVO per jaar. De plannen voor transformatie van kantoorpanden in deelregio Almere-Lelystad zijn niet bekend. In de onderstaande tabel is uitsluitend uitgegaan van plannen voor transformatie. In werkelijkheid kan er als gevolg van het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties wel degelijk sprake zijn van transformatie.

¹³ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod voor 2020.

Tabel 4.3 Transformatie kantoorlocaties naar werkmilieu Almere-Lelystad (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Aantal kantoorlocaties	Totale oppervlakte (m ² BVO)	Transformatie (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	n.b.	n.b.	n.b.
Interactiemilieu Business2Business	n.b.	n.b.	n.b.
Functioneel werkmilieu	n.b.	n.b.	n.b.
Totaal	n.b.	n.b.	n.b.

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

4.1.3 Informele werklocaties

Naast de formele werklocaties vindt een gedeelte van de werkgelegenheid plaats op informele werklocaties. In het kader van het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid op informele werklocaties is een clusteranalyse uitgevoerd. De clusteranalyse toont aan dat 43% van de werkgelegenheid plaatsvindt op informele locaties. In onderstaande afbeelding zijn de zogenoemde informele hotspots weergegeven.



De informele hotspots in Almere bevinden zich:

1. in de Literatuurwijk/Gooisekant, ten noorden van de Gooisekant:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
2. in het centrum van Almere-Stad, rondom het station:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, midden- en kleinbedrijf.
3. in het centrum van Lelystad, op de centrale as, langs de invalsweg en rondom het station:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, midden- en kleinbedrijf, grootbedrijf.

4.2 Kwalitatieve beschrijving

Om inzicht te verschaffen in de mogelijke werkmilieus zijn voor iedere deelregio in de MRA-regio kansenkaarten ontwikkeld. In de onderstaande toelichting en kansenkaart is verbeeld en beschreven wat onderscheidende vestigingsfactoren zijn, waar kansen liggen in de toekomst en

welke werkmilieus daarbij passen. Een uitgebreide toelichting op de kwalitatieve beschrijving is te vinden in paragraaf 3.2.

Maakbaarheid als bron

De kracht van Almere-Lelystad ligt in zijn maakbaarheid en pioniersmentaliteit. Hier heersen geen beperkingen uit landschap of historie. Iedereen kan het hier maken. Het pionieren is hier nooit verdwenen. Dit betekent dat er blijvend ruimte is voor nieuwe en gevestigde ondernemers, voor kleine en grote ondernemers. Er is hier letterlijk ruimte om door te kunnen groeien met een goed aanbod aan vastgoed. De steden worden steeds multifunctioneler en daarmee ook aantrekkelijker als interactiemilieu, de werklocatie voor ZZP en ontmoetingsplek voor bedrijven. Daarbuiten liggen functionele werklocaties met modern vastgoed en vrije kavels. Met de luchthavenontwikkeling en Flevokust-ontwikkeling biedt de regio een aantrekkelijk alternatief in de MRA: goed bereikbaar, beschikbaar van ruimte (fysiek, hinder) en met een lage prijs. Rond Logistiek, Maakindustrie, herbruikbare materialen en energie (circulaire economie) ontstaan en groeien bedrijven-ecosystemen. Ook in het landelijk gebied liggen kansen. De landbouwondernemers worden steeds meer brede ondernemingen. En kennisinstellingen en bedrijven zijn op zoek naar exclusieve locaties in het landelijk gebied. Samen transformeren ze de polder tot een multifunctioneler landschap. De maakbaarheid is blijvend aanwezig in stad, land en op werklocaties en attractief voor ondernemers.

Werkmilieus:

- **Functionele werklocaties:** beschikbare ruimte (hinder, m², ha. en mentaliteit) en een goede prijs op moderne functionele werklocaties;
- **Bedrijven-ecosysteem:** bij de luchthaven rond het thema Maintenance en bij de Flevokust rond het thema hergebruik. Beide in combinatie met goede bereikbaarheid (lucht/water/weg).

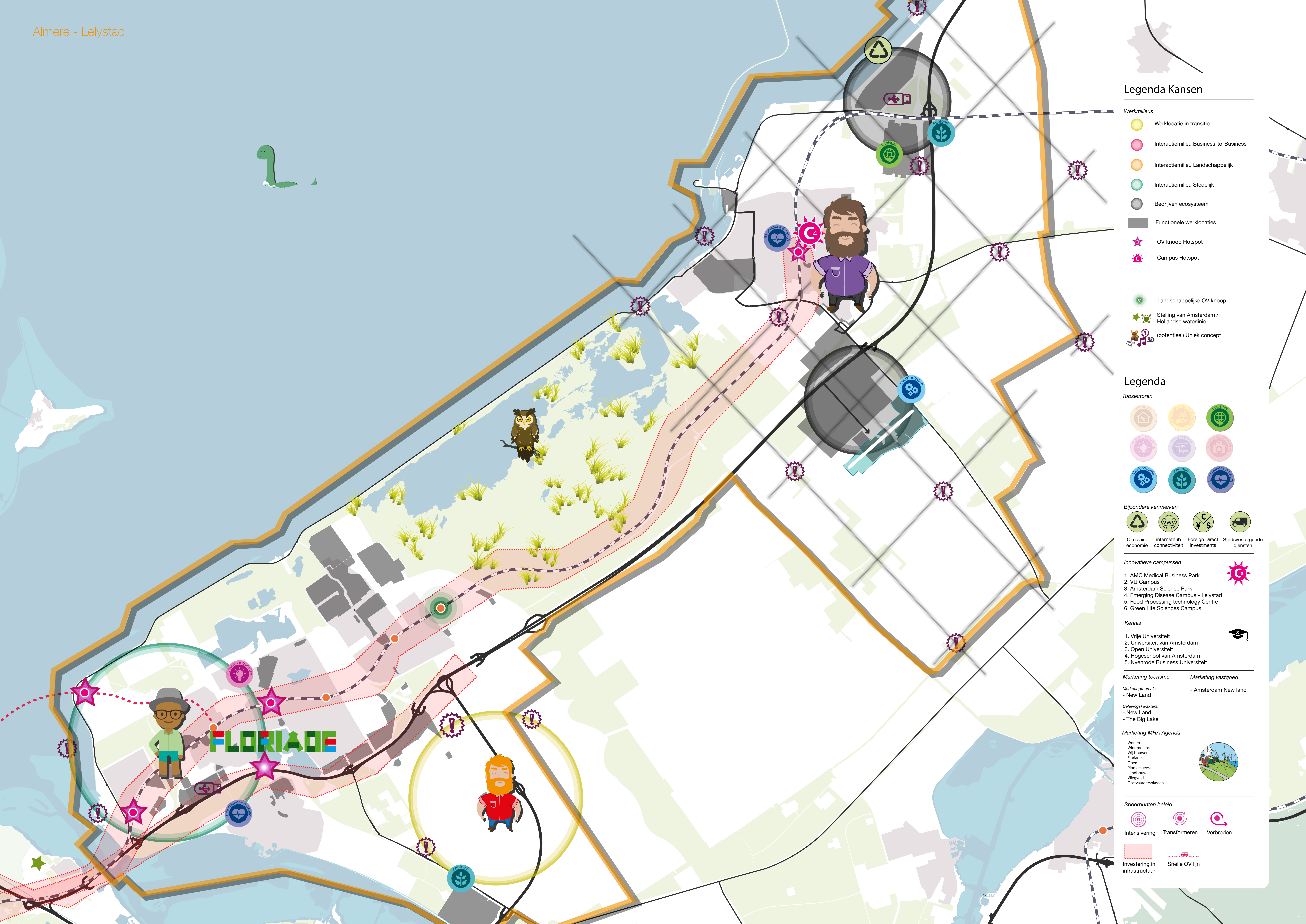
Kampioen van unieke concepten

Er is ruimte voor generieke werklocaties voor bedrijven. Maar de onderscheidende kans zit in de ruimte om unieke concepten te ontwikkelen. Het maakbare uit zich hier in de ontwikkeling van unieke concepten. Dit kan zijn een uniek landschap, een unieke brand, een onderscheidend thema, een unieke plek. En de beschikbaarheid van ruimte maakt het mogelijk om een unieke plek te creëren, om te experimenteren. Voorbeelden hiervan zijn het winkelcentrum van Almere, Bataviastad, de Floriade, de onderzoeklocatie van de WUR, een testlocatie van de RDW, een duinlandschap in de gebiedsontwikkeling DUIN, de in ontwikkeling zijnde campus voor Emerging disease en de Big data Campus. Almere Pampus en de kustontwikkeling voor Lelystad zijn mogelijk de nieuwe unieke plekken. En in Oosterwold kan je letterlijk je eigen plek ontwikkelen, of het nu voor wonen of voor werken is. Al deze locaties zijn geen grote werklocaties, maar ze zijn onderscheidend. Het biedt bedrijven de mogelijkheid zich te onderscheiden of het biedt bedrijven de ruimte om aan hun onderscheidende vestigingsvoorwaarden te voldoen. Lelystad en Almere zijn geen compacte woonwerk gebieden, maar eerder netwerken die zich uitstrekken over een groter gebied.

Werkmilieus:

- **Interactiemilieu stedelijk:** Het centrum van Almere, met de omringende hotspots van OV-knopen (bestaande en toekomstige zoals Pampus) in combinatie met de unieke woonwerklocaties, is in potentie een stedelijk interactiemilieu. Met het grootste aanbod aan ZZP'ers in de MRA en een groeiende stedelijkheid;
- **Werklocatie in transitie:** in Oosterwold wordt zowel in fysieke ruimte als in bestemmingsplan ruimte geboden om werken op je eigen manier in te vullen;

- **Hotspots OV-knopen:** centrum Almere, centrum Lelystad, Almere Poort, Almere Pampus (toekomstig). Een deel van deze hotspots (centra Almere en Lelystad, Almere Poort) bestaan uit huidige informele werkmilieus die vaak als een schil om de formele werklocaties heen liggen;
- **Hotspots kennisclusters/campus:** bijvoorbeeld de ontwikkeling van de big data campus en de emerging disease campus;
- **Functionele werklocaties:** diverse locaties in het landelijk gebied of langs de kust waar bedrijven zich kunnen vestigen op een unieke plek met ruimte voor hun bedrijfsvoering.



Legenda Kansen

- Werkmilieus**
- Werklocatie in transitie
 - Interactiemilieu Business-to-Business
 - Interactiemilieu Landschappelijk
 - Interactiemilieu Stedelijk
 - Bedrijven ecosysteem
 - Functionele werklocaties
 - OV knoop Hotspot
 - Campus Hotspot
- Landschappelijke OV knoop
- Stelling van Amsterdam / Hollandse waterlinie
- (potentieel) Uniek concept

Legenda

- Topssectoren**
- Wonen
 - Innovatie
 - Milieu
 - Kennis
 - Gezondheid
 - Creativiteit
 - Landbouw
 - Energie
 - Transport
- Bijzondere kenmerken**
- Circulaire economie
 - Internethub connectiviteit
 - Foreign Direct Investments
 - Stadsverzorgende diensten
- Innovatieve campussen**
1. AMC Medical Business Park
 2. VU Campus
 3. Amsterdam Science Park
 4. Emerging Disease Campus - Lelystad
 5. Food Processing technology Centre
 6. Green Life Sciences Campus
- Kennis**
1. Vrije Universiteit
 2. Universiteit van Amsterdam
 3. Open Universiteit
 4. Hogeschool van Amsterdam
 5. Nyenrode Business Universiteit
- Marketing toerisme** **Marketing vastgoed**
- Marketingthema's: - New Land - Amsterdam New land
- Belevingskarakters: - New Land - The Big Lake
- Marketing MRA Agenda**
- Wonen
 - Windmolens
 - Vrij bouwen
 - Floriade
 - Open
 - Pioniersgeest
 - Landbouw
 - Viegveld
 - Oostvaardersplassen
- Speerpunten beleid**
- Intensivering
 - Transformeren
 - Verbreden
- Investeringsinfrastructuur Snel OV lijn

4.3 Trends in ruimtegebruik

Om trends in ruimtegebruik te bepalen hebben we een aantal sectoren en werkmilieus benoemd die in het bijzonder voor de deelregio Almere-Lelystad belangrijk zijn. Enerzijds als groeimotor van de economie, anderzijds als kans voor het aanbieden van een aantrekkelijke dynamische omgeving waarin de werkomgeving dusdanig is ingericht dat het optimaal tegemoet komt aan de behoeften van de beoogde doelgroepen.

Dienstverlening



De dienstverleningssector wordt gekenmerkt door een afnemend ruimtegebruik van kantoren en zoeken veelal locaties in een interactief stedelijk milieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen. Hotspots rondom OV-knopen zijn eveneens



aantrekkelijk locaties voor deze doelgroep. Monofunctionele kantoor- en bedrijvenlocaties zijn steeds minder in trek, het gaat om locaties waar ruimte is voor functiemenging en experimenten.

Logistiek



De groothandel is in termen van ruimtevrage belangrijk voor de deelregio. Als onderdeel van de logistiek zien we dat enerzijds behoefte is aan grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties en anderzijds locaties gezocht worden langs



uitvalswegen van de stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bieden (relatie e-commerce en staddistributie). Voor deze doelgroep is het belangrijk functionele werklocaties te bieden die beide bewegingen binnen de logistiek kunnen faciliteren.

Gezondheids- en welzijnszorg



Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de ruimtevrage van de gezondheids- en welzijnszorg beïnvloeden. Ten eerste is een trend zichtbaar van steeds verdere clustering van organisaties, zowel in campussen van bedrijven in de zorg, productie en



industrie als in zorgboulevards van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Ten tweede vestigen zorg



gerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden. Deze bedrijven maken met ICT steeds meer toepassingen mogelijk op zorggebied en willen dicht bij hun gebruikers gevestigd zijn. Een aspect dat met name belangrijk is voor de kleinere gespecialiseerde bedrijven in hun locatiekeuze is de aanwezigheid van skills.

In de volgende paragraaf wordt de toekomstige ruimtevrage naar werkmilieus gepresenteerd. In welke sectoren zit naar verwachting de meeste groei en wat betekent dit voor de ruimtevrage naar werkmilieus?

4.4 Ruimtevrage

Voor het berekenen van de autonome ruimtevrage hebben we gebruik gemaakt van het ruimtebehoefte-model SPECTRA dat geregionaliseerde groeicijfers van het CPB als onderlegger gebruikt (zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek).

Naar verwachting groeit de economie van de regio Almere-Lelystad op de lange termijn. Indien het relatieve belang in ogenschouw wordt genomen wordt zichtbaar dat de drie sectoren uitzendbureaus en huishoudelijke diensten, handel en reparatiebedrijven en de overheid binnen de deelregio Almere de sectoren met de grootste economische omvang zijn. Zowel de toegevoegde waarde als de werkgelegenheid van de sectoren groeiden in het verleden. Naar verwachting zet

deze positieve ontwikkeling zich voort in de toekomst. In de deelregio Lelystad zijn de omvangrijkste sectoren wat betreft toegevoegde waarde de sectoren handel en reparatiebedrijven, gezondheids- en welzijnzorg en overheid. In het verleden groeide de toegevoegde waarde van deze sectoren. Het is de verwachting dat deze groei in de toekomst doorzet. Vooral de sector handel en reparatiebedrijven zal sterk groeien. De ontwikkeling van de werkgelegenheid schetst, zowel in het verleden als heden, eveneens een positief beeld. Een uitzondering hierop is de overheid. Binnen deze sector nam de werkgelegenheid in het verleden licht af.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Almere-Lelystad circa 36% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor bedrijventerreinen wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevrage van 125 hectare verwacht. De ruimtevrage voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 150 hectare. De totale ruimtevrage komt zodoende uit op 275 hectare.

Tabel 4.4 Ruimtevrage naar werkmilieus op bedrijventerreinen voor de periode 2015-2050 (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	20	35	55
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	95	110	205
Totaal	125	150	275

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimtevrage in de regio Almere-Lelystad komt voornamelijk voor rekening van het 'functionele werkmilieu'. Deze ontwikkeling is vanwege de verwachte groei en de bijbehorende ruimtevrage in de sector handel- en reparatiebedrijven niet vreemd. Deze sector is sterk vertegenwoordigd in de deelregio Almere-Lelystad.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Almere-Lelystad circa 20% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor kantoorlocaties wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevrage van 31.685 m² BVO verwacht. De ruimtevrage voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 38.510 m² BVO. De totale ruimtevrage komt zodoende uit op 70.195 m² BVO.

Tabel 4.5 Ruimtevrage naar werkmilieu op kantoorlocaties voor de periode 2015-2050 (m2 bvo)

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	n.b.	n.b.	n.b.
Interactiemilieu Business2Business	n.b.	n.b.	n.b.
Functioneel werkmilieu	n.b.	n.b.	n.b.
Totaal	31.685	38.510	70.195

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

*Voor de deelregio Almere-Lelystad is geen onderverdeling naar werkmilieus mogelijk.

In verband met onvoldoende inzicht in de werkgelegenheid op de kantoorlocaties is voor de deelregio Almere-Lelystad geen verdeling naar werkmilieus opgesteld. Indien het aanbod in oenschouw wordt genomen mag verwacht worden dat de ruimtevraag vooral zal neerslaan in 'functionele werkmilieu'.

4.5 Confrontatie vraag en aanbod

4.5.1 Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieus op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Almere-Lelystad. Voor de periode tot 2030 wordt zowel voor het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' als het functionele werkmilieu een overschot verwacht. De vraag en het aanbod ten aanzien van het werkmilieu 'Interactiemilieu Stedelijk' zijn redelijk met elkaar in balans. Voor de lange termijn, tot 2050, zal de balans een tekort worden.

Tabel 4.6 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevraag 2015-2030	Aanbod tot 2030	Saldo tot 2030	Ruimtevraag 2030-2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	20	17,3	-2,7	35	-37,7
Interactiemilieu Business2Business	0	189,0	189,0	0	189,0
Functioneel werkmilieu	95	240,4	145,4	110	35,4
Totaal	115	446,7	331,7	150	171,7

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'overaanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

De vraag naar werkmilieus manifesteert zich voornamelijk rond het functionele werkmilieu, voornamelijk gericht op ruimtevraag uit sector handel en reparatie. De vraag naar het functionele werkmilieu blijft echter achter bij het aanbod. In de periode 2050 zal dit overaanbod afnemen, maar niet geheel worden opgenomen door de markt.

Binnen de regio zijn een aantal 'Interactiemilieus Business2Business' onderscheiden: Airport Garden City, Flevokust en Luchthaven. De vraagraming is opgesteld op basis van de verdeling van werkgelegenheid over de verschillende werkmilieus. De bedrijventerreinen die zijn aangemerkt als 'Interactiemilieu Business2Business' hebben voornamelijk gepland aanbod. Vanuit de kanskaart is dit werkmilieu kansrijk.

Voor zowel de periode tot 2030 als de periode tot 2050 zal het aanbod de vraag overstijgen, wel zal over de langere termijn het overaanbod afnemen.

4.5.2 Kantoren

In de volgende tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieus op kantoorlocaties weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Almere-Lelystad.

Tabel 4.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus bij kantoren in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage 2015-2030			Ruimtevrage 2030-2050		
	Leegstand (m2 bvo)	Saldo tot 2030	Saldo tot 2050	Plancapaciteit (m2 bvo)	Saldo tot 2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	-	n.b.	n.b.	37.500	-	37.500
Interactiemilieu Business2Business	-	n.b.	n.b.	25.000	-	25.000
Functioneel werkmilieu	-	n.b.	n.b.	139.282	-	139.282
Totaal	31.685	188.200	156.515	201.782	38.510	319.787

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. De meegenomen leegstand voor kantoren is de volledige leegstand zoals bekend. De mate waarin het leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager).

We trekken hieruit de volgende conclusies met betrekking tot de kantoren:

- Zowel voor de periode tot 2030 als voor de periode daarna is er een ruim overschot aan kantorenlocaties in de regio Almere-Lelystad.

4.6 Handelingsperspectief Almere-Lelystad

Vooruit gekeken naar de periode tot 2050 is het de verwachting dat zowel de toegevoegde waarde als werkgelegenheid in de regio Almere-Lelystad toeneemt. De sterke groei van de jaren '80 tot 2010 is er echter wel uit en vlakt af. De regio moet rekening houden met een afnemende bevolkingsgroei, wat naar verwachting het tempo van de economische ontwikkeling zal verzwakken. De economie en het arbeidsvolume in Almere zijn groter dan in Lelystad. Volgens de prognoses zal dit zo blijven, niet alleen omdat de economie van Almere anno 2016 omvangrijker is, maar ook omdat de economie naar verwachting sterker groeit.

De verdere ontwikkeling van Almere-Lelystad biedt perspectief door zijn maakbaarheid en pioniersmentaliteit. Er zijn vrijwel geen beperkingen uit landschap of historie, waardoor er blijvend ruimte is voor nieuwe en gevestigde ondernemers, voor kleine en grote ondernemers.

De trend dat steden steeds multifunctioneler, en daarmee ook aantrekkelijker als interactiemilieu worden, zien we ook hier. De dienstverleningssector wordt gekenmerkt door een afnemend ruimtegebruik van kantoren en zoeken veelal locaties in een interactief stedelijk milieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen. Hotspots rondom OV-knopen zijn eveneens aantrekkelijk locaties voor deze doelgroep. Monofunctionele kantoor- en bedrijvenlocaties zijn steeds minder in trek, het gaat om locaties waar ruimte is voor functiemenging en experimenten. Almere-Lelystad wordt daarmee in de toekomst attractiever als werklocatie voor ZZP'ers en als ontmoetingsplek voor bedrijven.

Buiten de steden biedt de regio functionele werklocaties met modern vastgoed en vrije kavels. Dit is belangrijk, omdat de groothandel in termen van ruimtevrage belangrijk voor de deelregio. Als onderdeel van de logistiek zien we dat enerzijds behoefte is aan grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties en anderzijds locaties gezocht worden langs uitvalswegen van de

stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bieden (relatie e-commerce en staddistributie). Voor deze doelgroep is het belangrijk functionele werklocaties te bieden die beide bewegingen binnen de logistiek kunnen faciliteren.

Door in te zetten op de ontwikkeling van de luchthaven en Flevokust kan de regio een aantrekkelijk alternatief bieden in de MRA. Hierbij zijn de goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van ruimte (fysiek, hinder) met een lage prijs essentieel. Ook in het landelijk gebied zijn er kansen. Moderne landbouwondernemers en kennisinstellingen kunnen de polder samen transformeren tot een multifunctioneler landschap.

De uitdaging voor de regio is om ruimte te bieden aan unieke concepten. Dit kan zijn een uniek landschap, een unieke brand, een onderscheidend thema, een unieke plek. Voorbeelden van bestaande unieke plekken zijn het winkelcentrum van Almere, Bataviastad, de Floriade, de onderzoeklocatie van de WUR, een testlocatie van de RDW, een duinlandschap in de gebiedsontwikkeling DUIN, de in ontwikkelen zijnde campus voor Emerging disease campus en de Big data Campus. Almere Pampus en de kustontwikkeling voor Lelystad zijn mogelijk de nieuwe unieke plekken. In Oosterwold kan je letterlijk je eigen plek ontwikkelen, zowel voor wonen als werken. Al deze locaties zijn geen grote werklocaties, maar ze zijn onderscheidend.

Voor de periode tot 2030 wordt voor de **formele werklocaties** zowel voor het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' als het functionele werkmilieu een overschot verwacht. De vraag en het aanbod ten aanzien van het werkmilieu 'Interactiemilieu Stedelijk' zijn redelijk met elkaar in balans. Dit betekent dat de regio vooral moet inzetten op het verhogen van de kwaliteit van de bestaande locaties en het hoogwaardig ontwikkelen van een deel van de geplande terreinen. De ontwikkeling van een aantal werklocaties dient te worden heroverwogen of uitgesteld.

Zowel voor de periode tot 2030 als voor de periode daarna is er een ruim overschot aan **kantorenlocaties** in de regio Almere-Lelystad. Er is een forse transformatieopgave om de leegstand niet nog verder op te laten lopen. Er moet wel rekening worden gehouden met eventuele vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Dit is zowel bij kantoren als bedrijventerreinen niet meegenomen. Om de leegstand niet te laten oplopen is het belangrijk dat de nieuwbouw niet ongebreideld is en zorgvuldig gekeken wordt in hoeverre er sprake zal zijn van vervangingsvraag.

In Almere-Lelystad is een groot deel (43%) van de werkgelegenheid gevestigd op **informele locaties**. Aandachtsgebieden voor het accommoderen van bedrijvigheid zijn de Literatuurwijk/Gooisekant en ten noorden van de Gooisekant in Almere. Maar ook in het centrum van Almere-Stad, rondom het station is een plek waar veel wordt gewerkt. Ook in het centrum van Lelystad, op de centrale as, langs de invalsweg en rondom het station, zijn veel ondernemers actief. Deze plekken bieden goede kansen om werkgelegenheid binnen de regio te houden.

5 Amstelland-Meerlanden

5.1 Kwantitatieve beschrijving

De regio Amstelland-Meerlanden is, op basis van de economische structuur van de regio op te delen in twee geografische gebieden: de regio Haarlemmermeer en de regio Amstelveen en omgeving. In dit hoofdstuk zullen per deelregio de economische kengetallen, de verschillende sectoren en bijbehorende ontwikkelingen worden besproken

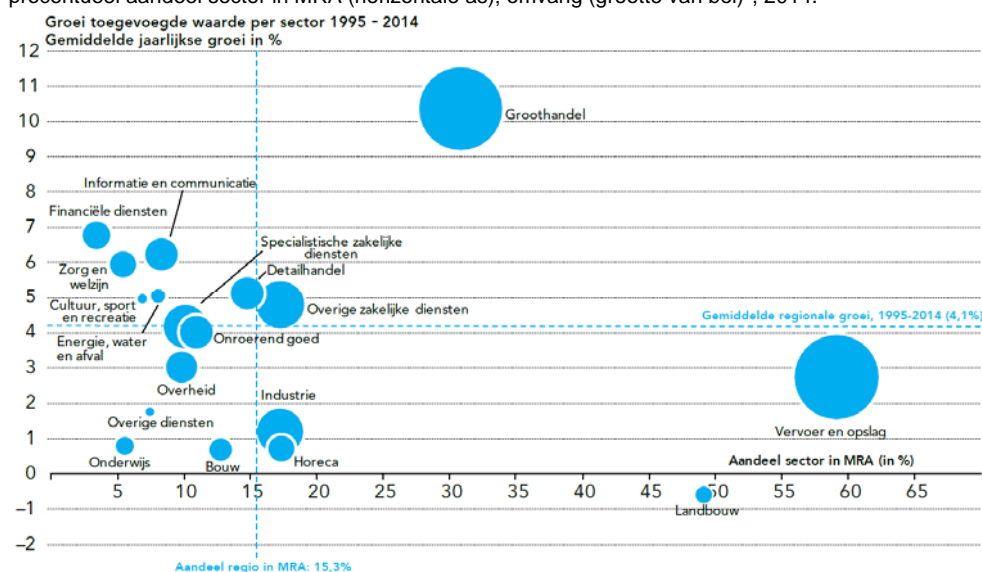
5.1.1 Economie

Haarlemmermeer

De regio Haarlemmermeer is, economisch gezien, van groot belang voor de Metropoolregio Amsterdam. Na Amsterdam is de regio, economisch gezien, verreweg de grootste deelregio van de MRA. De regio Haarlemmermeer heeft deze dominante positie vooral te danken aan de (relatief) sterke aanwezigheid van internationaal opererende bedrijven in de sectoren Groothandel en Vervoer en opslag, gelieerd aan de Schiphol. De sectoren Groothandel en Vervoer brengen tezamen bijna de helft van het bruto regionaal product voort van de deelregio. Deze sectoren groeien sneller dan het gemiddelde van de deelregio. Ook zijn de sectoren Overige zakelijke diensten, Industrie en Horeca van groot belang voor de deelregio. De regio Haarlemmermeer kende een bovengemiddeld gunstige economische ontwikkeling na het dieptepunt van de recessie in 2009¹⁴. Ook in 2015 en 2016 is het de verwachting dat de economie in Haarlemmermeer bovengemiddeld groeit en dat de werkgelegenheid versneld zal toenemen. Werkgelegenheid ontstaat in toenemende mate buiten de sector Vervoer en opslag, namelijk in Industrie, Zakelijke dienstverlening, Overheid en Informatie en communicatie. Ook naar de toekomst gekeken (periode tot 2040) ziet de groeiprognose er voor de toegevoegde waarde en werkgelegenheid in de regio gunstig uit.

Figuur 5.1 Toegevoegde waarde per sector in Haarlemmermeer

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

¹⁴ Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016, Gemeente Amsterdam Economie in opdracht van Platform Economische Structuur (PRES).

Schiphol heeft gedurende de afgelopen 10 jaar 2% van de internationale projecten in Nederland naar zich toegetrokken. Daarbij betreft het voornamelijk logistiek en 'sales & marketing', gevolgd door hoofdkantoren. Logistiek wordt met name vertegenwoordigd door cargo faciliteiten voor air carriers en distributiecentra. Het gaat daarbij om vrij grote projecten. Hoofddorp trekt 1% van de internationale projecten aan. Internationale logistieke activiteiten zijn daar echter vrijwel verwaarloosbaar.

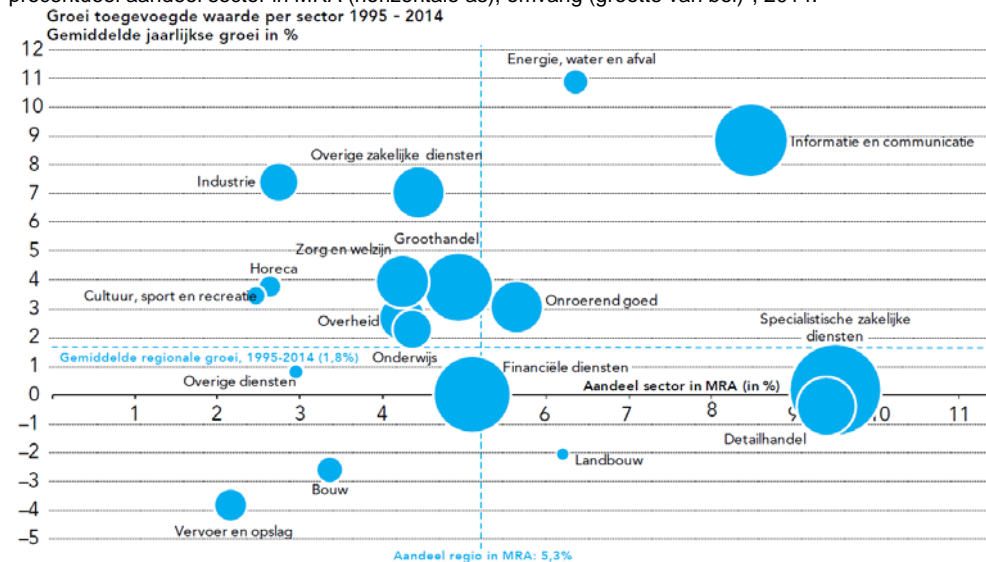
Overig Amstel-Meerlanden

In 2014 groeide de toegevoegde waarde van Overig Amstel-Meerlanden bovengemiddeld. Tegelijkertijd was er een lichte toename van de werkgelegenheid. Het is de verwachting dat de groei van de economie de komende paar jaar zal doorzetten. Ook vooruit gekeken naar 2040, is het de verwachting dat de werkgelegenheid licht zal toenemen. Het arbeidsvolume zal naar verwachting echter niet meer het niveau van voor de crisis bereiken. In totaal maakte de deelregio in 2013 5,9 procent van het bruto regionaal product van de gehele MRA uit¹⁵.

Belangrijke sectoren in de regio zijn: Specialistische zakelijke diensten en Informatie en communicatie. De sector Informatie en communicatie groeide zelfs tijdens de crisis. De sector Specialistische zakelijke diensten had tijdens de recessie te maken met een forse vraagtuitval, maar herstelt zich weer. De sectoren Vervoer en opslag en Financiële diensten krompen. De Financiële diensten verplaatsen zich in toenemende mate naar Amsterdam. In Vervoer en opslag spelen stevige prijsconcurrentie en verhuizing van logistieke centra in de richting van het Europese achterland een structurele rol bij het afnemende belang van vervoer over land en opslag. Hier staat tegenover dat zich steeds meer toegevoegde waarde en hoogwaardigere logistiek rondom Schiphol vestigt. Afgelopen twee jaar hebben hier veel investeringen plaatsgevonden door beleggers die inzetten op hoogwaardige logistiek.

Figuur 5.2 Toegevoegde waarde per sector in regio Overig Amstel-Meerlanden

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

¹⁵ Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2015, Gemeente Amsterdam Economie in opdracht van Platform Economische Structuur (PRES).

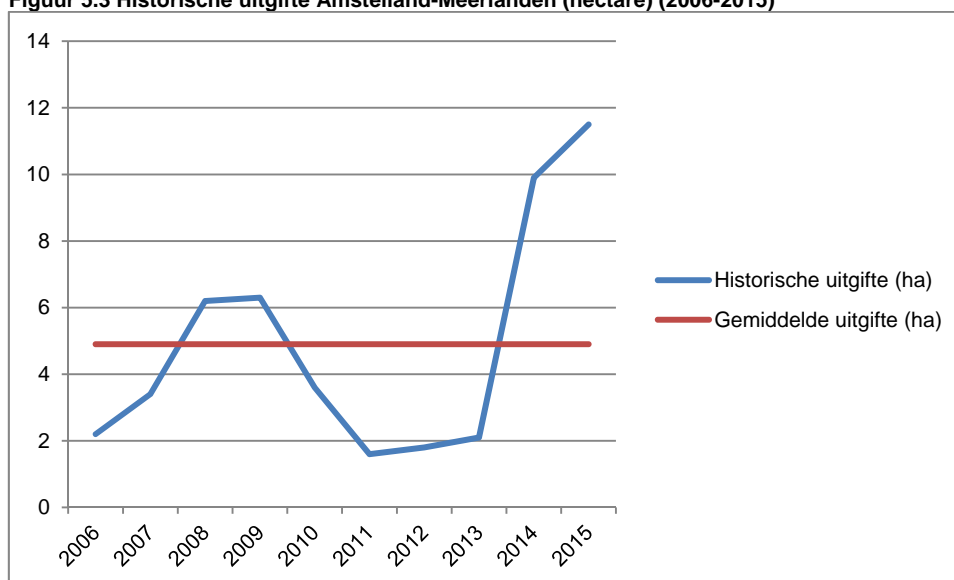
5.1.2 Formele werklocaties

Voor formele werklocaties wordt onderscheid gemaakt naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In deze paragraaf wordt het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties uiteengezet. De verschillende werklocaties zijn daarbij onderverdeeld naar werkmilieus (zie paragraaf 1.4.1).

Bedrijventerreinen

De historische uitgifte in de deelregio Amstelland-Meerlanden voor de periode van 2006 tot 2015 komt gemiddeld uit op 4,9 hectare per jaar. De afgelopen jaren is een sterke stijging van de uitgifte zichtbaar. De uitgifte heeft met name plaatsgevonden op Schiphol Logistics Park.

Figuur 5.3 Historische uitgifte Amstelland-Meerlanden (hectare) (2006-2015)



Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

In onderstaande tabel is de totale voorraad bedrijventerreinen in deelregio Amstelland-Meerlanden onderverdeeld naar een drietal werkmilieus: 'Interactiemilieu Stedelijk', 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu'. De onderverdeling naar werkmilieus geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de deelregio Amstelland-Meerlanden.

Tabel 5.1 Voorraad bedrijventerreinen naar werkmilieu Amstelland-Meerlanden (hectare) (2016)¹⁶

Werkmilieu	Totale voorraad (ha)	Ontwikkeld (ha)	Ontwikkeld voor 2030 (ha)	Ontwikkeld na 2030 (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	0,0	0,0	0,0	0,0
Interactiemilieu Business2Business	659,3	138,0	85,9	52,1
Functioneel werkmilieu	772,9	234,5	234,5	0,0
Totaal	1432,2	372,5	320,4	52,1

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen in de deelregio Amstelland-Meerlanden betreft een 'functioneel werkmilieu' met een ontwikkelbaar aanbod van 234,5 hectare. Het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' en het werkmilieu 'Interactiemilieu Stedelijk' hebben een ontwikkelbaar aanbod van respectievelijk 138,0 hectare en 0,0 hectare. Binnen het functionele werkmilieu wordt met name het segment 'modern gemengd' onderscheiden¹⁷. Van het ontwikkelbaar aanbod aan bedrijventerreinen betreft het 78% harde plannen¹⁸, overeenkomend

¹⁶ De leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen binnen deze studie.

¹⁷ Op basis van 'Analyse Dynamiek Werklocatie MRA', Buck Consultant International (2015).

¹⁸ Hard aanbod: Ontwikkeld aanbod op bedrijventerreinen met een vastgesteld (en onherroepelijk) bestemmingsplan.

met 289,2 ha. Van het ontwikkelbaar aanbod heeft 42,6 hectare een toegestane milieucategorie van 5.0 of hoger. Binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden kunnen een aantal bedrijventerreinen beschouwd worden als 'logistieke' bedrijventerreinen. Deze 'logistieke' terreinen hebben een ontwikkelbaar aanbod van 151,4 hectare, overeenkomend met 40% van het totale ontwikkelbare aanbod.

Binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden is sprake van (plannen voor de) transformatie van 35,3 hectare voor bedrijventerreinen, verdeeld over 5 bedrijventerreinen.

Tabel 5.2 Transformatie bedrijventerreinen naar werkmilieu Amstelland-Meerlanden (hectare) (2016)

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	0	0,0	0,0
Interactiemilieu Business2Business	0	0,0	0,0
Functioneel werkmilieu	5	139,1	35,3
Totaal	5	139,1	35,3

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Kantoorlocaties

In onderstaande tabel is de totale voorraad kantoorlocaties in Amstelland-Meerlanden onderverdeeld naar werkmilieu. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de kantoorlocaties het volgende beeld voor de deelregio Amstelland-Meerlanden:

Tabel 5.3 Voorraad kantoorlocaties naar werkmilieu Amstelland-Meerlanden (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Totale voorraad (m ² BVO)	Leegstand (m ² BVO)	Plancapaciteit (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	247.500	86.500	0
Interactiemilieu Business2Business	741.100	110.900	170.700
Functioneel werkmilieu	968.800	213.100	161.700
Totaal	1.957.400	410.500	332.400

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de kantoorlocaties in de deelregio Amstelland-Meerlanden betreft een functioneel werkmilieu. Het functionele werkmilieu heeft een aanbod van 213.100 m² en een plancapaciteit van 161.700 m². Binnen het functionele werkmilieu wordt met name het segment 'binnenstedelijk' onderscheiden. Van de plancapaciteit voor kantoorlocaties betreft het 85% harde plannen¹⁹, overeenkomend met 282.400 m².

Voor de leegstand van kantoorlocaties is geen toets uitgevoerd inzake de courantheid van het leegstaande aanbod. De verwachting is dat 30 tot 50% van de leegstand als niet-courant beschouwd kan worden. De leegstaande m² BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen. Voor kantoorlocaties is een transformatieopgave binnen de Metropoolregio Amsterdam van 150.000 m² BVO per jaar. Binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden zijn plannen voor de transformatie van 70.000 m² aan kantoorlocaties. In de onderstaande tabel zijn uitsluitend deze plannen voor transformatie weergegeven. De werkelijke transformatie zal hoger zijn als gevolg van het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties.

¹⁹ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod voor 2020.

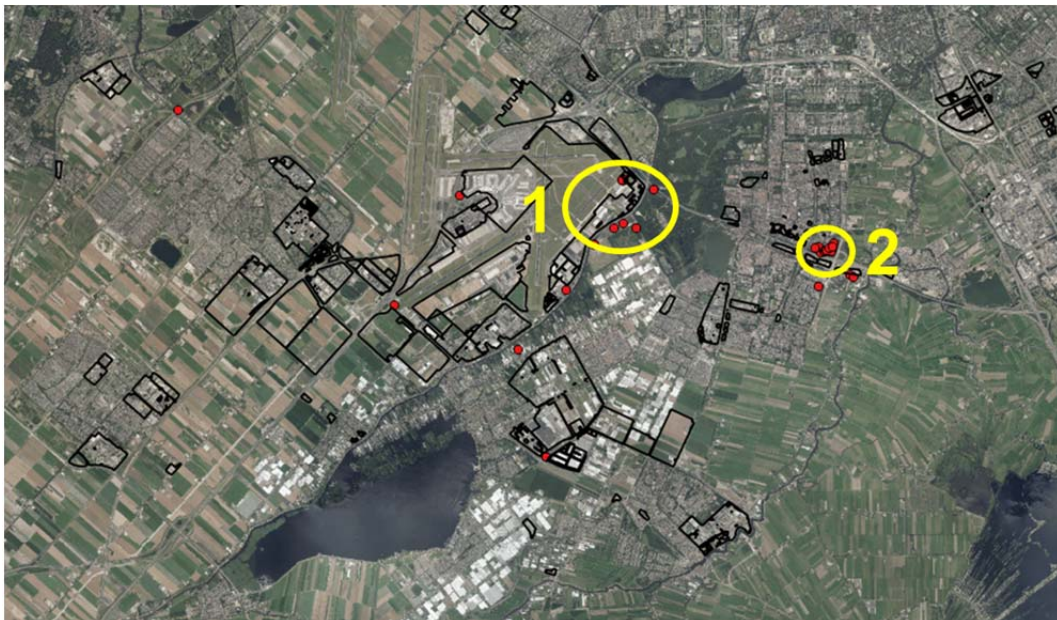
Tabel 5.4 Transformatie kantoorlocaties naar werkmilieu Amstelland-Meerlanden (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Aantal kantoorlocaties	Totale oppervlakte (m ² BVO)	Transformatie (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	1	141.100	25.000
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	1	40.000	45.000
Totaal	2	181.100	70.000

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

5.1.3 Informele werklocaties

Naast de formele werklocaties vindt een gedeelte van de werkgelegenheid plaats op informele werklocaties. In het kader van het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid op informele werklocaties is een clusteranalyse uitgevoerd. De clusteranalyse toont aan dat 36% van de werkgelegenheid plaatsvindt op informele locaties. In onderstaande afbeelding zijn de zogenoemde informele hotspots weergegeven.



De informele hotspots in Amstelland-Meerlanden bevinden zich voornamelijk:

1. aan de randen van Schiphol-oost, Oude Meer en Rozenburg²⁰:
 - groothandel en transport;
 - kleinbedrijf.
2. in de Operabuurt in Amstelveen:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.

5.2 Kwalitatieve beschrijving

Best bereikbare plek in Nederland

Amstelland-Meerlanden is de best bereikbare regio in de MRA en Nederland en het 4-port gebied van Nederland met de Mainport Schiphol, de Greenport Aalsmeer, de haven en de AIX-hub

²⁰ Hier liggen de geocodes van de individuele bedrijfsvestigingen buiten de contouren van de (IBIS) bedrijventerreinen, maar maken daarvan volgens de gemeente Haarlemmermeer wel deel uit. De aanwezige informele werkmilieus in Aalsmeer worden in de ruimtelijke clusteranalyse veelal als 'cold spots' aangeduid (op deze kaart niet afgebeeld).

Dataport. Bestaande en nieuwe economische kansen die inspelen op die 4-port positie zijn: logistiek, handel, ICT (datacentra), energie en de circulaire economie. In vrijwel de gehele deelregio zijn er grote investeringen in infrastructuur: Luchthaven, A4, A9, A10, provinciale netwerk (tangent), metro, tram, datanetwerk. Het benutten van dit netwerk betekent intensiveren en transformeren.

Arbeidsintensieve activiteiten en gemengde stedelijke functies benutten de goede bereikbaarheid. Met elke ontwikkeling kan een kwaliteitsslag worden gemaakt. Gezien de bereikbaarheid is er een blijvende vraag naar functionele werklocaties en een groei van gemengde werklocaties.

De stad Amsterdam en zijn stedelijk programma trekt hier de regio in. En met de stad als achterland groeien stadsverzorgende diensten. OV-verbindingen en -knopen worden multifunctioneler en intensiever. Er is een blijvende vraag naar werklocaties waar hinderruimte aanwezig is en woningbouw niet wenselijk.

De langste werklocatie van de Global City Amsterdam

(dit gebied is een eenheid met het tevens in Amsterdam beschreven gebied)

Aan de A4 – A10 en A2 is de locatie voor internationale hoofdvestigingen en het grootste aandeel in FDI in Nederland. Amsterdam en de Airport (Schiphol) zijn hier het internationale topmerk. Amsterdam heeft gedurende de afgelopen tien jaar een derde (!) van de internationale projecten in Nederland aangetrokken. Voor Schiphol lag het aandeel op 2%. Bij deze Global City hoort een optimale internationale en regionale bereikbaarheid en een hoogwaardig interactiemilieu voor Business-to-Business. Daarbij hoort bijvoorbeeld een hoogwaardige openbare ruimte, ontmoetingsplekken, congres- en hotelfaciliteiten, horeca en winkels, hoofdkantoren, R&D-faciliteiten, een campus (bijvoorbeeld voor startups). Met name Schiphol binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden biedt deze werkmilieus. Een onderdeel van deze Global City zijn de vele formele werklocaties.

De Global city is een potentiële locatie voor een campusontwikkeling voor startups. Er is een goed b2b netwerk, aanwezigheid van investeerders, een interactiemilieu en experimenteeruimte in de omgeving.

Grootste cross-over potentie

De deelregio ligt op het snijvlak tussen de stedelijke economie, de land- en tuinbouw economie en de global economy. Aan de westkant liggen de 4-ports (de Westas) en in de Global city (gebied langs A4-A10-A2) liggen een aantal kennisinstellingen en campussen. In het gebied zijn vele topsectoren aanwezig. Dit maakt het gebied tot een kansrijke locatie voor crossovers.

Onder de noemer Circulaire economie en de Westas wordt dit actief gestimuleerd. Dit levert diverse werkmilieus op zoals een campus, een bedrijven-ecosysteem, formele werklocaties met datacentra, logistieke productie centra, plekken met een unieke brand (zoals park 2020), innovatieve glastuinbouw, etc. Het gebied biedt zowel ruimte aan experimentele werkmilieus als aan kennisintensieve werkmilieus.

Aan de randen van de stedelijke gebieden, op de overgang naar werklocaties en oude kassengebieden liggen aanleidingen voor nieuwe samenwerkingen en werkmilieus. Een plek waar de creatieve sector de samenwerking zoekt met bijvoorbeeld de tuinbouw. Een werklocatie voor pioniers waar het mogelijk is betaalbaar te ondernemen aan de randen van de stad en de Global City.

Werkmilieus

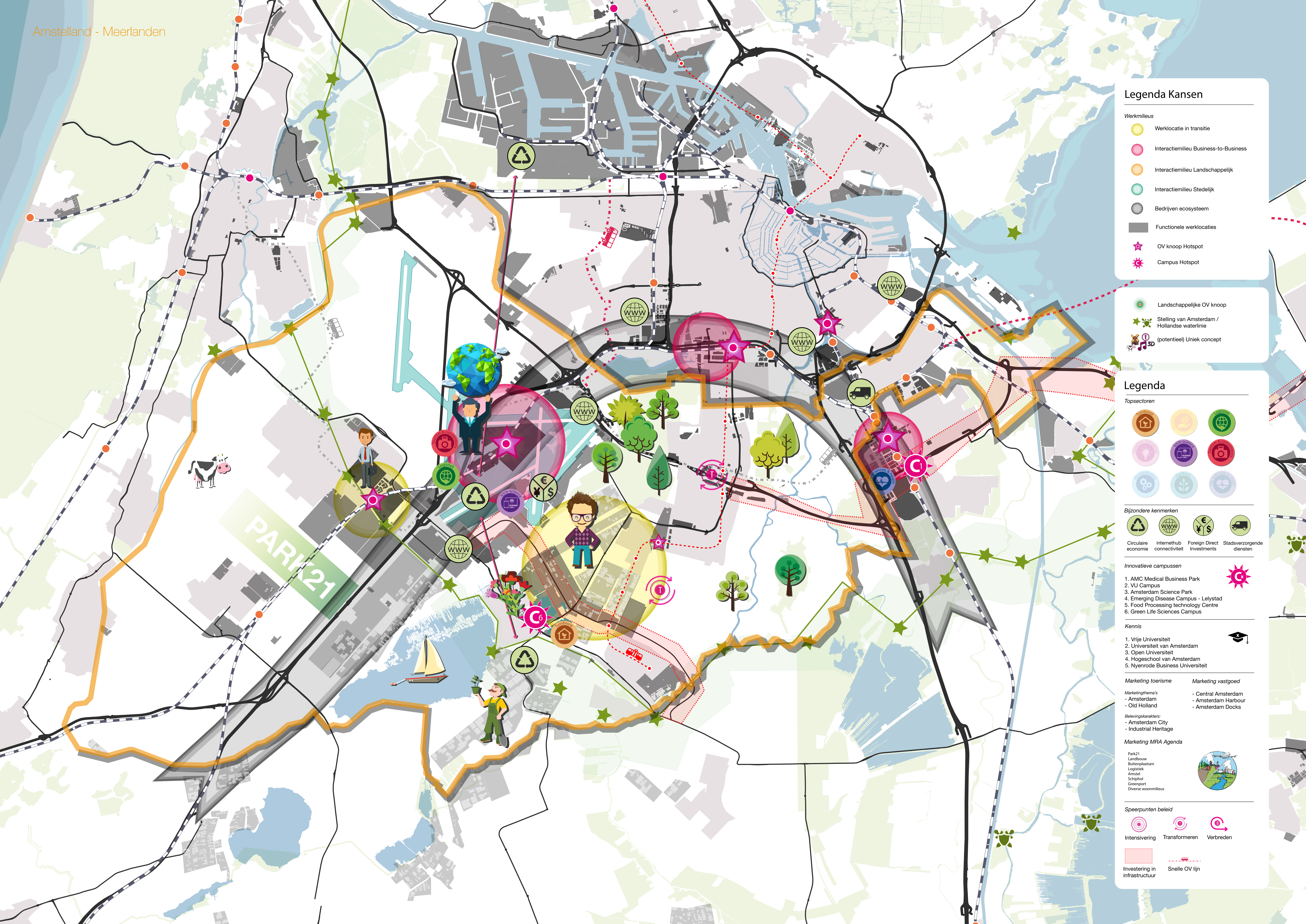
- **Interactiemilieu B2B:** Schiphol is de ontmoetingsplek voor mondiale economie met de **Hotspot** OV-station en luchthaven;
- **Functionele werklocaties en diverse bedrijven-ecosystemen:** De locaties in de Global City zijn aantrekkelijk als functionele werklocaties voor diverse topsectoren en een aantrekkelijke locatie voor investeerders;
- **Hotspots:** Diverse locaties rond OV-knopen (Hoofddorp, Schiphol en Amstelveen), de aanwezige (greenport) en potentiële campussen (start-up campus, circulaire economie);
- **Werklocaties in transitie:** aan de randen van de stad Amsterdam en Hoofddorp. Werklocaties zowel met als zonder wonen. Werklocaties voor stad-ondersteunende diensten;
- **Bedrijven-ecosysteem** rond concept circulaire economie of rond data, mogelijk nabij Schiphol en/of in Westpoort;
- **Werklocatie in transitie:** Aan de rand van Amstelveen, Aalsmeer en Uithoorn. Transformatiegebied van de glastuinbouw met uiteenlopende kansen en ook beperkingen (LiB) voor een gemengd woon- en werkgebied.

Legenda Kansen

- Werkmilieus**
- Werklocatie in transitie
 - Interactiemilieu Business-to-Business
 - Interactiemilieu Landschappelijk
 - Interactiemilieu Stedelijk
 - Bedrijven ecosysteem
 - Functionele werklocaties
 - OV knoop Hotspot
 - Campus Hotspot
- Landschappelijke OV knoop
- Stelling van Amsterdam / Hollandse waterlinie
- (potentieel) Uniek concept

Legenda

- Topsectoren**
- Landbouw
 - Buitenplaatsen
 - Logistiek
 - Amstel
 - Schiphol
 - Groenport
 - Diverse woonmilieus
- Bijzondere kenmerken**
- Circulaire economie
 - Internethub connectiviteit
 - Foreign Direct Investments
 - Stadsverzorgende diensten
- Innovatieve campussen**
1. AMC Medical Business Park
 2. VU Campus
 3. Amsterdam Science Park
 4. Emerging Disease Campus - Lelystad
 5. Food Processing technology Centre
 6. Green Life Sciences Campus
- Kennis**
1. Vrije Universiteit
 2. Universiteit van Amsterdam
 3. Open Universiteit
 4. Hogeschool van Amsterdam
 5. Nyenrode Business Universiteit
- Marketing toerisme**
- Marketingthema's
- Amsterdam
 - Old Holland
- Marketing vastgoed**
- Central Amsterdam
 - Amsterdam Harbour
 - Amsterdam Docks
- Belevingskarakters:**
- Amsterdam City
 - Industrial Heritage
- Marketing MRA Agenda**
- Park21
 - Landbouw
 - Buitenplaatsen
 - Logistiek
 - Amstel
 - Schiphol
 - Groenport
 - Diverse woonmilieus
- Speerpunten beleid**
- Intensivering
 - Transformeren
 - Verbreden
- Investering in infrastructuur
- Snelle OV lijn



5.3 Trends in ruimtegebruik

In de regio zijn vrijwel alle sectoren actief en daarmee is een grote diversiteit aan werkmilieus ontstaan. Sommige sectoren zijn belangrijker voor de lokale economie dan anderen. Om optimaal tegemoet te komen aan de behoefte van deze sectoren, hebben we hier de trends uitgelicht die spelen binnen deze sectoren.

Logistiek



Met name in de regio Haarlemmermeer is de transportsector belangrijk. De internationaal opererende bedrijven in de sectoren groothandel en vervoer en opslag die gelieerd zijn aan Schiphol vragen grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties. Deze vraag wordt versterkt door de trend dat er steeds grotere en langere vrachtwagens worden gebruikt. Ten tweede is een trend zichtbaar van een steeds grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek. Als gevolg daarvan raken de sectoren steeds meer verweven en geografisch geclusterd. Ten derde hebben bedrijven in de logistiek steeds meer oog voor duurzaamheid, milieu en veiligheid. Als gevolg daarvan kunnen bedrijven door steeds kleinere hindercirkels dichterbij elkaar in de buurt gevestigd zijn.



Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van producten. Ten slotte is er een trend zichtbaar in vraag naar locaties langs uitvalswegen van de stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bedienen. Locaties zouden idealiter beide logistieke bewegingen moeten kunnen faciliteren.

Informatie en communicatie



In het gebied overig Amstel-Meerlanden groeide deze sector zelfs tijdens de crisis. Door de invloeden van de invoering van Het Nieuwe Werken en de groei van het aantal ZZP'ers in deze sector verandert de ruimtevraag van deze doelgroep. De vraag naar ruimte wordt meer flexibel en er komt meer vraag naar alternatieve werkplekken zoals bibliotheken, cafés en business centres. De voorkeur wordt bij werkplekken gegeven aan locaties met sterke (OV) verbindingen.



Dienstverlening



Met name zakelijke diensten zijn van belang in deze regio. Belangrijke trends in deze sector zijn het optimale en flexibele gebruik van kantoorruimten. De locatie van deze kantoren verschuift eveneens naar locaties in een interactief stedelijk milieu waar



wonen, werken en voorzieningen samenkomen. Traditionele, monofunctionele locaties zijn steeds minder populair.

In de volgende paragraaf wordt de toekomstige ruimtevraag naar werkmilieus gepresenteerd. In welke sectoren zit naar verwachting de meeste groei en wat betekent dit voor de ruimtevraag naar werkmilieus?

5.4 Ruimtevraag

Voor het berekenen van de autonome ruimtevraag is gebruik gemaakt van het ruimtebehoefte-model SPECTRA dat geregionaliseerde groeicijfers van het CPB als onderlegger gebruikt (zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek).

Naar verwachting groeit de economie van regio Amstelland-Meerlanden op de lange termijn. Indien het relatieve belang in ogenschouw wordt genomen zijn wat betreft de toegevoegde waarde de sectoren handel en reparatiebedrijven, transport- en opslagbedrijven en overig tertiair de omvangrijkste sectoren in Haarlemmermeer. De verwachting is dat zowel de toegevoegde waarde als de werkgelegenheid in al deze sectoren zal groeien in de toekomst. Het verleden laat echter een ander beeld zien. De toegevoegde waarde en de werkgelegenheid binnen de sector overig tertiair is gekrompen. Daarnaast daalde in het verleden de werkgelegenheid in de sectoren handel en reparatiebedrijven en transport- en opslagbedrijven.

In de deelregio Overig Amstel-Meerlanden hebben de sectoren overig tertiair, handel en reparatiebedrijven en bank- en verzekeringswezen de grootste omvang. De sector overig tertiair laat een negatief beeld zien. Zowel in het verleden als in het heden laat de sector een afname in werkgelegenheid en toegevoegde waarde zien. De sector handel en reparatie ontwikkelt zich positief. Daarnaast wordt een positieve ontwikkeling van de toegevoegde waarde van het bank- en verzekeringswezen verwacht. De werkgelegenheid zal op termijn echter dalen.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Amstelland-Meerlanden circa 27% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor bedrijventerreinen wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevraag van 180 hectare verwacht. De ruimtevraag voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 250 hectare. De totale ruimtevraag komt zodoende uit op 430 hectare.

Tabel 5.5 Ruimte­vraag naar werkmilieus op bedrijventerreinen voor de periode 2015-2050 (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	110	165	275
Functioneel werkmilieu	70	85	155
Totaal	180	250	430

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimte­vraag in de regio Amstelland-Meerlanden komt voornamelijk voor rekening van het 'Interactiemilieu Business2Business'. Vanuit de kansenkaart wordt zichtbaar dat met name rondom Schiphol een samenhangend netwerk van werklocaties aanwezig is, waaronder een aantal 'Interactiemilieus Business2Business'. Binnen het netwerk zijn verschillende topsectoren vertegenwoordigd. Wat niet goed in bovenstaande raming terugkomt zijn de internationale projecten die in de regio landen. Dit kunnen internationale bedrijven zijn die vanwege een gunstige ligging nabij Schiphol en een gunstig vestigingsklimaat direct tientallen hectares afnemen. In de scenario's van het CPB wordt tot op zekere hoogte rekening gehouden met de komst van buitenlandse bedrijven, maar wanneer een dergelijk groot bedrijf zich meldt dan moet dit gezien worden als een additionele ruimte­vraag bovenop de autonome ruimte­vraag. Het advies is dan ook om zeker rondom Schiphol en Amsterdam de mogelijkheid open te houden om snel tot ontwikkeling over te gaan als een grote internationale speler interesse toont.

In onderstaande tabel is de autonome ruimte­behoefte naar kantoorlocaties gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in

bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Amstelland-Meerlanden circa 31% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor kantoorlocaties wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevraag van 179.750 m² BVO verwacht. De ruimtevraag voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 202.910 m² BVO. De totale ruimtevraag komt zodoende uit op 382.660 m² BVO.

Tabel 5.6 Ruimtevraag naar werkmilieu op kantoorlocaties voor de periode 2015-2050 (m2 bvo)

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	36.535	32.935	69.470
Interactiemilieu Business2Business	84.635	78.640	163.275
Functioneel werkmilieu	58.580	91.335	149.915
Totaal	179.750	202.910	382.660

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimtevraag naar kantoorlocaties komt voornamelijk voor rekening van het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business', (rondom) Schiphol en in Amstelveen.

5.5 Confrontatie vraag en aanbod

5.5.1 Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieu op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Amstelland-Meerlanden.

Tabel 5.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieu op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevraag	Aanbod	Saldo	Ruimtevraag	Saldo
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	110	85,9	-24,1	165	-189,1
Functioneel werkmilieu	70	234,5	164,5	85	79,5
Totaal	180	320,4	140,4	250	-109,6

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'overaanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

De vraag naar interactiemilieus in het zakelijke segment (Business2Business) ligt hoger dan het aanbod. Het 'Interactiemilieu Business 2 Business' is met name aanwezig rondom Schiphol en in Amstelveen. Schiphol maakt onderdeel uit van de Global City. De Global City vormt een hoogwaardige omgeving waar bedrijven, investeerders en kenniswerkers elkaar ontmoeten en samenwerken. Daarbij hoort een multimodale bereikbaarheid (internationaal en naar de grote steden) een hoogwaardige openbare ruimte, ontmoetingsplekken, congres- en hotelfaciliteiten, horeca en winkels, hoofdkantoren en R&D-faciliteiten. Voor het functionele werkmilieu ligt het aanbod beduidend hoger dan de vraag. Het belangrijkste verschil tussen beide werkmilieus is dat in het 'Interactiemilieu Business2Business' het creëren van een zakelijke omgeving, waarin

ontmoeten en netwerken centraal staat, erg belangrijk is en dat er voorzieningen aanwezig zijn, zoals als horeca en congresfaciliteiten, die de zakelijke bezoeker hierin faciliteren.

5.5.2 Kantoren

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod weergegeven. Het aanbod aan kantoorruimte als gevolg van leegstand voorziet op dit moment ruimschoots in de vraag tot 2030. Kijken we ook naar de periode na 2030 dan is zichtbaar dat de verwachte vraag het huidige aanbod uit leegstand benadert. De voorziene plancapaciteit vergroot het aanbod en daarmee de mismatch in kwantitatieve termen.

Tabel 5.8 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus bij kantoren in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimte vraag 2015- 2030	Leegstan d (m2 bvo)	Saldo tot 2030	Plancapa citeit (m2 bvo)	Ruimtevr aag 2030- 2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	36.535	86.500	49.965	0	32.935	17.030
Interactiemilieu Business2Business	84.635	110.900	26.265	170.700	78.640	118.325
Functioneel werkmilieu	58.580	213.100	154.520	161.700	91.335	224.885
Totaal	179.750	410.500	230.750	332.400	202.910	360.240

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. De meegenomen leegstand voor kantoren de volledige leegstand zoals bekend. De mate waarin het leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager).

Op alle typen werkmilieus is sprake van een overaanbod aan kantoren. Binnen alle werkmilieus is naar verwachting de vraag hoger dan de huidige leegstand en plancapaciteit, zowel tot 2030 als na 2030. Vanuit de kanskaart kan worden onderzocht waar kansen liggen om het overaanbod te reduceren of waar met relatief eenvoudige ingrepen een dynamische werkomgeving gecreëerd kan worden, waar zowel een goede bereikbaarheid op knooppuntlocaties als goede (stedelijke) voorzieningen aanwezig zijn. De vraag naar een dergelijk zakelijk interactiemilieu is omvangrijk. De huidige leegstand in combinatie met de plancapaciteit zorgt er echter voor dat de vraag toch achterblijft bij het aanbod.

De geplande transformatieopgave van circa 70.000 m² BVO is nog onvoldoende om tot een gezondere balans van vraag en aanbod te komen.

5.6 Handelingsperspectief Amstelland-Meerlanden

Binnen de regio Amstelland-Meerlanden zijn, op basis van de economische structuur, twee deelregio's te onderscheiden. Enerzijds de regio Haarlemmermeer en anderzijds de regio Amstelveen en omgeving. Binnen Haarlemmermeer is de aanwezigheid van Schiphol en de vele formele (grootschalige) logistieke en kantorenlocaties kenmerkend. De regio Amstelveen is een regio met meer kleinschalige bedrijvigheid in de dienstverlening.

In de komende jaren en ook op de lange termijn wordt vooral economische groei verwacht binnen de logistieke sector en IT-gerelateerde bedrijvigheid. Zoals uit de trendanalyse is gebleken wordt de logistieke sector gekenmerkt door een aantal bewegingen. Ten eerste een toenemende vraag naar grootschalige kavels op formele goed ontsloten werklocaties, waar bereikbaarheid, ruimte en grote vervoerstromen belangrijke kenmerken vormen. Een tweede trend die de komende jaren verder zichtbaar wordt is de steeds grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek (cross-overs). Als gevolg daarvan raken de sectoren steeds meer verweven en geografisch geclusterd. De regio kent in verhouding tot de andere deelregio's veel werkgelegenheid op de formele locaties. Naar de toekomst toe zal deze ruimtelijke oriëntatie in grote mate in stand blijven. Gezien bovengenoemde trends is het blijven aanbieden van geschikte formele werklocaties voor de grotere logistieke spelers belangrijk (denk aan ruimte en ligging) op de "Best bereikbare plek van Nederland" en bieden deze werklocaties vaak tevens de mogelijkheid om, vanwege de milieuruimte-mogelijkheden, de geografische clustering van logistiek en industrie toe te staan. De regio vormt samen met Amsterdam als de "Global City" en de aanjagende werking van Schiphol een aantrekkelijke vestigingsplaats voor internationale bedrijven. Regio Amstelland-Meerlanden vormt een goede en betaalbare locatie (tov Amsterdam) waar ruimte is voor ontwikkeling en zakelijke ontmoetingen in een Business2Businessmilieu de boventoon voeren. Verder heeft de regio een goede propositie voor logistieke activiteiten die nabijheid van de afzetmarkt vragen, te weten stadsdistributie. Met Amstelveen, Haarlemmermeer en natuurlijk Amsterdam als belangrijke regionale consumentenconcentraties en de toenemende groei van e-commerce en bijbehorende dienstverlening ('de-volgende-dag-bezorgen') neemt de vraag naar goede uitvallocaties voor distributie toe. Binnen dit segment zie je de vraag tussen formele en informele locatie vervagen. De locatie moet vooral kunnen voorzien in het snel kunnen bereiken van de afzetmarkt en een hoge intensiteit aan vervoersvolumes kunnen faciliteren. Daarnaast vragen deze activiteiten (e-fulfilment), anders dan bij de traditionelere grotere distributiecentra, juist om meer werknemers. Nabijheid van geschikte arbeidskrachten is eveneens een belangrijke voorwaarde.

Door de ligging van de regio op het snijvlak tussen de stedelijke economie, de land- en tuinbouw economie en de global economy zijn er mogelijkheden voor cross-overs. Zo bieden zowel de westkant, met de 4-ports (de Westas) en de Global City (gebied langs A4-A10-A2) mogelijkheden voor het doorontwikkelen van campussen. De Westas biedt zowel ruimte aan experimentele werkmilieus als aan kennisintensieve werkmilieus.

Met de groei van de IT-gerelateerde bedrijvigheid (zelf tijdens de crisis in overig Amstelland-Meerlanden) en toenemende behoefte aan een stedelijk interactiemilieu zie je zowel een verkleuring van kantoorlocaties als groeiende vraag naar werken op informele locaties, te weten centrumlocaties, waar wonen, werken en (stedelijke)voorzieningen samenkomen. Monofunctionele kantoorlocaties moeten ook deze transitie doorlopen naar een meer stedelijke interactiemilieu om aantrekkelijk te blijven voor de bedrijven van de toekomst. Zowel de grote groep ZZP-ers, het mkb als de grotere internationale IT-bedrijven vragen hier in toenemende mate om. De voorkeur wordt bij werkplekken gegeven aan locaties met sterke (OV) verbindingen.

De vraag naar **formele locaties** binnen interactiemilieus in het zakelijke segment (Business2Business) ligt hoger dan het aanbod. Het 'Interactiemilieu Business 2 Business' is met name aanwezig (rondom) Schiphol en in Amstelveen. Hier zal dus kwalitatief hoogwaardige ruimte moeten worden gecreëerd om de vraag op te kunnen vangen. Voor het functionele werkmilieu ligt het aanbod beduidend hoger dan de vraag. In de bestaande voorraad aan functionele terreinen zal moeten worden ingegrepen.

Op alle typen werkmilieus is sprake van een overaanbod aan **kantoren**. Er moet gekeken worden naar waar kansen liggen om het overaanbod te reduceren of waar met relatief eenvoudige ingrepen een dynamische werkomgeving gecreëerd kan worden waar zowel een goede bereikbaarheid op knooppuntlocaties als goede (stedelijke) voorzieningen aanwezig zijn. Er moet wel rekening worden gehouden met eventuele vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Dit is zowel bij kantoren als bedrijventerreinen niet meegenomen. Om de leegstand niet te laten oplopen is het belangrijk dat de nieuwbouw niet ongebreideld is en zorgvuldig gekeken wordt in hoeverre er sprake zal zijn van vervangingsvraag.

Ruim een derde van de werkgelegenheid is gevestigd op **informele locaties**. De verwachting is dat dit verder zal toenemen. De verdere ontwikkeling van deze locaties (aan de randen van Schiphol(-oost), Oude Meer en Rozenburg, in de Operabuurt in Amstelveen) is dan ook van wezenlijk belang.

6 Amsterdam

6.1 Kwantitatieve beschrijving

6.1.1 Economie

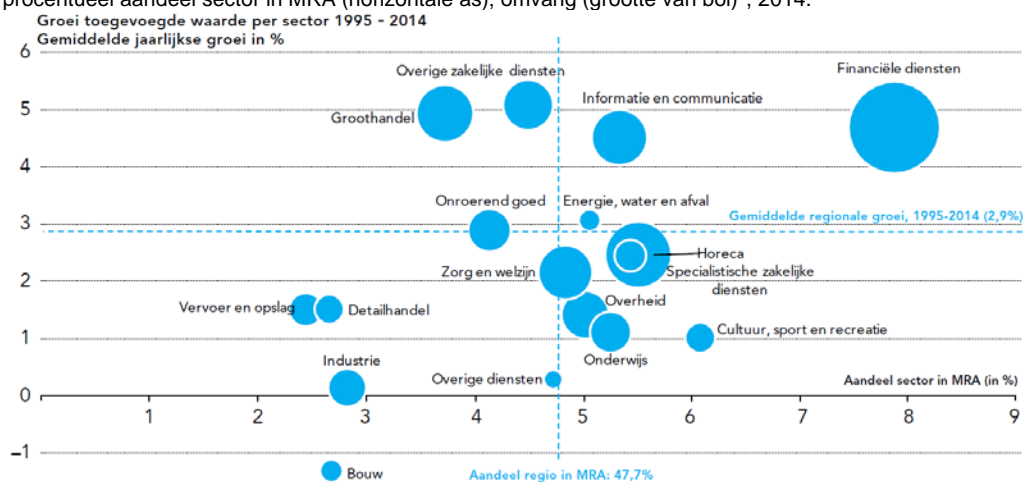
Amsterdam heeft de omvangrijkste economie van de Metropoolregio Amsterdam. Dit geldt zowel voor de toegevoegde waarde die in de regio wordt geproduceerd als de werkgelegenheid die de sectoren voortbrengen. De dominante positie van Amsterdam in het bruto regionaal product wordt bepaald door vrijwel alle aanwezig sectoren. Zelfs de 'kleine' sectoren in Amsterdam hebben een aandeel van 25 tot 30 procent van de Metropoolregio Amsterdam. In de periode 2010 – 2014 was een bovengemiddelde groei in de sectoren Overige zakelijke diensten, Horeca en Groothandel.

Ook in 2015 en 2016 groeit de toegevoegde waarde van de hoofdstad sneller dan het MRA-gemiddelde. Er zijn twee oorzaken onderliggend aan de groei van de economie aan te wijzen. Ten eerste groeit de economie dankzij een groeiende bevolking. Ten tweede groeit de economie dankzij het herstel van de (diensten)sectoren. De regio Amsterdam huisvest een aantal grote en bovengemiddeld snel groeiende dienstensectoren waarin de MRA een comparatief voordeel heeft ten opzichte van de rest van Nederland, namelijk: Financiële diensten, Informatie en communicatie, Overige diensten en Specialistische zakelijke diensten. Voorts is er een opkomst van de sector industrie waarneembaar; de voedingsindustrie en 'oude' ambachten, zoals de kledingindustrie, meubelindustrie en houtindustrie, groeien bovengemiddeld. Deze hernieuwde groei in de maakindustrie wordt in verband gebracht met de opkomst van de Smart Industry.

Wanneer er vooruit wordt gekeken naar 2050, is de prognose dat de toegevoegde waarde in de regio groeit. Op dezelfde termijn wordt ook een groei in werkgelegenheid verwacht.

Figuur 6.1 Toegevoegde waarde in Amsterdam

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



*De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

Amsterdam heeft over de periode van 2005 tot en met 2014 een derde van de internationale projecten in Nederland aangetrokken. Het grootste deel van deze projecten (65%) betreft kantoren voor 'Marketing & Sales'. Daarnaast wordt projecten gerealiseerd ten aanzien van hoofdkantoren

(15%), datacenters (8%) en logistiek (5%). De logistieke activiteiten die zijn opgestart in Amsterdam zijn voor het grootste gedeelte gerealiseerd door bedrijven uit de Verenigde Staten.

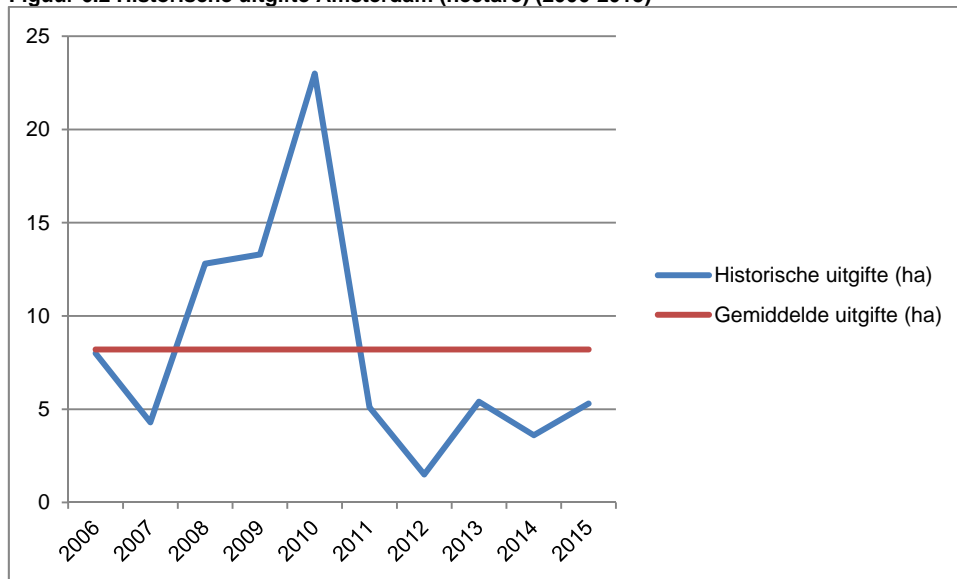
6.1.2 Formele werklocatie

Voor formele werklocaties wordt onderscheid gemaakt naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In deze paragraaf wordt het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties uiteengezet. De verschillende werklocaties zijn daarbij onderverdeeld naar werkmilieus (zie paragraaf 1.4.1).

Bedrijventerreinen

De historische uitgifte in de deelregio Amsterdam voor de periode van 2006 tot 2015 komt gemiddeld uit op 8,2 hectare per jaar. Na 2010 heeft een daling van de uitgifte plaatsgevonden.

Figuur 6.2 Historische uitgifte Amsterdam (hectare) (2006-2015)



Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

In onderstaande tabel is de totale voorraad bedrijventerreinen in deelregio Amsterdam onderverdeeld naar een drietal werkmilieus: 'Interactiemilieu Stedelijk', 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu'. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de deelregio Amsterdam:

Tabel 6.1 Voorraad bedrijventerreinen naar werkmilieu Amsterdam (hectare) (2016)²¹

Werkmilieu	Totale voorraad (ha)	Ontwikkeld (ha)	Ontwikkeld voor 2030 (ha)	Ontwikkeld na 2030 (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	295,3	43,0	43,0	0,0
Interactiemilieu Business2Business	223,2	0,6	0,6	0,0
Functioneel werkmilieu	433,7	110,9	99,3	11,6
Totaal	952,2	154,5	142,9	11,6

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen in de deelregio Amsterdam betreft een functioneel werkmilieu. Het functionele werkmilieu heeft een aanbod van 110,9 hectare. Binnen het functionele werkmilieu wordt met name het segment 'modern gemengd' onderscheiden²². Het werkmilieu 'Interactiemilieu Stedelijk' heeft een aanbod van 43,0 hectare. Van het ontwikkelbaar aanbod aan

²¹ De leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen binnen deze studie.

²² Op basis van 'Analyse Dynamiek Werklocatie MRA', Buck Consultant International (2015)

bedrijventerreinen betreft het 100% harde plannen²³, overeenkomend met 154,5 ha. Van het ontwikkelbaar aanbod heeft 52,9 hectare een toegestane milieucategorie van 5.0 of hoger. Binnen deelregio kunnen met name Atlaspark Oost en Atlaspark West als logistieke bedrijventerreinen beschouwd worden. Deze 'logistieke' bedrijventerreinen hebben een ontwikkelbaar aanbod van 69,9 hectare, overeenkomend met 45% van het totale ontwikkelbare aanbod.

Binnen de deelregio Amsterdam is sprake van (plannen voor de) transformatie van 54,9 hectare voor bedrijventerreinen, verdeeld over 8 bedrijventerreinen.

Tabel 6.2 Transformatie bedrijventerreinen naar werkmilieu Amsterdam (hectare) (2016)

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	4	119,6	30,8
Interactiemilieu Business2Business	1	108,5	1,0
Functioneel werkmilieu	3	82,0	23,1
Totaal	8	310,1	54,9

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Kantoorlocaties

In onderstaande tabel is de totale voorraad kantoorlocaties in Amsterdam getypeerd naar werkmilieu. De typering naar werkmilieu voor de kantoorlocaties geeft het volgende beeld voor de deelregio Amsterdam.

Tabel 6.3 Voorraad kantoorlocaties naar werkmilieu Amsterdam (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Totale voorraad (m ² BVO)	Leegstand (m ² BVO)	Plancapaciteit (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	664.500	105.900	324.869
Interactiemilieu Business2Business	2.038.900	304.000	730.861
Functioneel werkmilieu	1.211.400	216.200	121.000
Totaal	3.914.800	626.100	1.176.730

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de kantoorlocaties in de deelregio Amsterdam betreft een 'Interactiemilieu Business 2 Business'. Het werkmilieu 'Interactiemilieu Business 2 Business' kent een beschikbaar aanbod van 304.000 m² en een plancapaciteit van 730.860 m². Het functionele werkmilieu heeft een aanbod van 216.200 m². Binnen het functionele werkmilieu wordt met name het segment 'binnenstedelijk' onderscheiden²⁴. Van de plancapaciteit voor kantoorlocaties betreft het 51% harde plannen²⁵, overeenkomend met 599.586 m².

Voor de leegstand van kantoorlocaties is geen toets uitgevoerd inzake de courantheid van het leegstaande aanbod. De verwachting is dat 30 tot 50% van de leegstand als niet-courant beschouwd kan worden. De leegstaande m² BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen. Voor kantoorlocaties is een transformatieopgave binnen de Metropoolregio Amsterdam van 150.000 m² BVO per jaar. Binnen de deelregio Amsterdam zijn in IBIS geen plannen voor de transformatie van kantoorlocaties bekend. Dit betekent niet dat er geen transformatie plaatsvindt, er is wel degelijk een transformatieopgave geformuleerd door de gemeente Amsterdam. Echter IBIS is in deze rapportage leidend, vandaar dat in de onderstaande tabel geen plannen voor transformatie staan weergegeven. In werkelijkheid zal er als gevolg van

²³ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod op bedrijventerreinen met een vastgesteld (en onherroepelijk) bestemmingsplan.

²⁴ Op basis van 'Analyse Dynamiek Werklocatie MRA', Buck Consultant International (2015).

²⁵ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod voor 2020.

het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties wel degelijk sprake zijn van transformatie.

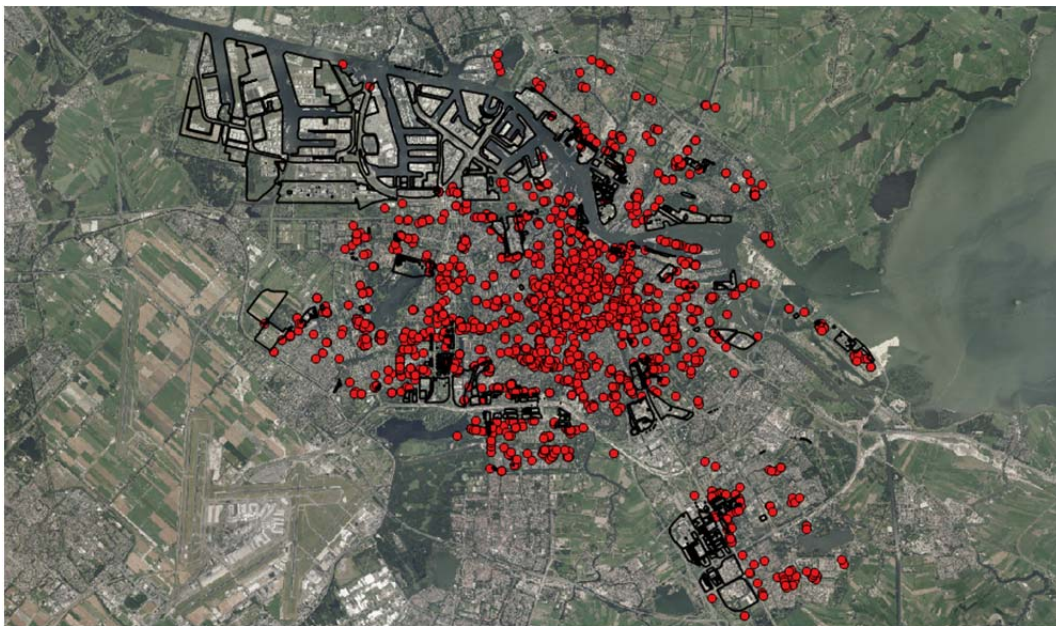
Tabel 6.4 Transformatie kantoorlocaties naar werkmilieu Amsterdam (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Aantal kantoorlocaties	Totale oppervlakte (m ² BVO)	Transformatie (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	0
Totaal	0	0	0

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

6.1.3 Informele werklocaties

Naast de formele werklocaties vindt een gedeelte van de werkgelegenheid plaats op informele werklocaties. In het kader van het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid op informele werklocaties is een clusteranalyse uitgevoerd. De clusteranalyse toont aan dat 65% van de werkgelegenheid plaatsvindt op informele locaties. In onderstaande afbeelding is zichtbaar dat in Amsterdam geen sprake is van hotspots. Amsterdam kan worden beschouwd als één groot informeel werkmilieu.



- Eén groot informeel werkmilieu:
 - gemengd, commerciële- en niet-commerciële diensten.

6.2 Kwalitatieve beschrijving

Metropool City: Open en exclusief

Het gebied binnen de ring A10 en met name de grachtengordels is het hart van de MRA. Het is hét stedelijke interactiemilieu dat nationaal en internationaal aantrekkelijk is voor bedrijven, bezoekers en bewoners. Voor de ICT bedrijven en startups is dit de enige locatie die voldoet aan hun wensen. Het is aantrekkelijk voor internationale kenniswerkers. Zowel kleine startende bedrijven als grote bedrijven (booking.com) willen zich hier vestigen ondanks de hoge vastgoedprijzen. De

opbrengsten van dit interactiemilieu zijn groter. Het centrum is voor iedereen een open interactiemilieu, maar in het vastgoed is het exclusief.

Werkmilieus:

- **Stedelijk interactiemilieu** voor iedereen en een exclusieve werklocatie. Binnen dit stedelijke interactiemilieu bevinden zich OV-hotspots (Amstel en Centraal).

Nieuwe stedelijke dynamiek

De druk op de woon- en werkmarkt in het centrum van Amsterdam biedt kansen voor de gebieden rondom de A10. Hier is wonen en werken betaalbaar. Voor sectoren waarvoor het centrum te exclusief is geworden, zoals vele bedrijven in creatieve sectoren, biedt de rand van de stad de kans om zich te ontwikkelen. Het gebied is goed verbonden met OV en snelweg. De nu nog formele werklocaties en monofunctionele knooppunten, zoals Sloterdijk of station Duivendrecht, ontwikkelen zich tot gemengde gebieden met een ziel. Gebieden waar een nieuwe stedelijke dynamiek ontstaat en daarmee een aantrekkelijk woon en werkgebied. Sommige gebieden, zoals Amstel businesspark, blijven juist aantrekkelijk als werklocaties zonder wonen. Ook hier is de opgave menging met voorzieningen en verbetering van verblijfsklimaat. De toegangswegen tot de stad zijn aantrekkelijk voor stad-ondersteunende diensten.

Werkmilieus:

- **Werklocatie in transitie**, ruimte voor wonen en werken in de nieuwe stedelijke dynamiek. Goed verbonden en gelegen tussen de stedelijke en B2B interactiemilieus;
- **Hotspot** OV-knoop Sloterdijk en OV-knoop Duivendrecht en Campus Amsterdam Science Park en Universiteit van Amsterdam.

Gezonde maak-stad

(dit gebied is een eenheid met het tevens in Zaandam beschreven gebied)

Aan de oevers van de Zaan en het IJ is wonen en werken van oudsher aanwezig. Industrie en wonen gaat hier al eeuwen samen. De aanwezige industrie heeft zich doorontwikkeld en is sterk verbonden met het handelscentrum in het centrum van Amsterdam. Deze industriële voorsprong en wijze van werken en wonen is een kansrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe maakindustrieën, schone voedselindustrie, industrieel toerisme, startups en spin-offs in de creatieve sector. De oevers van het IJ en de Zaan zijn gelijktijdig een industriële werklocatie als een stedelijk interactiemilieu. De opgave voor een aantrekkelijk woon- en werkmilieu is deze kunnen blijven mengen en ontwikkelen. Dit vraagt om schone industrie, nieuwe woon- werkgebieden, OV aan beide zijden van IJ en Zaan en nieuwe ontmoetingsplekken.

Werkmilieus:

- Een afwisselend **stedelijk interactiemilieu, werklocatie in transitie en functionele werklocatie.**

Westpoort, functionele werklocatie met bedrijven-ecosysteem

Naast een functionele werklocatie is Westpoort (in potentie) onderdeel van diverse bedrijven-ecosystemen. De omgeving is divers met Sloterdijk, het centrum van Amsterdam en Schiphol, de Zaanstreek en IJmond. Maakindustrie, ICT, food, creatieve sector, logistiek zijn in de deze omgeving aanwezig. Westpoort kan een rol spelen in de circulaire economie of een hotspot zijn in logistiek en een interessante locatie zijn (nabij Sloterdijk) voor een beoogde House of logistics.

Werkmilieus:

- **Functionele werklocatie en bedrijven-ecosystemen**, met de Hotspot station Sloterdijk en een potentiële campus voor een House of Logistics.

Langste werklocatie van de Global city Amsterdam

(dit gebied is een eenheid met het tevens in Amstelland Meerlanden beschreven gebied)

De zuidzijde van Amsterdam is de best bereikbare regio in de MRA. Aan de A4 – A10 en A2 is de locatie voor internationale hoofdvestigingen en het grootste aandeel in FDI in Nederland.

Amsterdam en de Airport (Schiphol) zijn hier het internationale topmerk.

Bij deze Global City hoort een optimale internationale en regionale bereikbaarheid en een hoogwaardig interactiemilieu voor B2B. Daarbij hoort bijvoorbeeld een hoogwaardige openbare ruimte, ontmoetingsplekken, congres- en hotelfaciliteiten, horeca en winkels, hoofdkantoren, R&D-faciliteiten en een campus (bijvoorbeeld voor startups). Met name Schiphol en ook de Zuidas en de Bijlmer Arena bieden deze werkmilieus. Onderdeel van deze Global City zijn de vele formele werklocaties, goede OV-knopen en diverse campussen en universiteiten.

Werkmilieus:

- **Interactiemilieu B2B:** Zuidas en Bijlmer-Arena, zakelijke ontmoetingsplekken voor mondiale economie. In dit interactiemilieu bevinden zich de hotspots OV-knoop Bijlmer Arena en Amsterdam zuid, de campus van de VU en het AMC Medical Business park;
- **Functionele werklocaties en diverse bedrijven-ecosystemen:** De locaties in de Global city zijn aantrekkelijk als functionele werklocaties, voor diverse topsectoren en aantrekkelijke locaties voor investeerders.

Legenda Kansen

- Werkmilieus**
- Werklocatie in transitie
 - Interactiemilieu Business-to-Business
 - Interactiemilieu Landschappelijk
 - Interactiemilieu Stedelijk
 - Bedrijven ecosysteem
 - Functionele werklocaties
 - OV knoop Hotspot
 - Campus Hotspot

- Landschappelijke OV knoop
- Stelling van Amsterdam / Hollandse waterlinie (potentieel) Uniek concept

Legenda

- Topsectoren**
- Woningbouw
 - Financiële dienstverlening
 - Internationale handel
 - Innovatie
 - Wetenschap
 - Media
 - Technologie
 - Natuur
 - Onderwijs

- Bijzondere kenmerken**
- Circulaire economie
 - Internethub connectiviteit
 - Foreign Direct Investments
 - Stadsverzorgende diensten

- Innovatieve campussen**
1. AMC Medical Business Park
 2. VU Campus
 3. Amsterdam Science Park
 5. Emerging Disease Campus - Lelystad
 6. Green Life Sciences Campus

- Kennis**
1. Vrije Universiteit
 2. Universiteit van Amsterdam
 3. Open Universiteit
 4. Hogeschool van Amsterdam
 5. Nyenrode Business Universiteit

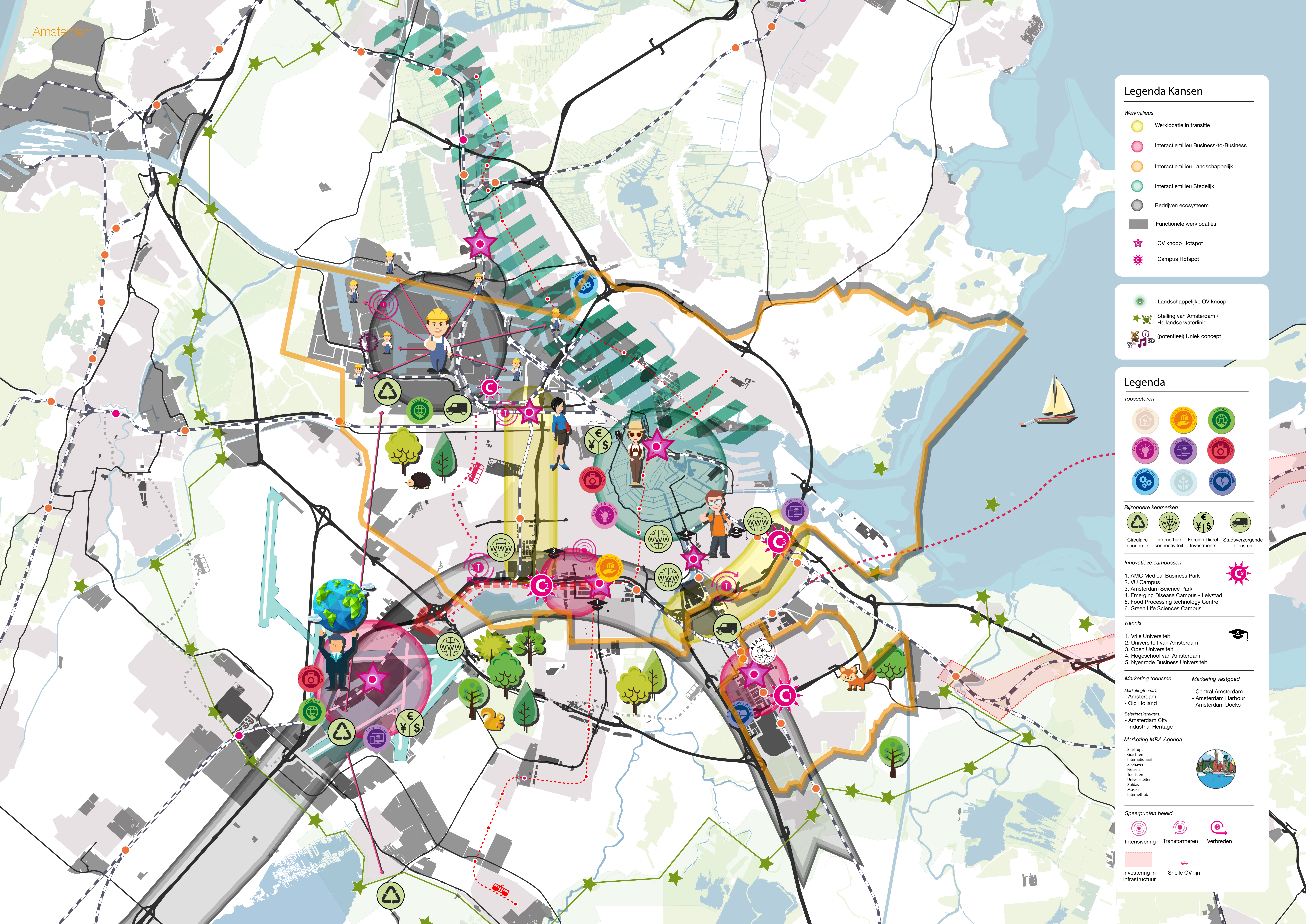
- Marketing toerisme**
- Amsterdam
 - Old Holland
- Marketing vastgoed**
- Central Amsterdam
 - Amsterdam Harbour
 - Amsterdam Docks

- Belevingskarakters:**
- Amsterdam City
 - Industrial Heritage

- Marketing MRA Agenda**
- Start-ups
 - Grachten
 - Internationaal
 - Zeehaven
 - Fietsen
 - Toeristen
 - Universiteiten
 - Zuidas
 - Musea
 - Internethub

- Speerpunten beleid**
- Intensivering
 - Transformeren
 - Verbreden

- Investeren in infrastructuur
- Snelle OV lijn



6.3 Trends in ruimtegebruik

Vrijwel alle sectoren zijn bepalend voor de economie in Amsterdam. Omdat Amsterdam daarnaast een zeer grote diversiteit aan werkmilieus heeft, zijn vrijwel alle trends op ruimtegebruik in werkmilieus relevant. We lichten hier die trends toe die belangrijk zijn voor de groeiende economische sectoren in Amsterdam.

Dienstverlening



Zakelijke en financiële diensten zijn belangrijke sectoren in Amsterdam. Binnen deze sectoren zijn de belangrijkste trends dat kantoorruimten steeds flexibeler en optimaler worden gebruikt. De locatie van deze kantoren verschuift eveneens naar locaties in een interactief stedelijk milieu waarin veel verschillende functies samenkomen, er een hoogwaardige openbare ruimte is en waar ontmoetingen worden gefaciliteerd.



Informatie en communicatie



De sector informatie en communicatie groeit snel. Bedrijven in deze sector vestigen zich het liefst in een stedelijk interactiemilieu dat nationaal en internationaal aantrekkelijk is. De vraag naar kantoorruimte verandert daarnaast naar kleinere, meer



flexibele kantoren. Tenslotte bestaat een steeds groter deel van deze sector uit ZZP'ers die eveneens een voorkeur hebben voor alternatieve werkplekken dan kantoren of thuis.

Creatieve sector



In Amsterdam is een opkomst te zien in de creatieve maakindustrie. Ondernemingen in deze sector hebben de behoefte om fysiek dichtbij elkaar te opereren. Dit kan in zogenaamde bedrijfsverzamelgebouwen of op bijvoorbeeld campussen. Daarnaast heeft deze sector een voorkeur voor 'locaties met karakter' zoals oude industriële haventerreinen of binnenstedelijke milieus.

Logistiek



De sector Groothandel is in de jaren 2010 tot 2014 bovengemiddeld gegroeid. De internationaal opererende bedrijven in deze sector die gelieerd zijn aan Schiphol vragen grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties. Deze vraag wordt



versterkt door de trend dat er steeds grotere en langere vrachtwagens worden gebruikt. Ten tweede is een trend zichtbaar van een steeds grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek. Als gevolg



raken de sectoren steeds meer verweven en geografisch geclusterd. Ten derde hebben bedrijven in de logistiek steeds meer oog voor duurzaamheid, milieu en veiligheid. Als gevolg kunnen bedrijven door steeds kleinere hindercirkels dicht bij



elkaar in de buurt gevestigd zijn. Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van producten. Ten slotte is er een trend zichtbaar in vraag naar locaties langs uitvalswegen van de stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bedienen. Locaties zouden idealiter beide



logistieke bewegingen moeten kunnen faciliteren.

In de volgende paragraaf wordt de toekomstige ruimtevrage naar werkmilieus gepresenteerd. In welke sectoren zit naar verwachting de meeste groei en wat betekent dit voor de ruimtevrage naar werkmilieus?

6.4 Ruimtevrage

Voor het berekenen van de autonome ruimtevrage hebben we gebruik gemaakt van het ruimtebehoefte-model SPECTRA dat geregionaliseerde groeicijfers van het CPB als onderlegger gebruikt (zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek).

Naar verwachting groeit de economie van de deelregio Amsterdam op de lange termijn. Indien het relatieve belang in ogenschouw wordt genomen, wordt zichtbaar dat de sectoren bank- en verzekeringswezen, overig tertiair en handel en reparatiebedrijven de meeste toegevoegde waarde produceren in de regio Amsterdam. Deze sectoren hebben zich in het verleden positief ontwikkeld. Voor de toekomst wordt eveneens een positieve ontwikkeling verwacht. Een uitzondering op de groei is ontwikkeling van de werkgelegenheid binnen de sector overig tertiair. De werkgelegenheid binnen de sector overig tertiair zal naar verwachting licht dalen.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario Hoog. De resultaten van het groeiscenario Laag zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Amsterdam circa 20% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor bedrijventerreinen wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevrage van 95 hectare verwacht. De ruimtevrage voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 125 hectare. De totale ruimtevrage komt zodoende uit op 220 hectare.

Tabel 6.5 Ruimtevrage naar werkmilieus op bedrijventerreinen voor de periode 2015-2050 (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	30	40	70
Interactiemilieu Business2Business	15	15	30
Functioneel werkmilieu	55	70	125
Totaal	100	125	225

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimtevrage naar bedrijventerreinen in de regio Amsterdam komt voor rekening van verschillende werkmilieus. Naast een ruimtevrage naar 'Interactiemilieu Stedelijk' wordt een ruimtevrage naar de werkmilieus 'Functioneel Werkmilieu' en 'Interactiemilieu Business2Business' verwacht. Vanuit de kansenkaart liggen met name kansen binnen de ring, in de gebieden daar waar de stad 'naar buiten wordt gedrukt' en in het havengebied.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar kantoorlocaties gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Amsterdam circa 16% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor kantoorlocaties wordt voor de periode tot 2030 een ruimtevrage van 228.565 m² BVO verwacht. De ruimtevrage voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 225.120 m² BVO. De totale ruimtevrage komt zodoende uit op 453.685 m² BVO.

Tabel 6.6 Ruimtevrage naar werkmilieu op kantoorlocaties voor de periode 2015-2050 (m2 bvo)

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
-----------------------	-----------	-----------	------------------

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	33.620	40.400	74.020
Interactiemilieu Business2Business	154.915	145.570	210.120
Functioneel werkmilieu	40.030	39.150	79.180
Totaal	228.565	225.120	453.685

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimtevraag naar kantoorlocaties is verdeeld over een aantal werkmilieus. Met name de ruimtevraag naar het 'Interactiemilieu Business2Business' is omvangrijk. De kanskaart laat echter tevens kansen zien ten aanzien van het stedelijke interactiemilieu. Voor buitenlandse bedrijven is het stedelijke interactiemilieu binnen de ring van Amsterdam, binnen het stedelijk gebied eveneens aantrekkelijk voor wat betreft kantoren. Deze ontwikkeling wordt tevens ondersteund door de groei in de sector bank- en verzekeringswezen. De vraag naar het zakelijke interactiemilieu komt voort uit de verwachte groei op onder andere de Zuidas en Amstel III.

6.5 Confrontatie vraag en aanbod

6.5.1 Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieus op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Amsterdam.

Tabel 6.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevraag	Aanbod	Saldo	Ruimtevraag	Saldo
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	30	43	13	40	-27
Interactiemilieu Business2Business	15	0,6	-14,4	15	-29,4
Functioneel werkmilieu	55	99,3	44,3	70	-25,7
Totaal	100	142,9	42,9	125	-82,1

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'overaanbod' zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

Voor de periode tot 2030 is er voor het functionele werkmilieu en het stedelijke interactiemilieu een overaanbod. Voor het 'Interactiemilieu Business2Business' geldt een tekort voor de periode tot 2030. Na 2030 zal in alle werkmilieus op de bedrijventerreinen van Amsterdam een tekort zichtbaar zijn. In Amsterdam is een opkomst van de sector industrie waarneembaar; de voedingsindustrie en 'oude' ambachten, zoals de kledingindustrie, meubelindustrie en houtindustrie, groeien bovengemiddeld. Deze groei vertaalt zich in een vraag naar met name functionele werkmilieus.

6.5.2 Kantoren

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod weergegeven. Het aanbod aan kantoorruimte als gevolg van leegstand voorziet op dit moment ruimschoots in de vraag tot 2030. Het aanbod uit leegstand is bijna 400.000m² BVO groter dan de vraag. In de periode na 2030 is

eveneens zichtbaar dat het huidige aanbod groter is dan de vraag. De voorziene plancapaciteit vergroott het aanbod en daarmee de mismatch in kwantitatieve termen.

Tabel 6.8 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus bij kantoren in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimteverraag	Leegstand	Saldo tot 2030	Plan­capaciteit (m2 bvo)	Ruimte­vraag	Saldo tot 2050
	2015-2030	d (m2 bvo)			2030-2050	
Interactiemilieu Stedelijk	33.620	105.900	72.280	324.869	40.400	356.749
Interactiemilieu Business2Business	154.915	304.000	149.085	730.860	145.570	734.376
Functioneel werkmilieu	40.030	216.200	176.170	121.000	39.150	258.020
Totaal	228.565	626.100	397.535	1.176.730	225.120	1.349.145

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

De meegenomen leegstand voor kantoren de volledige leegstand zoals bekend. De mate waarin het leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager).

De plancapaciteit in het 'Interactiemilieu Stedelijk' en het 'Interactiemilieu Business2Business' is fors te noemen. Een deel van de aantrekkelijkheid van het aanbod binnen deze werkmilieus kan door middel van functiemenging en verbetering van de bereikbaarheid (met het OVEN wellicht ook de digitale bereikbaarheid) verbeterd worden, waardoor deze werkmilieus zich meer ontwikkelen tot een hotspot locatie. De grote en bovengemiddeld snel groeiende dienstensectoren in Amsterdam waarin de MRA een comparatief voordeel heeft ten opzichte van de rest van Nederland (Financiële diensten, Informatie en communicatie, Overige diensten en Specialistische zakelijke diensten) zorgen voor een ruimte­vraag naar kantoren. Op basis van de kansenkaart kan geconcludeerd worden dat de deelregio Amsterdam op meerdere locaties kansen biedt voor de ontwikkeling van aantrekkelijke werkmilieus.

IBIS (2016) laat zien dat er momenteel geen plannen zijn voor de transformatie van kantoren, waardoor het aanbod niet wordt gereduceerd. Gezien de huidige leegstand en onbalans in vraag en aanbod is een verdere transformatieopgave wenselijk.

6.6 Handelingsperspectief Amsterdam

Amsterdam heeft de omvangrijkste economie van de Metropoolregio Amsterdam. De regio Amsterdam kent een sterk stedelijk karakter dat steeds verder uitdijt als gevolg van een groeiende bevolking en het herstel van de (diensten)sectoren, die weer groei laten zien. Het gebied binnen de ring A10, en met name de grachtengordels, vormen het hart van de MRA. Het is hét stedelijke interactiemilieu dat nationaal en internationaal aantrekkelijk is voor bedrijven, bezoekers en bewoners.

De druk op de stad om ruimte neemt verder toe, zowel voor wonen als voor werken. Met de groei van sterk vertegenwoordigde sectoren zoals Financiële diensten, Informatie en communicatie, Overige diensten en Specialistische zakelijke diensten neemt de vraag naar ruimte in de

binnenstad verder toe. Hier zijn ook grote internationale bedrijven mede debet aan die het stedelijke interactiemilieu opzoeken en direct een grote vestiging openen.

Zoals hiervoor aangegeven zijn de dienstverlenende sectoren en informatie en communicatie sterk vertegenwoordigd in Amsterdam. Belangrijke trend in deze sectoren is dat de bedrijven op zoek zijn naar een stedelijk interactiemilieu waarin veel verschillende functies samenkomen, er een hoogwaardige openbare ruimte is en waar ontmoetingen worden gefaciliteerd. De traditionelere monofunctionele kantoor- en bedrijvenlocaties voldoen steeds minder aan deze vraag. Een steeds groter deel van de bedrijvigheid binnen deze sectoren bestaat uit ZZP'ers die eveneens een voorkeur hebben voor alternatieve werkplekken dan kantoren of thuis. Hiermee ontstaat een toenemende behoefte aan kantoorruimten/werkplekken die meer en meer projectmatig en flexibel kunnen worden gebruikt.

Aanvullend zie je in Amsterdam de opkomst van de zogeheten creatieve maakindustrie. Ondernemingen binnen dit segment hebben veelal de behoefte om fysiek dichtbij elkaar te opereren. Dit kan in zogenaamde bedrijfsverzamelgebouwen of op bijvoorbeeld campussen. 'Locaties met karakter' zoals oude industriële haventerreinen of binnenstedelijke milieus zijn hiervoor in trek. Belangrijke randvoorwaarde is dat het betaalbaar blijft. De betaalbaarheid van werklocaties in het centrum van Amsterdam staat onder druk. Voor bedrijven in de regio Amsterdam, dé Metropool City met een open en exclusief karakter, in het bijzonder voor de kenniswerkers, geldt dat in toenemende mate behoefte is aan beter betaalbare locaties met eveneens een stedelijke dynamiek. Nog steeds de vruchten plukken van het merk Amsterdam, maar niet de lasten. Vanuit de kanskaarten is verkend dat een nieuwe stedelijke dynamiek gecreëerd zou kunnen worden rondom de A10. Hier is wonen en werken betaalbaar. Voor sectoren waarvoor het centrum te exclusief is geworden, zoals voor vele bedrijven in creatieve sectoren, biedt juist de rand van de stad de kans om zich te ontwikkelen. De stad Amsterdam, zowel het wonen als het werken, groeit verder naar buiten. Rondom de A10 zijn werklocaties in transitie aan te wijzen die ruimte bieden voor wonen en werken in de nieuwe stedelijke dynamiek. Goed verbonden en gelegen tussen de stedelijke en B2B interactiemilieus. Denk aan de nu nog formele werklocaties en monofunctionele knooppunten, zoals Sloterdijk of station Duivendrecht die zich verder kunnen ontwikkelen tot aansprekende gemengde gebieden. Hiermee worden dit mogelijk ook alternatieve locaties voor o.a. Techbedrijven die het stedelijke karakter zoeken. De slogan "De langste werklocatie van de Global City Amsterdam" kan met haar variëteit aan werklocaties met een optimale internationale en regionale bereikbaarheid en een hoogwaardig interactiemilieu voor B2B een goed en betaalbaar alternatief bieden voor het stedelijk centrum.

Aan de noordkant kent de regio nog twee belangrijke smaakmakers. Ten eerste de industrie rondom de oevers van de Zaan en het IJ waar het wonen en werken van oudsher aanwezig is en met de trends van steeds schoner, slimmer en veiliger kunnen produceren dankzij nieuwe technologieën (ook wel bekend onder de noemer Smart Industry) nieuwe kansen ontstaan om de traditie van het wonen en werken in een industrieelandschap in stand gehouden en versterkt kan worden. De gezonde maak-stad vormt een kansrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe maakindustrieën, schone voedselvoedselindustrie, industrieel toerisme, startups en spin-offs in de creatieve sector. Ten tweede wordt de noordkant gekenmerkt door de aanwezigheid van Westpoort; een functionele werklocatie waar zowel de hindercategorieën als de aanwezigheid van ruimte mogelijkheden bieden voor de transitie naar activiteiten die de zogeheten circulaire economie en activiteiten langs de oevers van de Zaan en het IJ verder kunnen versterken. Het gebied kan als geheel een aanjagende functie hebben door te fungeren als een bedrijven-ecosysteem waar een netwerk van bedrijven rondom kennisdragers en specifieke niches gevestigd zijn. De traditionele grote bedrijven verworden steeds meer tot een veelvoud van kleine bedrijven die in een samenhangend netwerk opereren. Dat maakt de sector sterker en beter geëquipeerd om

in te spelen op de marktvraag. In de kansenkaart is deze locatie benoemt als potentiële hotspot voor een beoogde House of Logistics.

Sommige gebieden, zoals Amstel Businesspark, blijven juist aantrekkelijk als werklocaties zonder wonen. Ook hier is de opgave menging met voorzieningen en verbetering van verblijfsklimaat. De toegangswegen tot de stad zijn aantrekkelijk voor stad-ondersteunende diensten.

Na 2030 worden voor de **formele werklocaties** in alle type werkmilieus op **bedrijventerreinen** een tekort verwacht. Gezien de lange termijn en de omvang van het tekort is het verstandig niet te snel over te gaan tot uitleg van nieuwe bedrijventerreinen. De vraag naar deze locaties komt voornamelijk uit de logistiek en ten dele uit de sector industrie. Het aanbieden van functionele werkmilieus is belangrijk voor deze doelgroep. Tot 2030 lijkt het aanbod voldoende en zijn er op de middellange termijn zeker nog mogelijkheden (o.a. in Koers 2025 opgenomen). Gebieden rond de A10, de oevers van de Zaan en het IJ en Westpoort zijn duidelijke kerngebieden waar het functionele werkmilieu een plek heeft.

Het saldo van de **kantoren** (nu duidelijk overaanbod) verdient nuancering. De afname van m2 van grote buitenlandse vestigers zijn niet goed in de raming te ondervangen en daarnaast blijkt dat de grotere ruimtevragers veelal vinden dat de leegstaande panden niet aan hun wensen voldoen en op zoek gaan naar nieuwe locaties zoeken. De courantheid van het aanbod is onvoldoende in beeld gebracht om hier op MRA-niveau uitspraken over te kunnen doen. Het aanbod aan kantoren moet zeker nog worden teruggebracht, maar parallel moet er ook nieuw/beter aanbod gecreëerd worden. Er is veel dynamiek op de kantorenmarkt en deze markt moet niet op slot gezet worden. Transformeer kantoorpanden op (mono)functionele locaties en creëer ruimte voor nieuwe kantoorpanden op locaties met een stedelijke interactiemilieu. Een andere invalshoek is om te kijken welke locaties een meer stedelijk karakter kunnen krijgen door het toevoegen van voorzieningen en mogelijk ook wonen en zo beter aan de wensen van de bedrijven kunnen voldoen.

Er moet wel rekening worden gehouden met eventuele vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Dit is zowel bij kantoren als bedrijventerreinen niet meegenomen. Om de leegstand niet te laten oplopen is het belangrijk dat de nieuwbouw niet ongebreideld is en zorgvuldig gekeken wordt in hoeverre er sprake zal zijn van vervangingsvraag.

De clusteranalyse toont aan dat 65% van de werkgelegenheid plaatsvindt op **informele locaties**. Amsterdam kan worden beschouwd als één groot informeel werkmilieu waar gemengde bedrijvigheid, commerciële en niet-commerciële diensten gevestigd zijn. Deze informele locaties zijn dus zeer belangrijk voor de Amsterdamse economie en vragen blijvend om aandacht, waarbij kwaliteit van de buitenruimte en bereikbaarheid belangrijk zijn.

7 Gooi & Vechtstreek

7.1 Kwantitatieve beschrijving

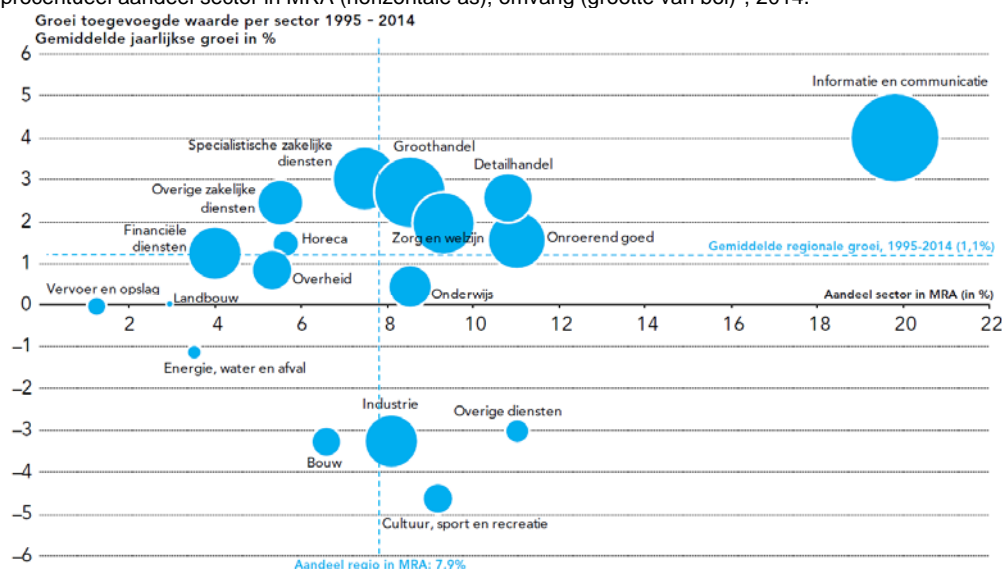
7.1.1 Economie

Over een langere periode liet de economie van Gooi en Vechtstreek een neergaande beweging zien. Zowel de toegevoegde waarde van de regio als de werkgelegenheid in de regio vertoonde een negatieve ontwikkeling. In de periode 1995 – 2014 liep de deelregio, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 4 procent, achter op de andere deelregio's in de MRA. Inmiddels lijkt er sprake te zijn van een omslag. In 2014 groeiden beide parameters. Ook de verwachtingen voor 2015 en 2016 zijn positief. Er is echter wel een krimp in de sectoren Industrie, Cultuur, Sport en recreatie, Persoonlijke diensten en Bouw zichtbaar. Vooruit gekeken naar 2050 wordt in de regio een lichte stijging van de toegevoegde waarde verwacht, maar een daling van de werkgelegenheid. De aanwezigheid van de Nederlandse mediahoofdstad Hilversum is van groot belang voor Gooi en Vechtstreek. Niet voor niets is de sector Informatie en communicatie de grootste sector in de regio. Ook de sterke concentratie van het deel Media- en entertainmentindustrie van de topsector Creatieve industrie in de regio's terug te voeren op de aanwezigheid van het Media Park²⁶.

De sector Informatie en communicatie is de snelst groeiende sector in de regio. Voorts wordt er geconcludeerd dat Gooi en Vechtstreek in totaal rond de 20 procent van de totale sector Informatie en communicatie in de MRA herbergt. Dit is een groot aandeel in vergelijking met de bijdrage van 7,9 procent van Gooi en Vechtstreek aan de totale toegevoegde waarde van de MRA. De sectoren Specialistische zakelijke diensten, Groothandel en Zorg en welzijn dragen ook substantieel bij aan de economie van Gooi en Vechtstreek. De sectoren Zorg en welzijn, Informatie en communicatie, Detailhandel en Specialistische zakelijke diensten voorzien in de meeste arbeidsplaatsen.

Figuur 7.1 Toegevoegde waarde Gooi & Vechtstreek

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



*De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

²⁶ PBL en CBS (2012). De ratio van ruimtelijk-economisch topsectorenbeleid.

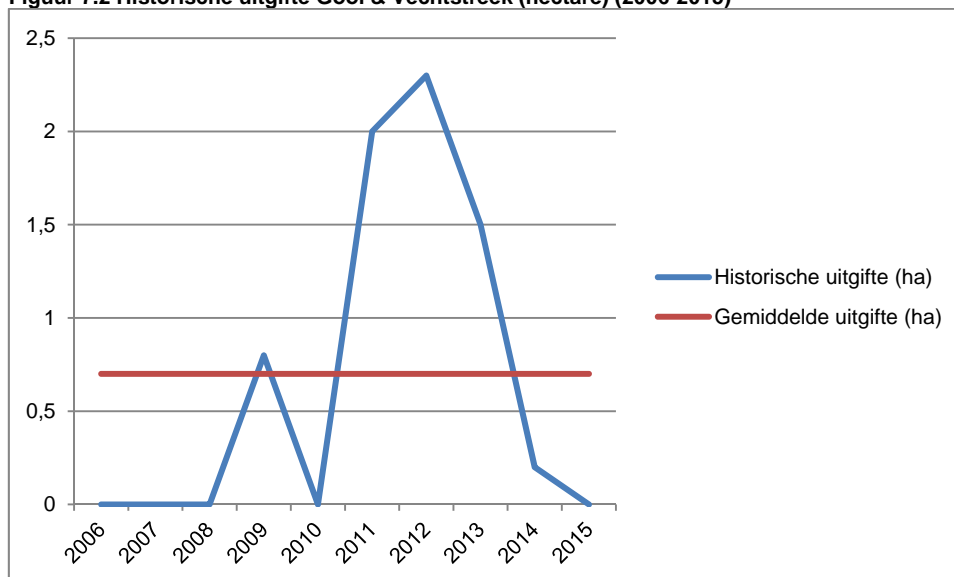
7.1.2 Formele werklocaties

Voor formele werklocaties wordt onderscheid gemaakt naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In deze paragraaf wordt het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties uiteengezet. De verschillende werklocaties zijn daarbij onderverdeeld naar werkmilieus (zie paragraaf 1.4.1.).

Bedrijventerreinen

De historische uitgifte in de deelregio Gooi & Vechtstreek voor de periode van 2006 tot 2015 komt gemiddeld uit op 0,7 hectare per jaar. Na een toename van de uitgifte in de periode van 2011 tot 2013 is de uitgifte in 2015 volledig opgedroogd.

Figuur 7.2 Historische uitgifte Gooi & Vechtstreek (hectare) (2006-2015)



Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

In onderstaande tabel is de totale voorraad bedrijventerreinen in de deelregio Gooi & Vechtstreek onderverdeeld naar een drietal werkmilieus: 'Interactiemilieu Stedelijk', 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu'. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de deelregio Gooi & Vechtstreek.

Tabel 7.1: Voorraad bedrijventerreinen naar werkmilieu Gooi & Vechtstreek (hectare) (2016)²⁷

Werkmilieu	Totale voorraad (ha)	Ontwikkelaar (ha)	Ontwikkelaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelaar na 2030 (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	0,0	0,0	0,0	0,0
Interactiemilieu Business2Business	86,0	0,0	0,0	0,0
Functioneel werkmilieu	257,2	13,2	13,2	0,0
Totaal	343,2	13,2	13,2	0,0

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen in de deelregio Gooi & Vechtstreek betreft een 'functioneel werkmilieu'. Het functionele werkmilieu heeft een ontwikkelbaar aanbod van 13,2 hectare. Het gehele aanbod is ontwikkelaar voor 2030. Binnen het functionele werkmilieu wordt met name het segment 'modern gemengd' onderscheiden. Daarnaast kunnen een aantal bedrijventerreinen worden onderscheiden als functioneel werkmilieu met segment 'gemengd plus'²⁸. Van het ontwikkelbaar aanbod aan bedrijventerreinen betreft het 85% harde plannen²⁹,

²⁷ De leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen binnen deze studie.

²⁸ Op basis van 'Analyse Dynamiek Werklocatie MRA', Buck Consultant International (2015).

²⁹ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod op bedrijventerreinen met een vastgesteld (en onherroepelijk) bestemmingsplan.

overeenkomend met 11,2 ha. De deelregio Gooi & Vechtstreek heeft geen ontwikkelbaar aanbod met een toegestane milieucategorie van 5.0 of hoger.

Binnen de deelregio Gooi & Vechtstreek is sprake van (plannen voor de) transformatie van 30,0 hectare, verdeeld over 6 bedrijventerreinen.

Tabel 7.2 Transformatie bedrijventerreinen naar werkmilieu Gooi & Vechtstreek (hectare) (2016)

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	0	0,0	0,0
Interactiemilieu Business2Business	1	61,0	11,2
Functioneel werkmilieu	5	43,5	18,8
Totaal	6	104,5	30,0

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Kantoorlocaties

In onderstaande tabel is de totale voorraad kantoorlocaties in Gooi & Vechtstreek onderverdeeld naar werkmilieus. De onderverdeling naar werkmilieus geeft voor de kantoorlocaties het volgende beeld voor de deelregio Gooi & Vechtstreek.

Tabel 7.3 Voorraad kantoorlocaties naar werkmilieu Gooi & Vechtstreek (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Totale voorraad (m ² BVO)	Leegstand (m ² BVO)	Plancapaciteit (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	32.000	11.600	0
Interactiemilieu Business2Business	18.700	12.200	0
Functioneel werkmilieu	148.000	28.900	99.950
Totaal	198.700	52.700	99.950

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de kantoorlocaties in de deelregio Gooi & Vechtstreek betreft een functioneel werkmilieu. Het werkmilieu 'functioneel werkmilieu' heeft een aanbod van 28.900 m² en een plancapaciteit van 99.950 m². De gehele plancapaciteit betreft harde plancapaciteit³⁰.

Voor de leegstand van kantoorlocaties is geen toets uitgevoerd inzake de courantheid van het leegstaande aanbod. De verwachting is dat 30 tot 50% van de leegstand als niet-courant beschouwd kan worden. De leegstaande m² BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen.

Voor kantoorlocaties is een transformatieopgave binnen de Metropoolregio Amsterdam van 150.000 m² BVO per jaar. Binnen de deelregio Gooi & Vechtstreek zijn plannen voor de transformatie van 188.000 m² aan kantoorlocaties. In de onderstaande tabel zijn uitsluitend deze plannen voor transformatie weergegeven. De werkelijke transformatie zal hoger zijn als gevolg van het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties.

³⁰ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod voor 2020.

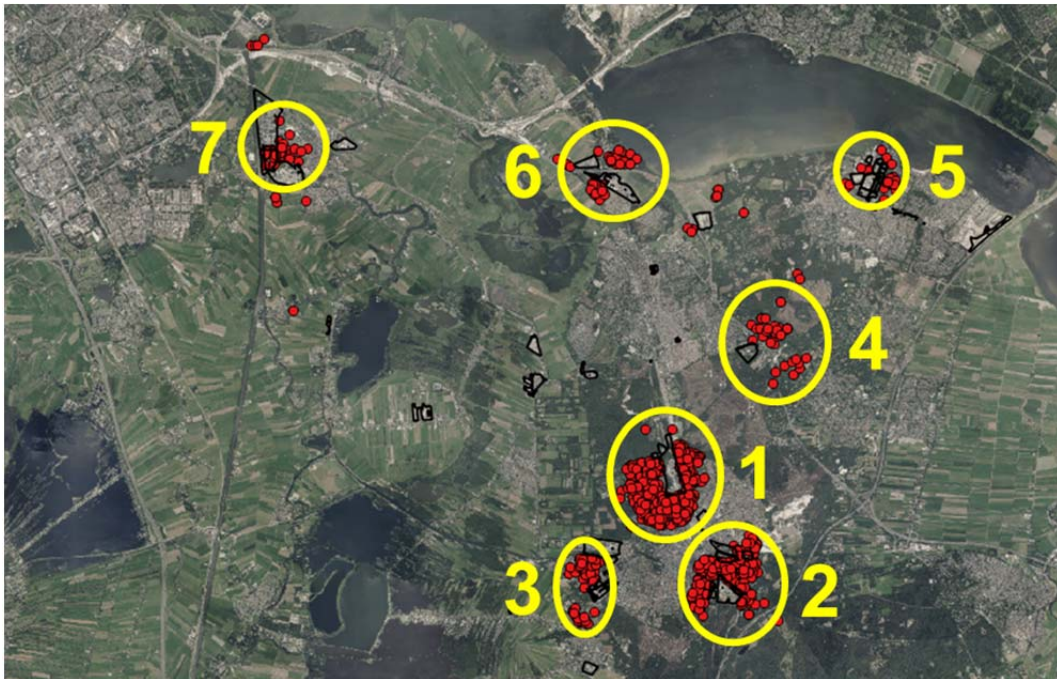
Tabel 7.4 Transformatie kantoorlocaties naar werkmilieu Gooi & Vechtstreek (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Aantal kantoorlocaties	Totale oppervlakte (m ² BVO)	Transformatie (m ² BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	1	18.700	5.000
Functioneel werkmilieu	2	21.200	183.000
Totaal	3	39.900	188.000

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

7.1.3 Informele werklocaties

Naast de formele werklocaties vindt een gedeelte van de werkgelegenheid plaats op informele werklocaties. In het kader van het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid op informele werklocaties is een clusteranalyse uitgevoerd. De clusteranalyse toont aan dat 70% van de werkgelegenheid plaatsvindt op informele locaties. In onderstaande afbeelding zijn de zogenoemde informele hotspots weergegeven.



De informele hotspots in de deelregio Gooi & Vechtstreek bevinden zich voornamelijk:

1. in kantoorvilla's rondom het Media Park te Hilversum:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
2. bij Arenapark rondom het station te Hilversum:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
3. verspreid in woonwijk Kerkelanden te Hilversum:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
4. aan de rand van Blaricum:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, midden- en kleinbedrijf.
5. in het centrum van Huizen, rondom bedrijventerreinen:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;

- ZZP, kleinbedrijf.
- 6. in Naarden, aan de rand van het Gooimeer, rondom bedrijventerreinen:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, midden- en kleinbedrijf.
- 7. in het centrum van Weesp, rondom bedrijventerreinen:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.

7.2 Kwalitatieve beschrijving

Een sterk merk

Het Gooi is een sterk merk in Nederland. De rijkdom uit het verleden, de gevestigde waarden, de woonkwaliteit en sociale netwerken maken het Gooi. Werken in het Gooi is eerder verbonden met dit merk en deze rijkdom dan dat het grote functionele werklocaties zijn. De kwaliteit van werken is de kwaliteit van wonen. Het merk het Gooi staat voor een rijke omgeving, rust en verbonden, een retraite en een ontmoetingsplek. Werken hier is kleinschalig, verspreid en vindt plaats op unieke plekken in het landschap en in historische kernen. Er is behoefte aan kleinschaliger (klein tot medium groot) vastgoed, zoals een kantoorvilla of bijzonder bedrijfsverzamelgebouw, in een gemengde omgeving en landschappelijke of historische setting. De sociale netwerken vormen het interactiemilieu dat zich in de gehele regio manifesteert.

Werkmilieus:

- Een **landschappelijk interactiemilieu** dat bestaat uit bijzondere kleinschalige plekken. Diverse functionele werklocaties kunnen een rol spelen in het exclusieve aanbod van de regio. Voorbeelden hiervan zijn het bedrijventerrein bij Huizen, Naarden en Crailo. Modernisering van vastgoed en investering in ruimtelijke kwaliteit is hier een opgave.

Landschappelijke clusters

Naast het verspreide landschappelijke netwerk kenmerkt het gebied zich ook door gespecialiseerde clusters in het landschap.

De trend van clustering in de zorg zie je terug in Monnikenberg. Door de combinatie met de hier gelegen ICT-campus en het sportpark ontstaat een cluster van aanvullende sectoren: zorg, ICT en sport. Een combinatie van bedrijven die elkaar versterken en waar ook uitwisseling van personeel kansrijk is (dit wordt ook wel *related variety* genoemd). Het landschap is de setting dat van dit gebied een kansrijk interactiemilieu kan maken. Kwaliteit openbare ruimte, diversiteit van programma en ontmoetingsplekken, informele en formele werkplekken en een OV-knoop zijn voorwaardelijk.

Het Media Park is een tweede landschappelijke interactiemilieu. De grote bedrijven van vroeger zijn getransformeerd tot een netwerk van vele kleine bedrijven die op en rond het Media Park en in de binnenstad van Hilversum actief zijn. Het Media Park is een internationaal debatcentrum en ontmoetingsplek. De bedrijven zijn sterk in productie, toegepaste kennis en techniek rond (smart)TV. Eerder de topsectoren maakindustrie en ICT passen bij het Media Park dan de creatieve industrie. Het gebied is onderscheidend en aanvullend op de stedelijke gebieden van Amsterdam en Utrecht, waar de meer creatieve bedrijven in de media zijn gevestigd.

Werkmilieus

- **Interactiemilieu landschappelijk** rond het Zorgpark en het Media Park met de nabijgelegen OV-knopen;

- **Hotspot** OV-knoop Hilversum.

Bedrijven-ecosysteem farmacie

De trend bij grote bedrijven is dat ze steeds meer een netwerk met kleine bedrijven vormen. Abbot, een bedrijf dat is gespecialiseerd in farmacie, heeft een grote locatie in Weesp. Mogelijk transformeert het bedrijf zijn locatie (of bedrijfsvoering) tot een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem vormen. Het bedrijf is gunstig gelegen ten opzichte van de infrastructuur, het nabij gelegen AMC, het Zorgpark in Hilversum, de ICT/science campus in Amsterdam, en het “zorglandschap” van de gooi en vecht streek.

Werkmilieus

- Bedrijven-ecosysteem rond Abbot.



Legenda Kansen

Werkmilieus

- Werklocatie in transitie
- Interactiemilieu Business-to-Business
- Interactiemilieu Landschappelijk
- Interactiemilieu Stedelijk
- Bedrijven ecosysteem
- Functionele werklocaties
- OV knoop Hotspot
- Campus Hotspot

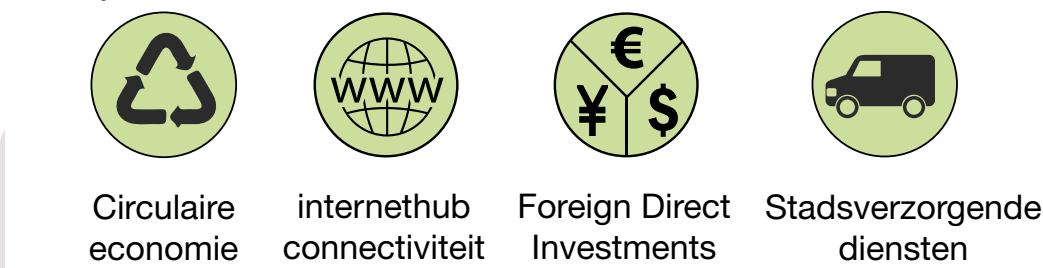
- Landschappelijke OV knoop
- Stelling van Amsterdam / Hollandse waterlinie
- (potentieel) Uniek concept

Legenda

Topsectoren



Bijzondere kenmerken



Innovatieve campussen

1. AMC Medical Business Park
2. VU Campus
3. Amsterdam Science Park
4. Emerging Disease Campus - Lelystad
5. Food Processing technology Centre
6. Green Life Sciences Campus

Kennis

1. Vrije Universiteit
2. Universiteit van Amsterdam
3. Open Universiteit
4. Hogeschool van Amsterdam
5. Nyenrode Business Universiteit

Marketing toerisme

- Castles and gardens of Amsterdam

- Leisure Lakes
- Historical River Estates
- Fortress Stretch

Marketing MRA Agenda

- Muiderlot
- Media
- Heide
- Villars
- Bos
- Water
- Wandelen
- Varen



Speerpunten beleid

- Intensivering
- Transformeren
- Verbreden

Investering in infrastructuur

- Snelle OV lijn

7.3 Trends in ruimtegebruik

In het landschappelijke interactiemilieu in de Gooi & Vechtstreek speelt een diversiteit aan kleinere sectoren een rol. Dominant is echter één sector in het bijzonder: de informatie en communicatie. Als tweede belangrijke sector wordt de gezondheids- en welzijnszorg gezien. Om optimaal tegemoet te komen aan de behoefte van deze sectoren, hebben we hier de trends uitgelicht die spelen binnen deze sectoren.

Informatie en communicatie



Het Media Park in Hilversum is van groot belang voor de Gooi & Vechtstreek. Niet alleen zijn daar de belangrijkste Nederlandse media gevestigd, ook zorgt het Mediapark voor een sterke concentratie van andere bedrijven in de media- en entertainment industrie. De behoefte aan werklocaties binnen deze sector verandert. Onder invloed van de invoer van Het Nieuwe Werken en door de groei van het aantal ZZP'ers in de sector wordt de vraag naar meer flexibelere en alternatieve werkplekken groter. De voorkeur wordt daarnaast gegeven aan locaties met sterke (OV)-verbindingen.



Gezondheids- en welzijnszorg



Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de ruimtevrage van de gezondheids- en welzijnszorg beïnvloeden. Ten eerste is een trend zichtbaar van steeds verdere clustering van organisaties, zowel in campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als in zorgboulevards van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Ten tweede vestigen zorggerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden. Deze bedrijven maken met ICT steeds meer toepassingen mogelijk op zorggebied en willen dicht bij hun gebruikers gevestigd zijn. Een aspect dat met name belangrijk is voor de kleinere gespecialiseerde bedrijven in hun locatiekeuze, is de aanwezigheid van skills.



Logistiek



De logistieke sector is een relatief belangrijke sector in de regio (Groothandel). De bedrijven in deze sector vragen om steeds grootschalige kavels op goed ontsloten formele werklocaties. Deze vraag wordt versterkt door de trend dat er steeds grotere en langere vrachtwagens worden gebruikt. Ten tweede is een trend zichtbaar van een steeds grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek. Als gevolg raken de sectoren steeds meer verweven en geografisch geclusterd. Ten derde hebben bedrijven in de logistiek steeds meer oog voor duurzaamheid, milieu en veiligheid. Als gevolg daarvan kunnen bedrijven door steeds kleinere hindercirkels dicht bij elkaar in de buurt gevestigd zijn. Anderzijds wordt gesteld dat duurzaamheid en hergebruik van grondstoffen ook extra ruimte vraagt voor opslag van producten. Ten slotte is er een trend zichtbaar in vraag naar locaties langs uitvalswegen van de stad om de consumentenmarkt goed te kunnen bedienen. Locaties zouden idealiter beide logistieke bewegingen moeten kunnen faciliteren.



In de volgende paragraaf wordt de toekomstige ruimtevrage naar werkmilieus gepresenteerd. In welke sectoren zit naar verwachting de meeste groei en wat betekent dit voor de ruimtevrage naar werkmilieus?

7.4 Ruimtevrage

Voor het berekenen van de autonome ruimtevrage hebben we gebruik gemaakt van het ruimtebehoefte-model SPECTRA dat geregionaliseerde groeicijfers van het CPB als onderlegger gebruikt (zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek).

Naar verwachting groeit de economie van de regio Gooi & Vechtstreek op de lange termijn in beperkte mate. Indien het relatieve belang in ogenschouw wordt genomen zijn de grootste sectoren in de deelregio communicatie, handel en reparatiebedrijven en overig tertiair. In het verleden nam de werkgelegenheid van deze sectoren al af. De toegevoegde waarde van de sector overig tertiair zal naar verwachting eveneens afnemen. Voor de sectoren communicatie en handel en reparatiebedrijven wordt in de toekomst wel een zeer lichte groei verwacht.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario Laag zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Gooi en Vechtstreek op een vergelijkbaar niveau als hieronder is gepresenteerd.

Voor de regio Gooi en Vechtstreek wordt er geen ruimtevrage naar bedrijventerreinen verwacht.

Tabel 7.5 Ruimtevrage naar werkmilieus op bedrijventerreinen voor de periode 2015-2050 (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	0
Totaal	0	0	0

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

Het feit dat er geen ruimtevrage naar bedrijventerreinen wordt verwacht kan worden verklaard door de beperkte economische groei die optreedt binnen de regio. De werkgelegenheid krimpt al sinds het jaar 2000.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar kantoorlocaties gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Gooi & Vechtstreek op een vergelijkbaar niveau als hieronder is gepresenteerd.

Voor kantoorlocaties wordt geen ruimtevrage verwacht. Evenals bij de ruimtevrage naar bedrijventerreinen kan de beperkte ruimtevrage naar kantoorlocaties worden verklaard door de beperkte economische groei en de krimp van de werkgelegenheid.

Tabel 7.6 Ruimtevrage naar werkmilieu op kantoorlocaties voor de periode 2015-2050 (m2 bvo x1.000)

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	.	.
Interactiemilieu Business2Business	0	.	.
Functioneel werkmilieu	0	0	0
Totaal	0	.	.

Note: < 500 m2 bvo.

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

7.5 Confrontatie vraag en aanbod

7.5.1 Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieus op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Gooi en Vechtstreek. Het uitblijven van ruimtevrage kan worden verklaard door de beperkte economische groei binnen de regio en de krimp van de werkgelegenheid. Het aanbod binnen het functionele werkmilieu tot 2030 is zodoende een overaanbod.

Tabel 7.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevrage 2015-2030	Aanbod tot 2030	Saldo tot 2030	Ruimtevrage 2030-2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	13,2	13,2	0	13,2
Totaal	0	13,2	13,2	0	13,2

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'overaanbod' zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

7.5.2 Kantoren

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod weergegeven. Het aanbod aan kantoorruimte als gevolg van leegstand is groter dan de autonome ruimtevrage. Voor de regio Gooi en Vechtstreek is die als gevolg van een beperkte groei van de economie en een afname van de werkgelegenheid nul. Het kantorenaanbod in deze regio kent voornamelijk een 'Functioneel werkmilieu'.

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage 2015-2030	Leegstand (m2 bvo)	Saldo tot 2030	Plancapaciteit (m2 bvo)	Ruimtevrage 2030-2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	11.600	11.600	0	.	11.600
Interactiemilieu Business2Business	0	12.200	12.200	0	.	12.200
Functioneel werkmilieu	0	28.900	28.900	99.950	0	128.850
Totaal	0	52.700	52.700	99.950	.	152.650

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

De meegenomen leegstand voor kantoren de volledige leegstand zoals bekend. De mate waarin het leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager).

Dat er geen uitbreidingsvraag verwacht wordt als gevolg van een daling in werkgelegenheid wil niet zeggen dat er geen vraag is. De regio heeft een geplande transformatie opgave van bijna 190.000 m² BVO. In hoeverre dit vervangingsvraag oplevert is binnen de scope van dit onderzoek niet onderzocht, maar een deel van de leegstand en plancapaciteit zal hier zeker mee ingevuld kunnen worden.

7.6 Handelingsperspectief Gooi en Vechtstreek

De economie van regio Gooi en Vechtstreek bevindt zich reeds voor een langere periode in een neergaande beweging. Ook naar de toekomst toe wordt verwacht dat dit zal blijven gelden voor de werkgelegenheid. De toegevoegde waarde zal naar verwachting licht stijgen.

De sector Informatie en communicatie is één van de grotere sectoren in de regio en geniet dankzij de aanwezigheid van het Mediapark landelijke bekendheid. Hilversum is dé Nederlandse mediahoofdstad. Niet alleen zijn daar de belangrijkste Nederlandse media gevestigd, ook zorgt het Mediapark voor een sterke concentratie van andere bedrijven in de media- en entertainment industrie. Belangrijk voor deze doelgroep is dat de locaties middels sterke (OV)-verbindingen ontsloten zijn.

Net als in andere regio's zie je dat de vroegere grote bedrijven steeds meer transformeren tot een netwerk van kleinere bedrijven. Deze trend zie je ook op en rond het Media Park en bij de bedrijven die in de binnenstad van Hilversum actief zijn. Met de concurrentie vanuit Amsterdam en Utrecht hebben de bedrijven op en rond het Media Park zich in toenemende mate toegelegd op productie, toegepaste kennis en techniek rond (smart)TV. Het onderscheidende vermogen en comparatieve karakter van deze activiteiten passen beter onder de noemer maakindustrie en ICT dan de creatieve industrie. Hiermee is het gebied onderscheidend en aanvullend op de stedelijke gebieden van Amsterdam en Utrecht, waar de meer creatieve bedrijven in de media zijn gevestigd.

De trend bij grote bedrijven dat ze steeds meer een netwerk met kleine bedrijven vormen is tevens een kans in Weesp bij het farmacie bedrijf Abbot. Mogelijk transformeert het bedrijf zijn locatie (of bedrijfsvoering) tot een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem vormen. Het bedrijf is gunstig gelegen ten opzichte van de infrastructuur, het nabij gelegen AMC, het Zorgpark in Hilversum, de ICT/science campus in Amsterdam, en het "zorglandschap" van de gooi en vechtstreek.

De kwaliteit van werken is de kwaliteit van wonen. Het merk het Gooi staat voor een rijke omgeving, rust en verbonden, een retraite en een ontmoetingsplek. Werken is hier kleinschalig, verspreid en vindt plaats op unieke plekken in het landschap en in historische kernen. Er is behoefte aan kleinschaliger (klein tot medium groot) vastgoed, zoals een kantoorvilla of bijzonder bedrijfsverzamelgebouw, in een gemengde omgeving en landschappelijke of historische setting. De regio vergrijsst en activiteiten in de gezondheidszorg- en welzijnszorg groeien. Deze bedrijven en instellingen zoeken, met uitzondering van grote instituties zoals ziekenhuizen, niet zozeer formele werklocaties, maar plekken waar clustering van verschillende aanvullende type voorzieningen

kunnen plaatsvinden in een bezoekersvriendelijke omgeving (landschappelijk/parkachtig). Het gaat dan zowel over clustering van organisaties in campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als over zorgboulevards van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnzorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Een voorbeeld hiervan is Monnikenberg. Door de combinatie met de hier gelegen ICT -campus en het sportpark ontstaat een cluster van aanvullende sectoren: zorg, ICT en sport. Een verdere versterking van zo'n cluster is kansrijk gezien de economische en demografische ontwikkelingen in het gebied.

Een aandachtspunt is wel dat zorggerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden vestigen om ook ICT toepassingen in de praktijk te kunnen toetsen. Hiervoor is vestiging dicht bij de gebruikers gewenst. Een ander aspect dat met name belangrijk is voor de kleinere gespecialiseerde bedrijven in hun locatiekeuze, is de aanwezigheid van skills. Goede (OV-) verbindingen met Amsterdam en Utrecht zijn hiervoor belangrijk, binnen de regio het aantrekkelijke landschappelijke en kleinschalige karakter bieden en in de nabijheid een groot gebruikerspotentieel en geschikte arbeidskrachten.

Hoewel de autonome ruimte vraag naar formele werklocaties nihil lijkt, moet niet onderschat worden dat de geplande transformatieopgave en economische dynamiek op zowel de informele als formele locaties ruimte vraag zal genereren. Naast de hierboven genoemde ontwikkelingen bieden de **functionele werkmilieus** met een modern karakter eveneens een belangrijke vestigingslocatie voor Specialistische zakelijke diensten en Groothandel.

Voor de **kantoren** geldt dat goed gekeken moet worden in hoeverre de leegstaande panden kunnen voorzien aan de wensen van de ondernemers en eventuele vervangingsvraag als gevolg van de transformatieplannen. Ook voor de bedrijventerreinen geldt dat het aanbod groter is dan de vraag, maar binnen de regio is in zekere mate een goede balans tussen vraag en aanbod. Onderzocht kan worden in hoeverre de ruim 70% van de werkgelegenheid op informele werklocaties (voornamelijk rondom de clusters, aan randen van bedrijventerreinen en in centra) verleid kunnen worden voor het bestaande aanbod. Nieuw voor oud moet mogelijk blijven als de markt daar om vraagt.

De clusteranalyse toont aan dat 70% van de werkgelegenheid plaatsvindt op **informele locaties**. Zo is een informeel zorgcluster zichtbaar rondom Zorgpark de Monnikenberg. Door de combinatie met de hier gelegen ICT-campus en het sportpark ontstaat een cluster van aanvullende sectoren: zorg, ICT en sport. Verder zie je op en rond het Media Park dat de grote bedrijven van vroeger zijn getransformeerd tot een netwerk van vele kleine bedrijven. Tot slot noemen we hier Abbot, een bedrijf dat is gespecialiseerd in farmacie en een grote locatie heeft in Weesp. Mogelijk transformeert het bedrijf zijn locatie (of bedrijfsvoering) tot een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem vormen.

8 Haarlem-IJmond

8.1 Kwantitatieve beschrijving

8.1.1 Economie

Haarlem

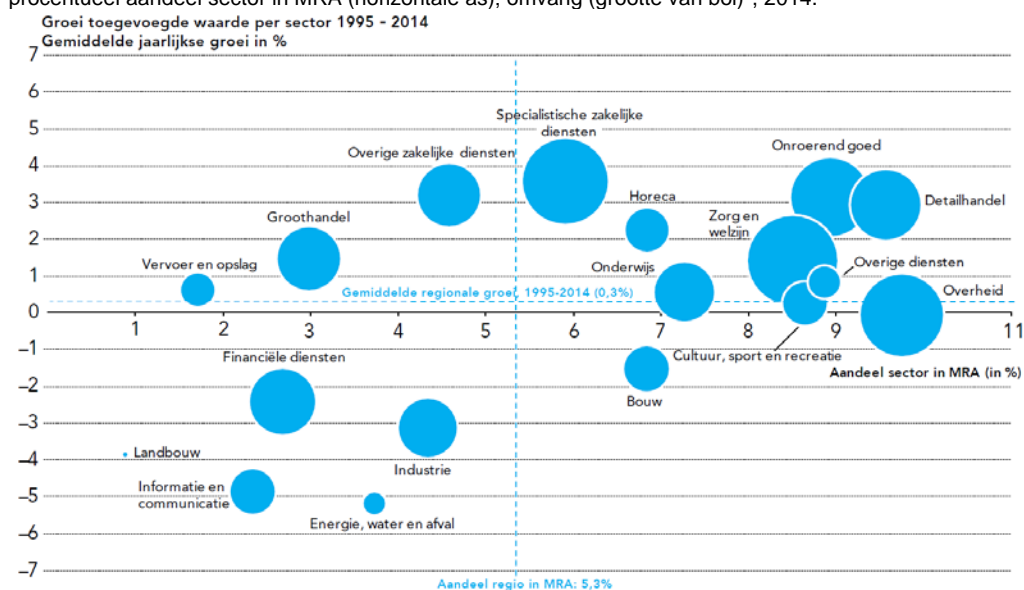
Regio Haarlem heeft geruime tijd te maken gehad met een krimpende economie. In 2013 en 2014 is de economie echter weer gegroeid. Het is de verwachting dat deze groei de komende jaren zal doorzetten. De groei van Regio Haarlem is momenteel vooral het gevolg van toenemende consumptieve bestedingen. In 2015 stijgt de werkgelegenheid ook weer licht. Over de langere termijn, tot 2040, is de verwachting dat zowel de toegevoegde waarde van de regio als de werkgelegenheid in de regio afneemt.

De regio Haarlem is vooral in trek om te wonen en als stad voor winkelen en recreatie.

In de regio Haarlem zijn veel verschillende sectoren aanwezig. De sectoren detailhandel en zakelijke dienstverlening zijn omvangrijke sectoren in de regio. Ook zijn de sectoren Overheid en Zorg en welzijn ruimschoots aanwezig. De laagconjunctuur in de periode 2008-2013 heeft nauwelijks invloed gehad op deze vrij stabiele sectoren.

Figuur 8.1 Toegevoegde waarde per sector in regio Haarlem

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

IJmond

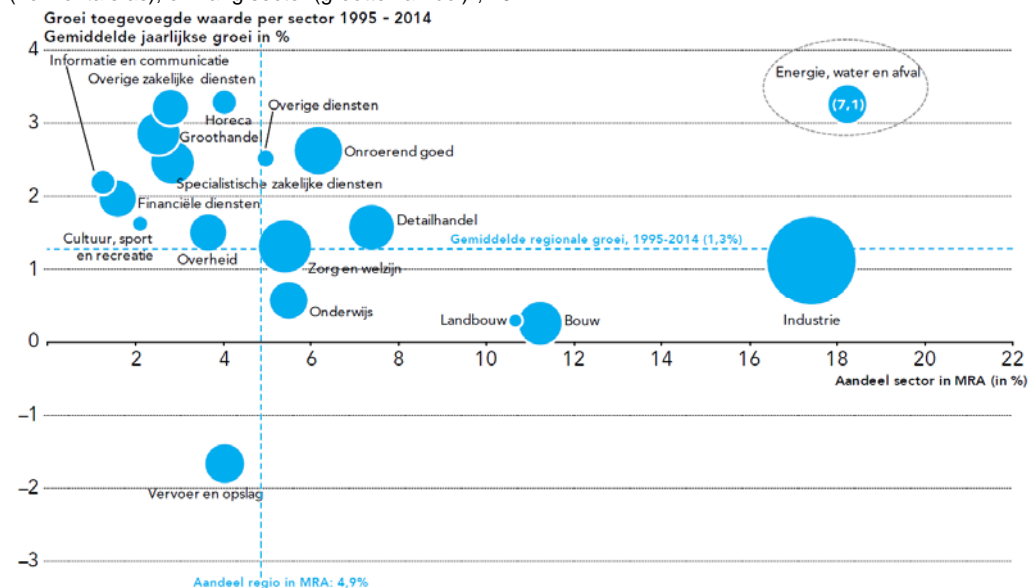
Tot 2014 was er in regio IJmond sprake van een krimpende werkgelegenheid. Inmiddels laat de economie van IJmond een positief beeld zien. De toegevoegde waarde groeide in 2013 en 2014 en naar verwachting zet deze groei door in de komende jaren. De vooruitzichten voor de werkgelegenheidsontwikkeling zijn ook gunstiger.

De grootste sector binnen IJmond is de metaalindustrie met 24 procent van de toegevoegde waarde van de regio. De industrie in IJmond vertegenwoordigt 17 procent van de industrie in de MRA (figuur 6.2). De vestiging van Tata Steel zorgt ervoor dat een relatief groot deel van de industriële bedrijvigheid in de MRA zich in IJmond bevindt. De gemiddelde groei van de sector in de periode 1995 – 2014 was met 1 procent bescheiden. De sterke vestiging van de metaalindustrie zorgt voor onzekerheid. Vanwege het belang van de metaalindustrie voor de regionale economie is IJmond relatief gevoelig voor schokken op de wereldmarkt (bijvoorbeeld door overcapaciteit in China).

Ook relatief kleine sectoren in de regio, zoals Onroerend goed, Groothandel, Detailhandel, Specialistische zakelijke diensten en Zorg en welzijn dragen bij aan de economische groei van de deelregio. Voorts kende de sector Energie, Water en afval tussen 1995 en 2014 een zeer sterke groei. De metaalindustrie is een energie-intensieve sector en het is aannemelijk dat de sterke groei van de energiesector hier (deels) mee samenhangt. Daarnaast kunnen jaar op jaar prijsfluctuaties van energie of variaties in gegeneerd (en geëxporteerd) vermogen een rol spelen in de economische ontwikkeling van deze sector. De toegevoegde waarde van deze sector heeft dan ook een behoorlijk volatiel verloop. De sector Vervoer en opslag krimpt.

Figuur 8.2 Toegevoegde waarde per sector in regio IJmond

Gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 – 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang sector (grootte van bol)*, 2014



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de deelregio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

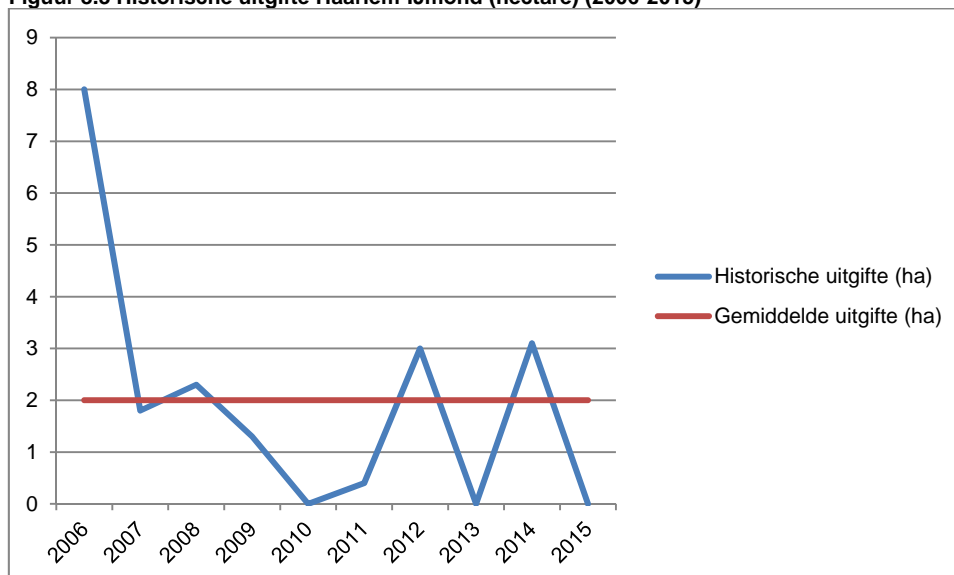
8.1.2 Formele werklocaties

Voor formele werklocaties wordt onderscheid gemaakt naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In deze paragraaf wordt het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties uiteengezet. De verschillende werklocaties zijn daarbij onderverdeeld naar werkmilieus (zie paragraaf 1.4.1).

Bedrijventerreinen

De historische uitgifte in de deelregio Haarlem-IJmond voor de periode van 2006-2015 komt gemiddeld uit op 2,0 hectare per jaar. Na een grote uitgifte in 2006 fluctueert de uitgifte over de periode aanzienlijk.

Figuur 8.3 Historische uitgifte Haarlem-IJmond (hectare) (2006-2015)



Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

In onderstaande tabel is de totale voorraad bedrijventerreinen in de deelregio Haarlem-IJmond onderverdeeld naar een drietal werkmilieus: 'Interactiemilieu Stedelijk', 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu'. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de deelregio Haarlem-IJmond:

Tabel 8.1 Voorraad bedrijventerreinen naar werkmilieu Haarlem-IJmond (hectare) (2016)³¹

Werkmilieu	Totale voorraad (ha)	Ontwikkelaar (ha)	Ontwikkelaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelaar na 2030 (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	12,0	0,0	0,0	0,0
Interactiemilieu Business2Business	245,6	21,3	21,3	0,0
Functioneel werkmilieu	189,8	25,1	25,1	0,0
Totaal	447,4	46,4	46,4	0,0

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen in de deelregio Haarlem-IJmond betreft een 'Interactiemilieu Business2Business'. Het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' heeft een ontwikkelbaar aanbod van 21,3 hectare. Het functionele werkmilieu heeft een ontwikkelbaar aanbod van 25,1 hectare. Binnen de functionele werkmilieu wordt met name het segment 'modern gemengd' onderscheiden³². Het gehele ontwikkelbare aanbod betreft harde plannen³³. 17,8 hectare van het ontwikkelbare aanbod heeft een toegestane milieucategorie van 5.0 of hoger.

Binnen de deelregio Haarlem-IJmond is sprake van (plannen voor de) transformatie van 9,6 hectare, verdeeld over 3 bedrijventerreinen.

Tabel 8.2 Transformatie bedrijventerreinen Haarlem-IJmond (hectare) (2016)

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	2	4,0	3,5
Interactiemilieu Business2Business	0	0,0	0,0
Functioneel werkmilieu	1	12,0	6,1

³¹ De leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen binnen deze studie.

³² Op basis van 'Analyse Dynamiek Werklocatie MRA', Buck Consultant International (2015).

³³ Hard aanbod: Ontwikkelaar aanbod op bedrijventerreinen met een vastgesteld (en onherroepelijk) bestemmingsplan.

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
Totaal	3	16,0	9,6

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Kantoorlocaties

In onderstaande tabel is de totale voorraad kantoorlocaties in deelregio Haarlem-IJmond onderverdeeld naar werkmilieus. De onderverdeling naar werkmilieus geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de deelregio Haarlem-IJmond:

Tabel 8.3 Voorraad kantoorlocaties naar werkmilieu Haarlem-IJmond (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Plancapaciteit (m2 BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	162.700	25.300	13.000
Interactiemilieu Business2Business	21.000	5.400	30.000
Functioneel werkmilieu	6.500	0	0
Totaal	190.200	30.700	43.000

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de kantoorlocaties in de deelregio Haarlem-IJmond betreft een 'Interactiemilieu Stedelijk'. Het werkmilieu 'Interactiemilieu Stedelijk' heeft een aanbod van 25.300 m². Van de plancapaciteit voor kantoorlocaties betreft het 30% harde plannen³⁴, overeenkomend met 13.000 m². Voor de leegstand van kantoorlocaties is geen toets uitgevoerd inzake de courantheid van het leegstaande aanbod. De verwachting is dat 30 tot 50% van de leegstand als niet-courant beschouwd kan worden. De leegstaande m² BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen.

Voor kantoorlocaties is een transformatieopgave binnen de Metropoolregio Amsterdam van 150.000 m² BVO per jaar. Binnen de deelregio Haarlem-IJmond zijn plan voor de transformatie van 41.000 m² aan kantoorlocaties. In de onderstaande tabel zijn uitsluitend deze plannen voor transformatie weergegeven. De werkelijke transformatie zal hoger zijn als gevolg van het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties.

Tabel 8.4 Transformatie kantoorlocaties naar werkmilieu Haarlem-IJmond (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Aantal kantoorlocaties	Totale oppervlakte	Totale oppervlakte (transformatie)
Interactiemilieu Stedelijk	3	74.600	41.000
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	0
Totaal	0	74.600	41.000

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

8.1.3 Informele werklocaties

Naast de formele werklocaties vindt een gedeelte van de werkgelegenheid plaats op informele werklocaties. In het kader van het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid op informele werklocaties is een clusteranalyse uitgevoerd. De clusteranalyse toont aan dat 67% van de werkgelegenheid plaatsvindt op informele locaties. In onderstaande afbeelding zijn de zogenoemde informele hotspots weergegeven.

³⁴ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod voor 2020.



De informele hotspots in de deelregio Haarlem-IJmond bevinden zich voornamelijk:

1. verspreid over de gemeenten Velsersbroek, Santpoort, Haarlem en Heemstede:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
2. in het centrum van Zandvoort, rondom het station en langs de boulevard:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
3. in het centrum van Beverwijk/Velsen-Noord, rondom het station:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
4. in het centrum van IJmuiden:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
5. In het centrum van Heemskerk:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
6. In het centrum van Uitgeest:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
7. In het centrum van Castricum:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.

8.2 Kwalitatieve beschrijving

De vestigingslocatie voor talent

Haarlem is een aantrekkelijke woonlocatie met een regionaal verzorgende dienstenstroom. De kust, historie, voorzieningen, stedelijkheid en bereikbaarheid zijn onderscheidend. Het gebied is zowel uitvalsbasis naar Amsterdam, Schiphol en Leiden, als ontmoetingsplek en broedplaats voor

ondernemers en ZZP'ers in met name de creatieve industrie. Grote kantoorgebouwen zijn hier achterhaald. Functionele werklocaties bieden ruimte aan de veelheid en diversiteit aan kleine tot middelgrote bedrijven, met name bedrijven uit de regio. De vraag is gericht op kleinschalige panden, verzamelgebouwen, experimenteergebieden en stedelijkheid. Een uitstekend HOV is een voorwaarde voor deze attractieve vestigingslocatie.

Werkmilieus:

- **Stedelijk interactiemilieu** Haarlem, met het station als **hotspot**.

Pionieren op de rand van stad, landschap en toerisme

De regio is rijk aan landschap, OV-knopen en historie. Toerisme, stad en landschap ontmoeten elkaar hier. Hier liggen interessante hotspots en werklocaties. De OV-knopen zijn groene ontmoetingsplekken die waardevol zijn voor congressen of kleinschalige (thematische) ontwikkelingen, zoals het Huis van Hilde (archeologie) bij het station van Castricum. Zandvoort en IJmuiden verbinden werken (visafslag IJmuiden) met toerisme en unieke plekken (race circuit, de cruise terminal). Deze gemengde locaties zijn mogelijke werklocaties in transitie, waar ruimte is voor menging van wonen, werken en recreëren. De combinatie van historie, (groene) OV-knopen, bijzondere werklocaties in transitie, landschap en attractieve woonomgeving met zijn sociale netwerk, vormt een landschappelijk interactiemilieu dat zich in de kustgebieden manifesteert.

De werklocatie Waarderpolder is met zijn goede OV-verbinding, ligging naast het stadscentrum en het landschap en met unieke programma's, zoals het 3D-lab en het datacentrum, aantrekkelijk als gemengd werk- en verblijfsgebied met meer stedelijke functies. Hier kunnen de creatieve bedrijven doorgroeien. Ook Halfweg combineert OV met landschap, gemengde woon-werklocaties en bijzondere voorzieningen (outlet center) of brands (SugarCity).

Werkmilieus:

- **Interactiemilieu Landschappelijk** met groene OV-knopen en bijzondere locaties;
- **Werklocatie in transitie**, Waarderpolder, Zandvoort, IJmuiden, Halfweg;
- **Hotspots**, OV-knopen Zandvoort, Halfweg, Spaarnwoude en Castricum.

Bedrijven-ecosysteem Maakindustrie

De trend bij grote bedrijven is dat ze steeds meer een netwerk met kleine bedrijven vormen. Tata Steel ontwikkelt zich mogelijk tot een netwerk van kleinere bedrijven, zijn locatie tot een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem vormen. Het eigen terrein van Tata wordt een werkplaats en laboratorium voor de maakindustrie, legt de verbinding met ICT, data en offshore. Er ontstaat ruimte voor een techniekcampus bij Tata of juist nabij de OV-knopen en op werklocatie de Pijp.

Werkmilieus:

- **Bedrijven-ecosysteem** rond Tata, op de terreinen van Tata, langs het IJ en op werklocatie de Pijp;
- **Hotspot** OV-knoop en potentiële techniekcampuslocatie station Beverwijk.



Legenda Kansen

- Werkmilieus**
- Werklocatie in transitie
 - Interactiemilieu Business-to-Business
 - Interactiemilieu Landschappelijk
 - Interactiemilieu Stedelijk
 - Bedrijven ecosysteem
 - Functionele werklocaties
 - OV knoop Hotspot
 - Campus Hotspot

- Landschappelijke OV knoop
- Stelling van Amsterdam / Hollandse waterlinie
- (potentieel) Uniek concept

Legenda

- Topsectoren**
- Woningbouw
 - Bedrijfslocaties
 - Internationale relaties
 - Hoger onderwijs
 - Cultuur
 - Gezondheidszorg
 - Wetenschap
 - Milieu
 - Energie
 - Vervoer

- Bijzondere kenmerken**
- Circulaire economie
 - Internethub connectiviteit
 - Foreign Direct Investments
 - Stadsverzorgende diensten

- Innovatieve campussen**
1. AMC Medical Business Park
 2. VU Campus
 3. Amsterdam Science Park
 4. Emerging Disease Campus - Lelystad
 5. Food Processing technology Centre
 6. Green Life Sciences Campus

- Kennis**
1. Vrije Universiteit
 2. Universiteit van Amsterdam
 3. Open Universiteit
 4. Hogeschool van Amsterdam
 5. Nyenrode Business Universiteit

- Marketing toerisme**
- Marketingthema's
 - Amsterdam Beach
 - Haarlem

- Marketing vastgoed**
- Amsterdam Historical Beachtown
 - Amsterdam Harbour

- Belevingskarakteristiek:**
- Authentic Haarlem
 - Dutch Dunes
 - Bubbling Beach
 - Wind Water Beach

- Marketing MRA Agenda**
- Maakindustrie
 - Innovatie
 - Duinen
 - Toegangspoor
 - Haven
 - Offshore
 - Watersport
 - Visserij
 - Creatieve technologie
 - Strand
 - Circuit
 - Smart
 - Historisch
 - Musea
 - Landgoederen
 - Winkelen

- Speerpunten beleid**
- Intensivering
 - Transformeren
 - Verbreden
 - Investeren in infrastructuur
 - Snelle OV lijn

8.3 Trends in ruimtegebruik

In de regio Haarlem-IJmond is een diversiteit aan sectoren actief. Een aantal sectoren is echter dominanter aanwezig dan anderen. Om optimaal tegemoet te komen aan de behoefte van deze sectoren, hebben we hier de trends uitgelicht die spelen binnen deze sectoren.

Dienstverlening



Met name in de regio Haarlem is de dienstensector omvangrijk. Belangrijke trend in deze sector is het optimale en flexibele gebruik van kantoorruimten. Traditionele, monofunctionele locaties zijn steeds minder populair in deze sector. De locatie van deze kantoren verschuift naar locaties in stedelijke omgevingen waar meerdere functies samenkomen.



Overheid



In de regio Haarlem is de Overheid een dominante sector. De belangrijkste trends binnen de sector Overheid is dat er, net als in de dienstensector, steeds optimaler van kantoorruimten gebruik wordt gemaakt. Met name de invoering van Het Nieuwe



Werken is hiervan de oorzaak. Daarnaast is er een clustering zichtbaar van overheidsdiensten, daar waar de organisaties versnipperd zijn. Bij locatiekeuzen is daarnaast de bereikbaarheid van de locatie blijvend belangrijk.

Gezondheids- en welzijnszorg



De gezondheids- en welzijnszorg is met name een belangrijke sector in de regio Haarlem. Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de ruimtevraag van deze sector beïnvloeden. Ten eerste is een trend zichtbaar van steeds verdere clustering van organisaties, zowel op campussen van bedrijven in de zorg, productie en industrie als zorgboulevards van kleinere organisaties in de gezondheids- en welzijnszorg die zich rond grotere zorginstellingen clusteren. Ten tweede vestigen zorggerelateerde bedrijven zich steeds meer in stedelijke gebieden. Deze bedrijven maken met ICT steeds meer toepassingen mogelijk op zorggebied en willen dicht bij hun gebruikers zijn gevestigd. Een aspect dat met name belangrijk is voor de kleinere

gespecialiseerde bedrijven in hun locatiekeuze is de aanwezigheid van skills.



Energie, water, afval en industrie



Met name in de regio IJmond is de metaalindustrie dominant, doordat Tata Steel daar gevestigd is. Door deze dominantie zijn de daaraan gelieerde sectoren energie, water en afval ook sterk gegroeid in de regio. Binnen deze sectoren is een groot aantal trends zichtbaar. Ten eerste is een trend zichtbaar dat de sectoren logistiek en industrie elkaar fysiek meer opzoeken. Ook clusteren kleinere bedrijven zich meer rond grote bedrijven zodat snelle en schaalbare innovatie mogelijk is. Ten tweede is er een sterke focus op het verbeteren van de productiviteit d.m.v. efficiëntere procestechiek en automatisering zichtbaar binnen met name de industrie. Binnen deze trend is met name de opkomst van 3D-printing een ontwikkeling van belang. Ten derde staan duurzaamheid, milieu en veiligheid bij steeds meer bedrijven hoog op de prioriteitenlijst. Deze trend zorgt er enerzijds voor dat bedrijven dichter bij elkaar gevestigd kunnen zijn omdat hindercirkels verkleind worden en anderzijds dat

bedrijven meer ruimte nodig hebben voor de opslag van producten. Ten vierde kan door de opkomst van Machine-to-Machine communicatie steeds meer onderhoud op afstand plaatsvinden. Gerelateerde activiteiten hoeven hierdoor steeds minder fysiek in de buurt van elkaar gelegen te zijn.

In de volgende paragraaf wordt de toekomstige ruimtevraag naar werkmilieus gepresenteerd. In welke sectoren zit naar verwachting de meeste groei en wat betekent dit voor de ruimtevraag naar werkmilieus?

8.4 Ruimtevraag

Voor het berekenen van de autonome ruimtevraag hebben we gebruik gemaakt van het ruimtebehoefte-model SPECTRA dat geregionaliseerde groeicijfers van het CPB als onderlegger gebruikt (zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek).

Naar verwachting groeit de economie van regio Haarlem-IJmond op de lange termijn. Indien het relatieve belang in ogenschouw wordt genomen dan zijn de grootste sectoren in de deelregio Haarlem wat betreft toegevoegde waarde de sectoren overig tertiair, overheid en handel en reparatiebedrijven. Voor deze sectoren wordt een negatieve ontwikkeling verwacht, zowel in toegevoegde waarde als in werkgelegenheid. In het verleden ontwikkelde de werkgelegenheid van de sectoren zich ook al negatief, al was deze ontwikkeling minder sterk. De toegevoegde waarde van alle drie de sectoren groeide in het verleden wel licht.

In tegenstelling tot de deelregio Haarlem laten de drie economisch omvangrijkste sectoren in de deelregio IJmond een positiever beeld zien. De toegevoegde waarde die de sectoren metaalelektro-industrie, handel en reparatiebedrijven en overige tertiair in het verleden voort hebben gebracht is gestegen. Naar verwachting zal deze positieve trend zich in de toekomst voortzetten. Daarnaast is de verwachting dat de sector handel en reparatiebedrijven in de toekomst zal zorgen voor een toename in de werkgelegenheid. De werkgelegenheid in de metaalelektro-industrie en overige tertiaire sector neemt naar verwachting af.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Haarlem-IJmond circa 100% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor bedrijventerreinen wordt voor de periode tot 2030 een beperkte ruimtevraag van 15 hectare verwacht. De ruimtevraag voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 15 hectare. De totale ruimtevraag komt zodoende uit op 30 hectare.

Tabel 8.5 Ruimtevraag naar werkmilieus op bedrijventerreinen voor de periode 2015-2050 (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	10	10	20
Functioneel werkmilieu	5	5	10
Totaal	15	15	30

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimtevraag naar bedrijventerrein wordt voornamelijk verwacht binnen het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business'. De groei van de industrie werkt door in de ruimtevraag binnen het werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business'. Binnen de regio Haarlem-IJmond laat de

kansenkaart een 'bedrijven-ecosysteem' zien rondom het gebied van Businesspark IJmond en de NUON Energiecentrale.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar kantoorlocaties gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Haarlem-IJmond op een vergelijkbaar niveau als hieronder is gepresenteerd.

Voor kantoorlocaties wordt voor de periode tot 2030 een beperkte ruimtevraag van 5.860 m² BVO verwacht. De ruimtevraag voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 9.575 m² BVO. De totale ruimtevraag komt zodoende uit op 15.435 m² BVO.

Tabel 8.6 Ruimtevraag naar werkmilieu op kantoorlocaties voor de periode 2015-2050 (m2 bvo)

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	4.715	7.740	12.455
Interactiemilieu Business2Business	1.145	1.835	2.980
Functioneel werkmilieu	.	0	.
Totaal	5.860	9.575	15.435

Note: . < 500 m2 bvo.
O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimtevraag naar kantoorlocaties wordt met name vertegenwoordigd door het 'Interactiemilieu Stedelijk'. Het 'Interactiemilieu Stedelijk' bevindt zich voornamelijk in Haarlem. De dienstverlening binnen de sector overig tertiair levert daar een bijdrage aan.

8.5 Confrontatie vraag en aanbod

8.5.1 Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieu op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Haarlem-IJmond.

Tabel 8.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieu op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevraag	Aanbod	Saldo	Ruimtevraag	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	10	21,3	11,3	10	1,3
Functioneel werkmilieu	5	25,1	20,1	0	21,1
Totaal	15	46,4	31,4	15	22,4

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'overaanbod' zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

Voor de werkmilieu 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu' wordt voor de periode tot 2030 een overaanbod verwacht. Voor de lange termijn, tot 2050, zijn vraag en aanbod redelijk met elkaar in balans. Het overaanbod aan bedrijventerreinen wordt met name veroorzaakt

door het functionele werkmilieu. De vraag naar het 'Interactiemilieu Business2Business' hangt samen met de groei van de industrie. Binnen de regio Haarlem-IJmond wordt een zakelijk interactiemilieu onderscheiden rondom het gebied van Businesspark IJmond en de NUON Energiecentrale. De kanskaart laat zien dat zich daar kansen voordoen voor de ontwikkeling van een bedrijven-ecosysteem.

8.5.2 Kantoren

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieus op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Haarlem-IJmond.

Tabel 8.8 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage 2015-2030	Leegstand (m2 bvo)	Saldo tot 2030	Plancapaciteit (m2 bvo)	Ruimtevrage 2030-2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	4.715	25.300	20.585	13.000	7.740	25.850
Interactiemilieu Business2Business	1.145	5.400	4.255	30.000	1.835	32.420
Functioneel werkmilieu	.	0	0	0	0	0
Totaal	5.860	30.700	24.840	43.000	9.575	58.265

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. De meegenomen leegstand voor kantoren de volledige leegstand zoals bekend. De mate waarin het leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager).

Voor de periode tot 2030 wordt met name een ruimtevrage verwacht vanuit het 'Interactiemilieu Stedelijk'. Het stedelijke interactiemilieu ligt met name in Haarlem. De dienstverlening binnen de sector 'overig tertiair' levert een bijdrage aan de ruimtevrage. Haarlem als uitvalsbasis voor Amsterdam, Leiden en Schiphol biedt kansen om te blijven groeien. De leegstand en de plancapaciteit zorgen er echter voor dat het aanbod de vraag overstijgt. Daarnaast wordt een ruimtevrage verwacht met betrekking tot het 'Interactiemilieu Business2Business'. Het aanbod zal echter de vraag overstijgen, met name door de plancapaciteit bij Waarderpolder Zuid.

8.6 Handelingsperspectief Haarlem-IJmond

De regio Haarlem-IJmond kent twee gezichten. Enerzijds het meer dienstverlenende en stedelijke karakter van Haarlem en anderzijds het meer industrieel georiënteerde karakter in IJmond.

Haarlem biedt kansen als een aantrekkelijke woonlocatie voor talent met een regionaal verzorgende dienstenstroom. De kust, historie, voorzieningen, stedelijkheid en bereikbaarheid zijn en blijven hierbij onderscheidend. Het gebied is zowel uitvalsbasis naar Amsterdam, Schiphol en Leiden, als ontmoetingsplek en broedplaats voor ondernemers en ZZP'ers, met name in de creatieve industrie. De trend in de in deze regio sterk vertegenwoordigde dienstensector is dat steeds meer gezocht wordt naar een stedelijk interactiemilieu waar zowel op formele als informele werklocaties projectmatig en flexibel kantoorgebruik mogelijk is. De traditionele, monofunctionele locaties zijn steeds minder populair. De vestigingsvoorkeuren van deze doelgroepen komen steeds

meer overeen met locaties in stedelijke omgevingen waar meerdere functies samenkomen. Ook voor de overheid geldt dit in grote mate, zeker in combinatie met een goede bereikbaarheid voor de burger. In Haarlem is de overheidssector sterk vertegenwoordigd en hier zie je dat in toenemende mate een geografische concentratie van overheidsdiensten plaatsvindt op voor de burger goed bereikbare locaties (daar waar sprake was van versnippering).

In de regio zien we de OV-knopen als groene ontmoetingsplekken die waardevol zijn voor congressen of kleinschalige (thematische) ontwikkelingen, zoals het Huis van Hilde (archeologie) bij het station van Castricum. Zandvoort en IJmuiden verbinden werken (visafslag IJmuiden) met toerisme en unieke plekken (race circuit, de cruise terminal). Deze gemengde locaties zijn mogelijke werklocaties in transitie, waar ruimte is voor menging van wonen, werken en recreëren. Deze locaties beschouwen we als werkmilieus waar je kunt pionieren op de rand van stad, landschap en toerisme.

Verder zijn en blijven de reguliere functionele werklocaties belangrijk. Vooral voor het faciliteren van de veelheid en diversiteit aan kleine tot middelgrote bedrijven, met name bedrijven uit de regio. Geïnventariseerd moet worden in hoeverre binnen de regio behoefte is aan het toevoegen van voorzieningen op de formele werklocaties. Deze bedrijven in de functionele werkmilieus willen vooral bedrijfsmatig hun werkzaamheden goed kunnen uitvoeren, maar met de groei van het aantal kleine bedrijven neemt ook de behoefte aan (zakelijke en informele) ontmoetingsplekken toe.

In IJmuiden zien we de trend dat grote bedrijven steeds meer een netwerk van kleine bedrijven vormen. Tata Steel ontwikkelt zich mogelijk dan ook tot een netwerk van kleinere bedrijven. Er zijn hier mogelijkheden voor een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem (kunnen) vormen. Deze vorm van clustering van organisaties zowel fysiek als in samenwerkende netwerken zie je niet alleen in de sector industrie, maar ook in de zorgsector waar 'campussen' van bedrijven in de zorg, productie en industrie elkaar opzoeken. Zorg en welzijn is een belangrijke motor van de werkgelegenheid in deze regio, voor een groot deel zal dat in de verzorgende activiteiten zitten (meegroeiend met de vergrijzing van de bevolking), maar zeker voor de stuwende activiteiten (gericht op het creëren van toegevoegde waarde door bijvoorbeeld onderzoek, ontwikkeling en productie) is het bieden van zowel formele als informele werklocaties met een stedelijk interactief karakter belangrijk in de wetenschap dat bijna 70% van de totale werkgelegenheid in de regio op informele werklocaties plaatsvindt.

Uit de vraag-aanbod confrontatie blijkt dat de regio op zowel de korte als langere termijn een overaanbod kent van **formele locaties**. Het aanbod aan functionele werkmilieus op bedrijventerreinen overstijgt de vraag, terwijl op de lange termijn het Business2Business werkmilieu in balans lijkt. Dit is vooral het gevolg van de aanwezigheid van de metaalindustrie in de regio waar ook naar de toekomst toe nog groei verwacht wordt. De kansenkaart laat zien dat rondom het gebied van Businesspark IJmond en de NUON Energiecentrale sprake is van een 'bedrijven-ecosysteem' waar kansen liggen voor groei.

Voor **kantoren** geldt dat de plancapaciteit verder teruggebracht dient te worden. In de regio waar de dienstverlenende sectoren als detailhandel en zakelijke dienstverlening, maar ook overheid en zorg en welzijn sterk vertegenwoordigd zijn, is de vraag naar meer traditionele, monofunctionele locaties sterk verminderd. De vraag naar kantoren verschuift naar locaties in stedelijke omgevingen waar meerdere functies samenkomen. In de wetenschap dat van de werkgelegenheid in de regio 67% zich op informele werklocaties bevindt wordt ook direct duidelijk waar het zwaartepunt ligt van de economie, namelijk in de (stedelijke) centra van de woonkernen. Er moet wel rekening worden gehouden met eventuele vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Dit is zowel bij kantoren als bedrijventerreinen niet meegenomen. Om de leegstand niet te laten oplopen is het belangrijk

dat de nieuwbouw niet ongebreideld is en zorgvuldig gekeken wordt in hoeverre er sprake zal zijn van vervangingsvraag.

Zorg in het formuleren van beleid dat er meer aandacht komt voor het bieden van ontwikkelruimte voor bedrijven op de **informele locaties**. Het is de combinatie van wonen en het kleinschalige werken (van ZZP'er tot kleinbedrijf) dat steeds meer het karakter van de regio typeert.

9 Zaanstreek-Waterland

9.1 Kwantitatieve beschrijving

9.1.1 Economie

Zaanstreek

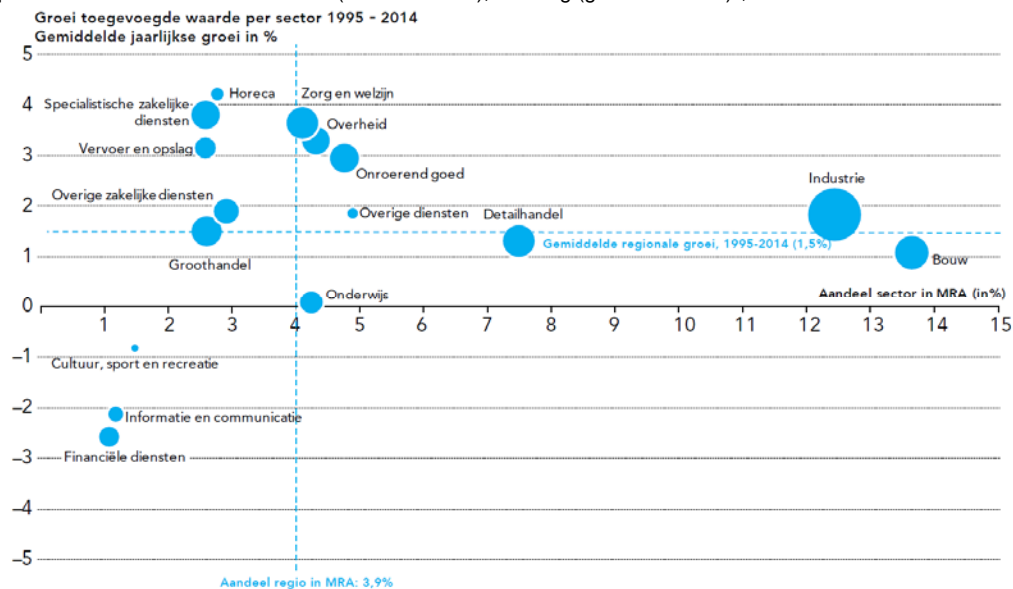
De Zaanstreek kende in 2013 en 2014 een relatief gunstige economische ontwikkeling. De regio groeide boven respectievelijk rond het MRA-gemiddelde. De prognose is dat deze positieve ontwikkeling in de nabije toekomst doorzet. Naar verwachting gaat de werkgelegenheid mee in deze opwaartse tendens. Volgens de Economische Verkenning 2016 is het waarschijnlijk dat het aantal deeltijdbanen in eerste instantie sneller groeit dan het aantal voltijdbanen.

In Zaanstreek zijn Industrie, Detailhandel en Bouw belangrijke sectoren. Het is de verwachting dat de sectoren Industrie en Bouw voorlopig dominant blijven. Industrie maakt voor ongeveer een kwart deel uit van de Zaanse economie. De Zaanstreek is een van de weinige deelregio's van de MRA waar de werkgelegenheid in de bouwsector weer aantrekt. Ook de werkgelegenheid in de detailhandel ontwikkelde zich gunstig en de vooruitzichten voor deze sector zijn positief. Krimpsectoren zijn: Cultuur, Sport en recreatie, Informatie en communicatie en Financiële diensten.

Gekeken naar een periode tot 2050 is het de verwachting dat de totale economie van de Zaanstreek zich positief zal ontwikkelen, al zal dit niet voor alle sectoren gelden. Zo zal de toegevoegde waarde voor de sector Industrie over de langer termijn dalen. Als gevolg zal ook een afname van de werkgelegenheid plaatsvinden.

Figuur 9.1 Toegevoegde waarde per sector in regio Zaanstreek

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016

Waterland

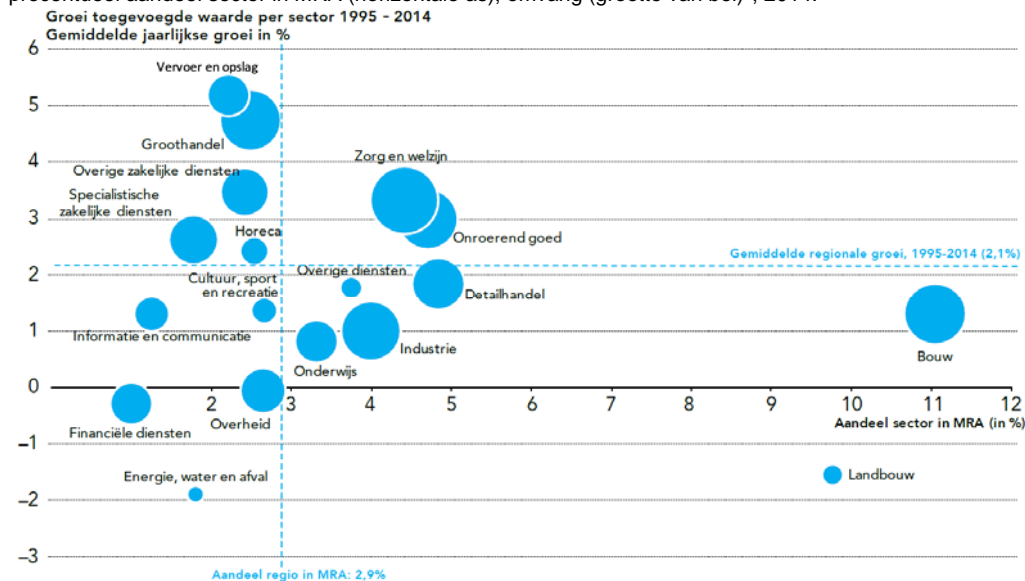
De deelregio Waterland is met een aandeel van 2,9 procent in de totale toegevoegde waarde van de regio, de kleinste deelregio. In de periode 1995 – 2013 is de economie van Waterland gegroeid,

maar vanaf 2010 tot 2013 kromp de economie licht of groeide deze minder sterk dan die van de gehele MRA.

De belangrijkste sectoren voor de regio Waterland zijn: Bouw, Industrie, Onroerend goed en Groothandel. Landbouw in Waterland vertegenwoordigt bijna 10 procent van de landbouw van de MRA. Het is echter een kleine sector die bovendien krimpt. Naast Landbouw kenden ook de sectoren Bouw en Industrie een sterke economische krimp in de periode 2010 tot 2013. Het is de verwachting dat al deze sectoren zich in de nabije toekomst positief zullen ontwikkelen, maar ook gekeken naar de periode tot 2050, is het de verwachting dat de toegevoegde waarde van deze sectoren zal toenemen. Volgens de prognose zal in dezelfde periode de totale werkgelegenheid in regio toenemen.

Figuur 9.2 Toegevoegde waarde per sector in regio Waterland

Toegevoegde waarde per sector; gemiddelde jaarlijkse groei in procenten (verticale as), 1995 - 2014; procentueel aandeel sector in MRA (horizontale as); omvang (grootte van bol)*, 2014.



* De bolgrootte geeft uitsluitend de verhouding binnen de eigen regio weer. De omvang van de sectoren is zodoende niet vergelijkbaar met die van andere deelregio's. Bron: Economische Verkenning Metropoolregio Amsterdam 2016.

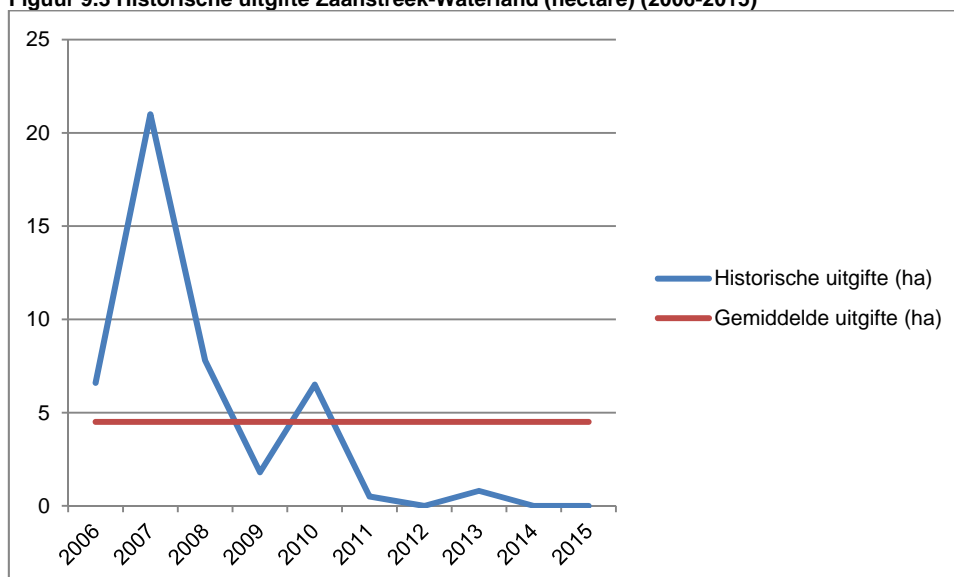
9.1.2 Formele werklocaties

Voor formele werklocaties wordt onderscheid gemaakt naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In deze paragraaf wordt het aanbod aan bedrijventerreinen en kantoorlocaties uiteengezet. De verschillende werklocaties zijn daarbij onderverdeeld naar werkmilieus (zie paragraaf 1.4.1).

Bedrijventerreinen

De historische uitgifte in de deelregio Zaanstreek-Waterland voor de periode van 2006 tot 2015 komt gemiddeld uit op 4,5 hectare per jaar. De afgelopen jaren is de uitgifte echter nagenoeg opgedroogd.

Figuur 9.3 Historische uitgifte Zaanstreek-Waterland (hectare) (2006-2015)



Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

In onderstaande tabel is de totale voorraad bedrijventerreinen in deelregio Zaanstreek-Waterland onderverdeeld naar een drietal werkmilieus: 'Interactiemilieu Stedelijk', 'Interactiemilieu Business2Business' en 'Functioneel werkmilieu'. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de bedrijventerreinen het volgende beeld voor de deelregio Zaanstreek-Waterland.

Tabel 9.1 Voorraad bedrijventerreinen naar werkmilieu Zaanstreek-Waterland (hectare) (2016)³⁵

Werkmilieu	Totale voorraad (ha)	Ontwikkelaar (ha)	Ontwikkelaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelaar na 2030 (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	158,1	21,0	21,0	0,0
Interactiemilieu Business2Business	0,0	0,0	0,0	0,0
Functioneel werkmilieu	624,5	142,7	137,6	5,1
Totaal	782,6	163,7	158,6	5,1

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen in de deelregio Zaanstreek-Waterland betreft een 'functioneel werkmilieu'. Het functionele werkmilieu heeft een aanbod van 142,7 hectare. In totaal kent de deelregio Zaanstreek-Waterland een ontwikkelbaar aanbod van 163,7 hectare, waarvan 158,6 hectare voor 2030 ontwikkelbaar is. Binnen het functionele werkmilieu wordt met name het segment 'modern gemengd' onderscheiden. Daarnaast kunnen een aantal bedrijventerreinen worden onderscheiden als functioneel werkmilieu met segment 'gemengd plus'³⁶. Van het ontwikkelbaar aanbod aan bedrijventerreinen betreft het 86% harde plannen³⁷, overeenkomend met 140,9 ha. Van het ontwikkelbare aanbod heeft 21,3 hectare een milieucategorie van 5.0 of hoger.

Binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland is sprake van (plannen voor de) transformatie van 116,5 hectare, verdeeld over 21 bedrijventerreinen.

Tabel 9.2 Transformatie van bedrijventerreinen naar werkmilieu Zaanstreek-Waterland (hectare) (2016)

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
------------	------------------	---------------------------------	--------------------

³⁵ De leegstand van bedrijfsruimten is niet meegenomen binnen deze studie.

³⁶ Op basis van 'Analyse Dynamiek Werklocatie MRA', Buck Consultant International (2015).

³⁷ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod op bedrijventerreinen met een vastgesteld (en onherroepelijk) bestemmingsplan.

Werkmilieu	Aantal terreinen	Totale oppervlakte (netto) (ha)	Transformatie (ha)
Interactiemilieu Stedelijk	10	52,4	41,0
Interactiemilieu Business2Business	0	0,0	0,0
Functioneel werkmilieu	11	217,1	75,5
Totaal	21	269,5	116,5

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Kantoorlocaties

In onderstaande tabel is de totale voorraad kantoorlocaties in deelregio Zaanstreek-Waterland onderverdeeld naar werkmilieu. De onderverdeling naar werkmilieu geeft voor de kantoorlocaties het volgende beeld voor de deelregio Zaanstreek-Waterland.

Tabel 9.3 Voorraad kantoorlocaties naar werkmilieu Zaanstreek-Waterland (m² bvo) (2016)

Werkmilieu	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Plancapaciteit (m2 BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	146.000	15.000	35.000
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	8.000
Totaal	146.400	15.000	43.000

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

Het grootste gedeelte van de kantoorlocaties in de deelregio Zaanstreek-Waterland betreft het 'Interactiemilieu Stedelijk'. Het werkmilieu 'Interactiemilieu Stedelijk' heeft een aanbod van 15.000 m². De deelregio Zaanstreek-Waterland kent een plancapaciteit van 43.000 m². De gehele plancapaciteit betreft harde plancapaciteit³⁸.

Voor de leegstand van kantoorlocaties is geen toets uitgevoerd inzake de courantheid van het leegstaande aanbod. De verwachting is dat 30 tot 50% van de leegstand als niet-courant beschouwd kan worden. De leegstaande m² BVO zullen zodoende niet in zijn geheel door de markt worden opgenomen.

Voor kantoorlocaties is een transformatieopgave binnen de Metropoolregio Amsterdam van 150.000 m² BVO per jaar. Binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland zijn geen plannen voor de transformatie van kantoorlocaties. In de onderstaande tabel zijn uitsluitend deze plannen voor transformatie weergegeven. De werkelijke transformatie zal hoger zijn als gevolg van het transformeren van individuele panden op zowel formele als informele locaties.

Tabel 9.4 Transformatie kantoorlocaties naar werkmilieu Zaanstreek-Waterland (m² bvo) (2016)

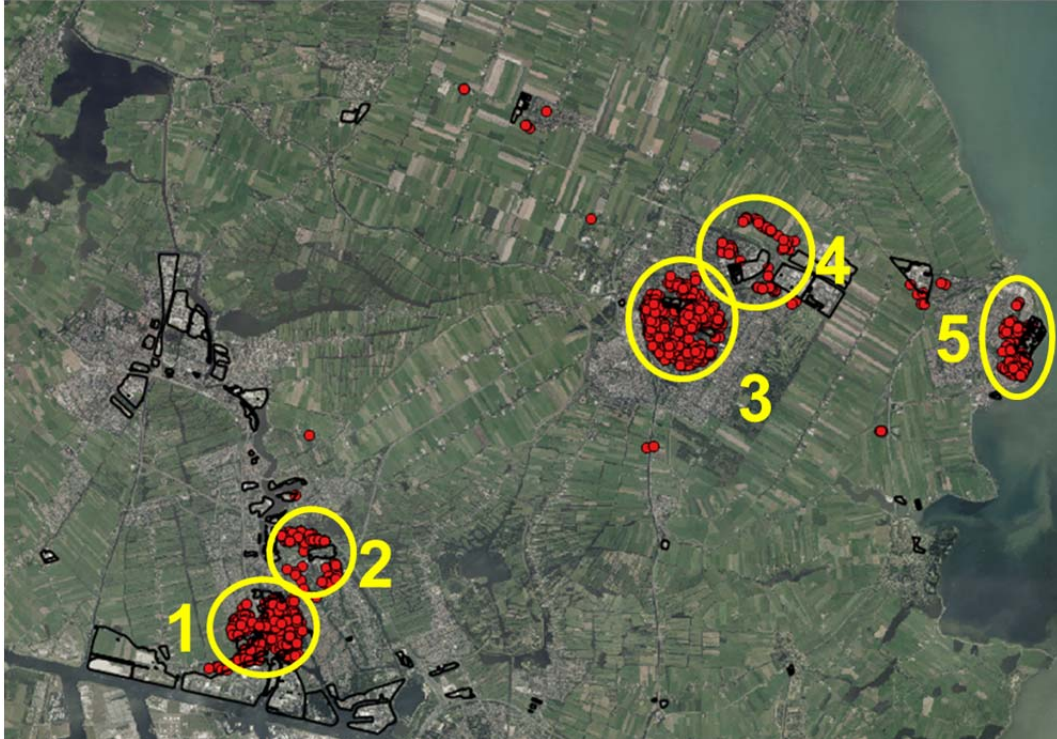
Werkmilieu	Aantal kantoorlocaties	Totale oppervlakte (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	0
Totaal	0	0	0

Bron: IBIS (2016), bewerking Ecorys.

³⁸ Hard aanbod: Ontwikkelbaar aanbod voor 2020.

9.1.3 Informele werklocaties

Naast de formele werklocaties vindt een gedeelte van de werkgelegenheid plaats op informele werklocaties. In het kader van het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid op informele werklocaties is een clusteranalyse uitgevoerd. De clusteranalyse toont aan dat 70% van de werkgelegenheid plaatsvindt op informele locaties. In onderstaande afbeelding zijn de zogenoemde informele hotspots weergegeven.



De informele hotspots in de deelregio Zaanstreek-Waterland bevinden zich voornamelijk:

1. In het centrum van Zaanstad, rondom het station:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
2. In Zaandam-Kogerveld/Hoornse Veld, rondom het station:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
3. In het centrum van Purmerend, rondom het station:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
4. Rondom bedrijventerreinen Purmerend-Noord/Kwadijk, nabij de Dorpsstraat in Kwadijk:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.
5. In het centrum van Volendam, op en rondom De Dijk:
 - gemengd, commerciële en niet-commerciële diensten;
 - ZZP, kleinbedrijf.

9.2 Kwalitatieve beschrijving

Gezonde maak-stad, het langste Waterfront³⁹

Aan de oevers van de Zaan en het IJ is wonen en werken van oudsher aanwezig. Industrie en wonen gaat hier al eeuwen samen. Industrie is onderdeel van het DNA van Zaanstad. Een gebied van durvers, denkers en doeners. Creatief in het maken en ondernemen met een hoge participatie lager opgeleiden en MBO. De aanwezige industrie heeft zich doorontwikkeld en is sterk verbonden met het handelscentrum in het centrum van Amsterdam. Deze industriële voorsprong en wijze van werken en wonen is een kansrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe maakindustrieën, schone industrie in voedsel, industrieel toerisme, startups en spin-offs in de creatieve sector. Van heritage naar toekomstige innovaties. De oevers van het IJ en de Zaan zijn gelijktijdig een industriële werklocatie als een stedelijk interactiemilieu. De opgave voor een aantrekkelijk woon- en werkmilieu is deze kunnen blijven mengen en ontwikkelen. Intensivering is mogelijk zonder verlies van de eigen kracht en de regio kan delen in het succes van Amsterdam en de groei een plek geven. Dit vraagt om schone industrie, nieuwe woon- werkgebieden, OV aan beide zijden van IJ en Zaan en nieuwe ontmoetingsplekken. Unieke plekken in dit interactiemilieu zijn onder andere de Inverdan, de Zaanse Schans, Wormerland en het Hembrug terrein.

Werkmilieus:

- Een afwisselend **stedelijk interactiemilieu en functionele werklocatie** met OV-hotspots, gemengde milieus, onderscheidende brands (voedsel, heritage, Zaanse stijl, Old Holland) en bijzondere plekken (Hembrugterrein, Wormerland);
- **Hotspots** rond OV-knopen (o.a. Inverdan, Koog Zaandijk) en rond de campus (Food Technology).

Vaste waarde, groei vanuit eigen kracht Old Holland

De schoonheid van water, landschap, kuststeden en gemeenschappen is in de deelregio Waterland ruim aanwezig. Elk gebied op zich is een merk met een eigenzinnige cultuur. De regio is een netwerk van unieke merken en culturen (landschappelijk, toeristisch, voedsel, muziek, etc.) welke gezamenlijk een landschappelijk interactiemilieu vormen dat zich in de hele regio manifesteert.

De regio deelt het ondernemerschap in de landbouw, de bouw en het toerisme, maar ook zorg, ICT en logistiek. Het gebied groeit vanuit zijn eigen kracht als woon- en werklocatie. Het gebied is voor werk nauw verbonden met Amsterdam en is sterk in stadsverzorgende diensten. Functionele werklocaties bieden ruimte aan de veelheid en diversiteit aan kleine tot middelgrote bedrijven, met name bedrijven uit de regio.

Werkmilieus:

- Een **landschappelijk interactiemilieu** van unieke merken, culturen met bijzondere informele of kleinschalige werklocaties. Met name voor bedrijven in de zorg, toerisme en voedsel;
- De **functionele werklocaties** accommoderen de veelheid aan ondernemingen. Met name in de stad-ondersteunende diensten is sprake van een **bedrijven-ecosysteem**;
- **OV-hotspot** Purmerend.

³⁹ Het gebied vormt een eenheid met het in Amsterdam beschreven gebied.

Legenda Kansen

- Werkmilieus**
- Werklocatie in transitie
 - Interactiemilieu Business-to-Business
 - Interactiemilieu Landschappelijk
 - Interactiemilieu Stedelijk
 - Bedrijven ecosysteem
 - Functionele werklocaties
 - OV knoop Hotspot
 - Campus Hotspot

- Landschappelijke OV knoop
- Stelling van Amsterdam / Hollandse waterlinie
- (potentieel) Uniek concept

Legenda

- Topsectoren**
- Woningbouw
 - Innovatie
 - Milieu
 - Mens
 - Gezondheid
 - Media
 - Industrie
 - Landbouw
 - Zorg

- Bijzondere kenmerken**
- Circulaire economie
 - Internethub connectiviteit
 - Foreign Direct Investments
 - Stadsverzorgende diensten

- Innovatieve campussen**
1. AMC Medical Business Park
 2. VU Campus
 3. Amsterdam Science Park
 4. Emerging Disease Campus - Lelystad
 5. Food Processing technology Centre
 6. Green Life Sciences Campus

- Kennis**
1. Vrije Universiteit
 2. Universiteit van Amsterdam
 3. Open Universiteit
 4. Hogeschool van Amsterdam
 5. Nyenrode Business Universiteit

- Marketing toerisme**
- Marketingthema's
- Old Holland

- Marketing vastgoed**
- Amsterdam Docks
 - Amsterdam Waterlands

- Marketing MRA Agenda**
- Water
 - Marken
 - Fietsen
 - Veenweide
 - Volendam
 - Harddraverij
 - Industrieel erfgoed
 - Mix wonen werken
 - Zaanse Schans
 - Nautisch
 - Landbouw
 - Voedsel
 - Vogels
 - Varen

- Speerpunten beleid**
- Intensivering
 - Transformeren
 - Verbreden

- Investing in infrastructuur
- Snelle OV lijn



9.3 Trends in ruimtegebruik

In de deelregio's Zaanstreek en Waterland zijn een aantal dominante sectoren te onderscheiden. Om optimaal tegemoet te komen aan de behoefte van deze sectoren, hebben we hier de trends uitgelicht die spelen binnen deze sectoren.

Energie, water, afval en industrie



In zowel de Zaanstreek als Waterland is industriesector een dominante sector. Ook is de verwachting dat deze sector in de toekomst belangrijk blijft voor het gebied. Trends binnen deze sector zijn ten eerste dat de sectoren logistiek en industrie elkaar fysiek meer opzoeken. Ook clusteren kleinere bedrijven zich meer rond grote industrieën zodat snelle en schaalbare innovatie mogelijk is. Ten tweede is een sterke focus op het verbeteren van de productiviteit met efficiëntere procestechiek en automatisering zichtbaar binnen met name de industrie. Binnen deze trend is met vooral de opkomst van 3D-printing een ontwikkeling van belang. Ten derde staan duurzaamheid, milieu en veiligheid bij steeds meer bedrijven hoog op de prioriteitenlijst. Deze trend zorgt er enerzijds voor dat bedrijven dichter bij elkaar gevestigd kunnen zijn omdat hindercirkels verkleind worden en anderzijds dat bedrijven meer ruimte nodig hebben voor de opslag van producten. Ten vierde kan door de opkomst van Machine-to-



Machine communicatie steeds meer onderhoud op afstand plaatsvinden. Gerelateerde activiteiten hoeven hierdoor steeds minder fysiek in de buurt van elkaar gelegen te zijn.

Bouw



Ook de bouwsector is in beide regio's een belangrijke sector. De verwachting is dat deze sector voorlopig nog dominant blijft. De belangrijkste trend die zichtbaar is binnen deze sector, is te danken aan het grote aantal ZZP'ers waaruit de bouwsector inmiddels bestaat. Deze zelfstandigen werken steeds meer op informele werklocaties door de hele regio en zijn niet gebonden aan specifieke werkmilieus.

Dienstverlening



In Waterland is één onderdeel van de sector dienstverlening, onroerend goed, dominant. Belangrijke trends in deze sector zijn het optimale en flexibele gebruik van kantoorruimten. Traditionele, monofunctionele locaties zijn steeds minder populair in deze sector. De locatie van deze kantoren verschuift naar locaties in stedelijke omgevingen waar meerdere functies samenkomen.

In de volgende paragraaf wordt de toekomstige ruimtevraag naar werkmilieus gepresenteerd. In welke sectoren zit naar verwachting de meeste groei en wat betekent dit voor de ruimtevraag naar werkmilieus?

9.4 Ruimtevraag

Voor het berekenen van de autonome ruimtevraag hebben we gebruik gemaakt van het ruimtebehoefte-model SPECTRA dat geregionaliseerde groeicijfers van het CPB als onderlegger gebruikt (zie bijlage 3 voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek).

Naar verwachting groeit de economie van regio Zaanstreek-Waterland op de lange termijn. Indien het relatieve belang in ogenschouw wordt genomen, wordt zichtbaar dat de toegevoegde waarde voornamelijk in de regio Zaanstreek hoofdzakelijk wordt voortgebracht door de drie sectoren handel

en reparatiebedrijven, overheid en overig tertiair. De sector overheid heeft zich in de regio sterk ontwikkeld, maar naar verwachting zal dit in de toekomst niet meer het geval zijn. Er wordt zowel voor de toegevoegde waarde als werkgelegenheid een negatieve ontwikkeling verwacht. De handel en reparatiebedrijven ontwikkelen zich in de toekomst positief. Voor de overige tertiaire sector wordt wel een toekomstige groei in toegevoegde waarde verwacht, maar een daling van de werkgelegenheid. In de deelregio Waterland produceren de sectoren handel en reparatiebedrijven, gezondheids- en welzijnszorg en bouwnijverheid de grootste toegevoegde waarde. Deze drie sectoren hebben zich in het verleden positief ontwikkeld. De verwachting is dat deze positieve ontwikkeling in de toekomst doorzet. Hierbij gaat het zowel om de toegevoegde waarde die de sectoren voortbrengen als de werkgelegenheid waarin de sectoren voorzien. De toekomstige stijging van toegevoegde waarde en werkgelegenheid is vooral sterk in de gezondheids- en welzijnszorg.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland circa 82% lager dan hieronder gepresenteerd.

Voor bedrijventerreinen wordt voor de periode tot 2030 een beperkte ruimtevraag van 30 hectare verwacht. De ruimtevraag voor de periode van 2030 tot 2050 komt uit op 25 hectare. De totale ruimtevraag komt zodoende uit op 55 hectare.

Tabel 9.5 Ruimtevraag naar werkmilieus op bedrijventerreinen voor de periode 2015-2050 (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	10	10	20
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	20	15	35
Totaal	30	25	55

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De ruimtevraag naar bedrijventerrein komt voor rekening van de werkmilieus 'Interactiemilieu Stedelijk' en 'Functioneel werkmilieu'. De kansenkaart laat kansen zien voor de strook langs de Zaan en rondom Purmerend. De vraag naar het functionele werkmilieu hangt onder andere samen met de groei van de sector handel en reparatiebedrijven.

In onderstaande tabel is de autonome ruimtebehoefte naar kantoorlocaties gepresenteerd die wordt verwacht op basis van het groeiscenario 'Hoog'. De resultaten van het groeiscenario 'Laag' zijn in bijlage 4 opgenomen, deze liggen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland op een vergelijkbaar niveau als hieronder is gepresenteerd.

Tabel 9.6 Ruimtevraag naar werkmilieu op kantoorlocaties voor de periode 2015-2050 (m2 bvo)

Werkmilieu – kantoren	2015-2030	2030-2050	Totaal 2015-2050
Interactiemilieu Stedelijk	.	.	.
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	0
Totaal	.	.	.

Voor kantoorlocaties wordt geen ruimtevraag verwacht voor de periode tot 2050. Voor de sectoren 'overheid' en 'overig tertiair' wordt een afname in de werkgelegenheid verwacht.

9.5 Confrontatie vraag en aanbod

9.5.1 Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieus op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Zaanstreek-Waterland.

Tabel 9.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimte ­ vraag	Aanbod	Saldo	Ruimte ­ vraag	Saldo
	2015-2030	tot 2030	tot 2030	2030-2050	tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	10	21	11	10	1
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0	0	0
Functioneel werkmilieu	20	137,6	117,6	15	102,6
Totaal	30	158,6	128,6	25	103,6

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen.

We trekken hieruit de volgende conclusies met betrekking tot de bedrijventerreinen:

- Voor het functionele werkmilieu wordt een omvangrijk overaanbod verwacht voor de periode tot 2050, terwijl de vraag en het aanbod wat betreft het 'Interactiemilieu Stedelijk' redelijk met elkaar in balans zijn. Het stedelijke interactiemilieu doet zich met name voor langs de Zaan, alwaar geleidelijke verkleuring plaatsvindt. Binnen het stedelijke interactiemilieu zijn tevens een aantal topsectoren aanwezig.

9.5.2 Kantoren

In onderstaande tabel is de confrontatie van vraag en aanbod aan werkmilieus op bedrijventerreinen weergegeven voor de periode tot 2030 en voor de periode tot 2050 voor de deelregio Zaanstreek-Waterland.

Tabel 9.8 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimte ­ vraag	Leegstan	Saldo	Plancapaci	Ruimte ­ vraag	Saldo tot
	g 2015-2030	d (m2 bvo)	tot 2030	teit (m2 bvo)	g 2030-2050	2050
Interactiemilieu Stedelijk	.	15.000	15.000	35.000	.	50.000
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	0	8.000	0	8.000
Totaal	.	15.000	15.000	43.000	.	58.000

O.b.v. het groeiscenario Hoog.

De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. De meegenomen leegstand voor kantoren de volledige

leegstand zoals bekend. De mate waarin het leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager).

We trekken hieruit de volgende conclusies met betrekking tot de kantoren:

- Voor de deelregio Zaanstreek-Waterland wordt geen ruimtevraag verwacht voor de periode tot 2050. De huidige leegstand en met name de plancapaciteit zorgen ervoor dat er een flink overaanbod verwacht wordt voor de periode tot 2050. Met name in de strook langs de Zaan is leegstand en plancapaciteit voor kantoorlocaties, terwijl daar op basis van de economische ontwikkeling niet of nauwelijks ruimtevraag te verwachten is. De strook langs de Zaan biedt met name kansen voor bedrijventerreinen.

9.6 Handelingsperspectief Zaanstreek-Waterland

De verwachting is dat de economie in de Zaanstreek en Waterland verder groeit. Zowel in de Zaanstreek als in Waterland ligt het zwaartepunt van de werkgelegenheid in de Industrie en Bouw. Voor de Zaanstreek geldt dat ook Detailhandel een belangrijke sector is en in Waterland zijn de sectoren Onroerend Goed en Groothandel sterk vertegenwoordigd.

De groei die de regio doormaakt is in belangrijke mate autonome groei van de gevestigde bedrijven in de regio. Dit geldt zeker voor de economie van Waterland, in de Zaanstreek kan nog worden geprofiteerd van de overloop uit Amsterdam langs de oevers van de Zaan en het IJ.

De Zaanstreek is één van de weinige deelregio's van de MRA waar de werkgelegenheid in de bouwsector weer aantrekt. De verwachting is dat deze sector verder doorgroeit en een belangrijk aandeel blijft hebben in de economie. De belangrijkste trend die zichtbaar is binnen deze sector is te danken aan het grote aantal ZZP-ers waaruit de bouwsector inmiddels bestaat. Deze zelfstandigen werken steeds meer op informele werklocaties door de hele regio en zijn niet gebonden aan specifieke werkmilieus. In combinatie met de goed vertegenwoordigde zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg en welzijnszorg neemt de vraag naar informele werklocaties verder toe.

De Zaanstreek laat zich kenmerken als een gebied van durvers, denkers en doeners. Creatief in het maken en ondernemen. Aan de oevers van de Zaan en het IJ is wonen en werken van oudsher aanwezig. Industrie en wonen gaat hier al eeuwen samen en het gebied is sterk verbonden met het handelscentrum in het centrum van Amsterdam. Industrie is onderdeel van het DNA van de Zaanstreek en met haar rijke industriële historie direct een kansrijk uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe maakindustrieën, schone industrie in voedsel, industrieel toerisme, startups en spin-offs in de creatieve sector. Van heritage naar toekomstige innovaties. De verwachting is dat deze sector in de toekomst belangrijk blijft voor het gebied. Kleinere bedrijven clusteren rond de grotere industriële bedrijven zodat snelle en schaalbare innovatie mogelijk is. Het verbeteren van de productiviteit met efficiëntere procestechnieken en automatisering wordt eveneens steeds meer zichtbaar in met name de industrie (opkomst Smart Industry). Gegeven deze trend en de toenemende mogelijkheden om schoner, slimmer en veiliger te kunnen produceren maakt het combineren van wonen en werken steeds beter mogelijk. De kunst is dan ook wonen en werken aan de oevers van de Zaan en het IJ gelijk op te laten gaan. De opgave voor een aantrekkelijk woon- en werkmilieu is deze kunnen blijven mengen en ontwikkelen. Creëer een mix van stedelijk interactiemilieu en functionele werklocatie met OV hotspots, gemengde milieus, onderscheidende brands (voedsel, heritage, zaans stijl, old holland) en bijzondere plekken (Hembrugterrein, Wormerland).

Beginnend in de Zaanstreek en doorlopend tot in het karakteristieke Waterland is de schoonheid van water, landschap, kuststeden en gemeenschappen ruim aanwezig. Elk gebied op zich is een merk met een eigenzinnige cultuur. De regio is een netwerk van unieke merken en culturen (landschappelijk, toeristisch, voedsel, muziek, etc.) welke gezamenlijk een landschappelijk interactiemilieu vormt die zich in de hele regio manifesteert.

Op de **bedrijventerreinen** zijn vooral functionele werkmilieus terug te vinden, hetgeen past in het karakter van durvers, denker en doeners. Zeker met het oog op de industrie is dat wenselijk. In de Zaanstreek is het met de schonere technieken in de industrie mogelijk om steeds meer een stedelijk interactiemilieu te creëren waar wonen, werken en stedelijke voorzieningen een plek krijgen.

De functionele werklocaties bieden zowel in Zaanstreek als in Waterland (met name Purmerend) ruimte aan de veelheid en diversiteit aan kleine tot middelgrote bedrijven, met name bedrijven uit de regio. De vraag naar het functionele werkmilieu hangt onder andere samen met de groei van de sector handel en reparatiebedrijven. Verder biedt de regio veel mogelijkheden om vanuit een landschappelijk interactiemilieu van unieke merken, culturen met bijzondere informele of kleinschalige werklocaties positie te kiezen. Dit lijkt in het bijzonder aantrekkelijk voor bedrijven actief in de zorg, toerisme en voedsel. Dit gezegd hebbende is er in de regio wel sprake van een fors overaanbod in relatie tot de vraag voor de periode tot 2050.

Voor **kantoorlocaties** wordt geen ruimtevraag verwacht voor de periode tot 2050. De verwachting is dat de overheid en zakelijke dienstverlening de komende jaren zal krimpen. De huidige leegstand, en met name de plancapaciteit, zorgen ervoor dat er een flink overaanbod verwacht wordt voor de periode tot 2050. Hier ligt een duidelijke opgave. Er moet wel rekening worden gehouden met eventuele vervangingsvraag als gevolg van transformatie. Dit is zowel bij kantoren als bedrijventerreinen niet meegenomen. Om de leegstand niet te laten oplopen is het belangrijk dat de nieuwbouw niet ongebreideld is en zorgvuldig gekeken wordt in hoeverre er sprake zal zijn van vervangingsvraag.

Uit de clusteranalyse blijkt dat in deze regio maar liefst 70% van de werkgelegenheid plaatsvindt op **informele locaties**. Daarmee vormt de economie op informele locaties een belangrijk aandachtspunt. Rondom de stations in het centrum van Zaanstad, in Zaandam-Kogerveld/Hoornse Veld en in het centrum van Purmerend is in sterke mate sprake van een informele clustering van bedrijven. Daarnaast zijn clusters zichtbaar rondom bedrijventerreinen Purmerend-Noord/Kwadijk, nabij de Dorpsstraat in Kwadijk en in het centrum van Volendam, op en rondom De Dijk.

10 Belangrijkste conclusies vraagraming en vraagverdieping MRA

In dit onderzoek stond de ontwikkeling van de economie en de daaruit voortvloeiende ruimtevraag en vestigingsvoorkeuren centraal.

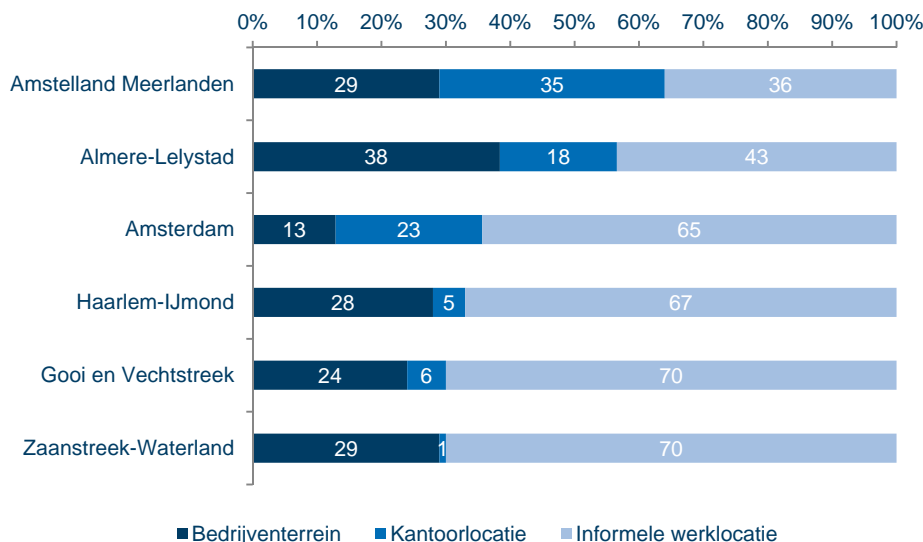
Er zijn niet alleen deelregionale verschillen binnen de MRA als het gaat om vestigingsmilieus, kwantitatief en kwalitatief, maar ook de economische verwachtingen voor de lange termijn zijn verschillend.

De deelregio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (met name Schiphol) trekken als sterke magneten heel veel verschillende economische activiteiten aan, deels door agglomeratiekracht, deels door het grootstedelijke imago. Dit gaat mede ten koste van andere deelregio's binnen de MRA met minder positieve ontwikkelingen, zoals Gooi en Vechtstreek en Agglomeratie Haarlem. Verdere duiding van de Schaalsprong is wenselijk. In de WLO-scenario's is het CPB als volgt met de Schaalsprong omgegaan. De gegevens uit de WLO-scenario's die oorspronkelijk alleen op COROP-niveau (provincie Flevoland) beschikbaar waren zijn in overleg met de provincies doorvertaald naar 4 positie postcodegebieden (NRM 2016). Zo stabiliseert in het lage groeiscenario het aantal banen in Almere, in het hoge scenario neemt het nog met 30.000 toe. Op basis van deze uitgangspunten is de voorliggende behoeftegeraming opgesteld. Daarbij is gerekend met een organische en als realistisch benoemde banengroei van 18.000 banen tot 2040.

Uit de analyse blijkt dat, daar waar beleidsmatig veel aandacht is voor de formele werklocaties in verschillende deelregio's, een belangrijk deel van het werken juist op informele werklocaties plaatsvindt. Uit onderstaande figuur blijkt dat het in de deelregio's Zaanstreek-Waterland, Gooi en Vechtstreek, Haarlem-IJmond en Amsterdam 65% tot 70% van het werkende aantal personen betreft. Dat is een behoorlijk hoog percentage en direct een belangrijke indicator van de behoefte aan type milieus die de bedrijven zoeken. De ZZP-ers en het MKB dragen in belangrijke mate bij aan deze verhouding. Dit type bedrijven zoekt een stedelijke (en betaalbare) omgeving waar wonen en werken goed samen gaan. Voor Amsterdam geldt dit in zekere mate ook, met dien verstande dat hier de prijzen beduidend hoger liggen en hier juist ook grote internationale bedrijven het centrum opzoeken vanwege het imago, de nabijheid van de arbeidsmarkt en uiteraard het stedelijke werkmilieu. De nadruk komt binnen het stedelijke milieu zodoende meer te liggen op ontmoeting en interactie.

In Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad is een beduidend groter aandeel van de werkgelegenheid op formele locaties terug te vinden. Dit is mede het gevolg van een groter aanbod aan werklocaties in combinatie met de aanwezigheid van de logistiek, die graag op formele locaties een vestiging zoekt.

Figuur 10.1 Verdeling werkgelegenheid naar formele en informele locaties



In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de mate waarin vraag en aanbod op elkaar aansluiten per deelregio en type werkmilieu. De vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'overaanbod' zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. Dit geldt in het bijzonder voor de kantorenmarkt, waar de autonome ruimtevraag beperkt is. Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat:

- **Almere-Lelystad** kent voornamelijk een overaanbod aan bedrijventerreinen, in het bijzonder binnen het interactiemilieu Business2Business. Zonder ingrijpen blijft deze onbalans ook op de lange termijn bestaan. Hier ligt een grote beleidsmatige opgave, maar de ontwikkelingen zijn ook met onzekerheden omgeven, zoals hoe de Schaalessprong Almere verder vorm zal krijgen en hoe de regio kan profiteren als overloopgebied van Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Voor kantoren is duidelijk sprake van een overaanbod en is verdere sanering gewenst.
 - **Amstelland-Meerlanden** kent op de lange termijn (2050) een tekort aan bedrijventerreinen, in het bijzonder in het interactiemilieu Business2Business. Deze regio moet zeker rekening houden met grote vestigers uit het buitenland die in één keer grote volumes afnemen. Een zekere mate van overaanbod of het snel tot ontwikkeling kunnen brengen van aanbod is gewenst. Voor de kantoren is het beeld anders, op de lange termijn is bij het volledig tot ontwikkeling brengen van de plancapaciteit sprake van overaanbod, met uitzondering van kantoren in het stedelijk interactiemilieu, dat in balans is.
 - **Amsterdam** op alle bedrijventerreinen in alle werkmilieus een tekort zal kennen. De regio Amsterdam zal of nieuwe bedrijventerreinen tot ontwikkeling moeten brengen of kijken in hoeverre aangrenzende deelregio's hierin kunnen voorzien (dat geldt dan vooral voor Almere-Lelystad). Voor kantoren moet het beeld van overaanbod genuanceerd worden vanwege de eisen die de bedrijven stellen aan hun locatie (veel bestaand aanbod voldoet niet). Het aanbod aan kantoren moet zeker nog worden teruggebracht, maar parallel moet er ook nieuw/kwalitatief beter aanbod gecreëerd worden. Er is veel dynamiek op de kantorenmarkt en deze markt moet niet op slot gezet worden.
 - **Gooi en Vechtstreek** een beperkte ruimtevraag zal kennen en dat het aanbod hierin goed lijkt te kunnen voorzien. Vraag en aanbod zijn redelijk in balans.
 - In **Haarlem-IJmond** zowel voor bedrijventerreinen als kantoren vraag en aanbod redelijk in balans is.
- Zaanstreek-Waterland** in het functionele werkmilieu te kampen heeft met een substantieel overaanbod aan bedrijventerreinen. Voor kantoren geldt dat er in het interactiemilieu stedelijk een overaanbod is. Er dient gekeken te worden naar mogelijkheden voor transformatie en/of de beoogde plancapaciteit niet volledig tot ontwikkeling te brengen.

Tabel 10.1 Totaaloverzicht van vraag en aanbod per deelregio en per werkmilieu.

Kansen en trends			
Almere-Lelystad	<ul style="list-style-type: none"> - De regio moet rekening houden met een afnemende bevolkingsgroei, wat naar verwachting het tempo van de economische ontwikkeling zal verzwakken - De economie en het arbeidsvolume in Almere zijn groter dan in Lelystad. Volgens de prognoses zal dit zo blijven - De verdere ontwikkeling van Almere-Lelystad biedt perspectief door zijn maakbaarheid en pioniersmentaliteit. - Er zijn vrijwel geen beperkingen uit landschap of historie, waardoor er blijvend ruimte is voor nieuwe en gevestigde ondernemers, voor kleine en grote ondernemers - De trend dat steden steeds multifunctioneler, en daarmee ook aantrekkelijker als interactiemilieu worden, zien we ook hier - De dienstverleningssector wordt gekenmerkt door een afnemend ruimtegebruik van kantoren en zoeken veelal locaties in een interactief stedelijk milieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen - Almere-Lelystad wordt daarmee in de toekomst attractiever als werklocatie voor ZZP'ers en als ontmoetingsplek voor bedrijven - Buiten de steden biedt de regio functionele werklocaties met modern vastgoed en vrije kavels. Dit is belangrijk, omdat de groothandel in termen van ruimtevraag belangrijk voor de deelregio - Door in te zetten op de ontwikkeling van de luchthaven en Flevokust kan de regio een aantrekkelijk alternatief bieden in de MRA - De uitdaging voor de regio is om ruimte te bieden aan unieke concepten. Dit kan zijn een uniek landschap, een unieke brand, een onderscheidend thema, een unieke plek. 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Almere-Lelystad	<p>Beperkt aanbod aan bedrijventerreinen, vraag op lange termijn groter.</p> <p>Stevige transformatieopgave kantoren</p>	<p>Stevig overaanbod aan bedrijventerreinen.</p> <p>Zie eerste kolom.</p> <p>Onderscheid naar milieu lastig. Grote opgave</p>	<p>Op korte termijn (2030) overaanbod, op lange termijn vraag-aanbod beter in balans.</p> <p>Zie eerste kolom.</p> <p>Onderscheid naar milieu lastig. Grote opgave</p>
Kansen en trends			
Amstelland-Meerlanden	<ul style="list-style-type: none"> - Vooral economische groei verwacht binnen de logistieke sector en IT-gerelateerde bedrijvigheid - Toenemende vraag naar grootschalige kavels op formele goed ontsloten werklocaties biedt de regio kansen - Tevens kan de regio inspelen op de grotere ketenintegratie en netwerksamenwerking tussen bedrijven in de industrie en de logistiek (cross-overs) - De regio is de "Best bereikbare plek van Nederland" met relatief veel formele werklocaties die clustering van logistiek en industrie kunnen bieden - De regio vormt samen met Amsterdam als de "Global City" en de aanjagende werking van Schiphol een aantrekkelijke vestigingsplaats voor internationale bedrijven - De regio Amstelland-Meerlanden vormt een goede en betaalbare locatie (tov Amsterdam) waar ruimte is voor ontwikkeling en zakelijke ontmoetingen - De regio heeft tevens een goede propositie voor logistieke activiteiten die 		

	<p>nabijheid van de afzetmarkt vragen: stadsdistributie</p> <ul style="list-style-type: none"> - We zien zowel een verkleuring van kantoorlocaties als een groeiende vraag naar werken op informele locaties, vooral centrumlocaties - Monofunctionele kantoorlocaties moeten een transitie doorlopen naar een meer stedelijke interactiemilieu om aantrekkelijk te blijven voor de bedrijven van de toekomst. 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Amstelland- Meerlanden	<p>Niet van toepassing.</p> <p>Op de lange termijn (2050) is vraag en aanbod van kantoren redelijk in balans, ervan uitgaande dat niet alle leegstand courant is</p>	<p>In potentie een stevig tekort aan aanbod, zowel tot 2030 als op de lange termijn.</p> <p>Tot 2030 is vraag en aanbod van kantoren in balans, richting 2050 zal als gevolg van de beoogde plancapaciteit een overaanbod ontstaan.</p>	<p>In potentie een stevig tekort aan bedrijventerreinaanbod, zowel tot 2030 als op de lange termijn.</p> <p>Zowel op de korte als lange termijn is er sprake van een overaanbod.</p> <p>Verder saneren van de kantorenvoorraad is gewenst.</p>
Kansen en trends			
Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> - De dienstverlenende sectoren en informatie en communicatie sterk vertegenwoordigd in Amsterdam - Belangrijke trend in deze sectoren is dat de bedrijven op zoek zijn naar een stedelijk interactiemilieu waarin veel verschillende functies samenkomen - Hiermee ontstaat een toenemende behoefte aan kantoorruimten/werkplekken die meer en meer projectmatig en flexibel kunnen worden gebruikt - Aanvullend zie je in Amsterdam de opkomst van de zogeheten creatieve maakindustrie, en de behoefte om fysiek dichtbij elkaar te opereren. - Dit kan in zogenaamde bedrijfsverzamelgebouwen of op bijvoorbeeld campussen - De betaalbaarheid van werklocaties in het centrum van Amsterdam staat onder druk, waardoor er een nieuwe stedelijke dynamiek gecreëerd kan worden rondom de A10 - Rondom de oevers van de Zaan en het IJ ontstaan kansen voor het steeds schoner, slimmer en veiliger produceren dankzij nieuwe technologieën (Smart Industry) - Westpoort biedt mogelijkheden voor de transitie naar activiteiten vanuit de circulaire economie - Samen met de activiteiten langs de oevers van de Zaan en het IJ, kan het gebied als geheel een aanjagende functie hebben door te fungeren als een bedrijven-ecosysteem (House of Logistics) 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Amsterdam	<p>Op de lange termijn (2050) wordt bij bedrijventerreinen in ieder werkmilieu een tekort verwacht.</p> <p>Voor kantoren lijkt sprake van een overschot, maar de onbalans is als gevolg van courantheid en beleidsmatig</p>	<p>Op de lange termijn (2050) wordt bij bedrijventerreinen in ieder werkmilieu een tekort verwacht.</p> <p>Voor dit milieu geldt hetzelfde als in de kolommen hiernaast, met</p>	<p>Op de lange termijn (2050) wordt bij bedrijventerreinen in ieder werkmilieu een tekort verwacht.</p> <p>Voor kantoren lijkt sprake van een overschot, maar de onbalans is als gevolg</p>

	gestelde transformatieopgave kleiner dan het lijkt tot 2030 en daarna.	het verschil dat met de volledige ontwikkeling van de plancapaciteit er wel sprake zal zijn van een duidelijk overschot aan kantoren.	van courantheid en beleidsmatig gestelde transformatieopgave kleiner dan het lijkt tot 2030 en daarna.
Kansen en trends			
Gooi en Vechtstreek	<ul style="list-style-type: none"> - De economie van regio Gooi en Vechtstreek bevindt zich reeds voor een langere periode in een neergaande beweging. Ook naar de toekomst toe wordt weinig groei van de werkgelegenheid verwacht - De sector Informatie en communicatie is één van de grotere sectoren in de regio en geniet dankzij de aanwezigheid van het Mediapark landelijke bekendheid. - Belangrijk voor deze doelgroep is dat de locaties middels sterke (OV)-verbindingen ontsloten zijn. - Net als in andere regio's zie je dat de vroegere grote bedrijven steeds meer transformeren tot een netwerk van kleinere bedrijven - Het onderscheidende vermogen en comparatieve karakter van de media-activiteiten in Hilversum passen beter onder de noemer maakindustrie en ICT dan de creatieve industrie - Hiermee is het gebied onderscheidend en aanvullend op de stedelijke gebieden van Amsterdam en Utrecht, waar de meer creatieve bedrijven in de media zijn gevestigd. - In Weesp zijn er kansen bij het farmaciebedrijf Abbot. Mogelijk transformeert het bedrijf zijn locatie (of bedrijfsvoering) tot een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem vormen - Er is behoefte aan kleinschaliger (klein tot medium groot) vastgoed, zoals een kantoorvilla of bijzonder bedrijfsverzamelgebouw, in een gemengde omgeving en landschappelijke of historische setting - De bedrijven en instellingen in de regio zoeken, met uitzondering van grote instituties zoals ziekenhuizen, niet zozeer formele werklocaties, maar plekken waar clustering van verschillende aanvullende type voorzieningen kunnen plaatsvinden in een bezoekersvriendelijke omgeving (landschappelijk/parkachtig). 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Gooi en Vechtstreek	Beperkt aanbod en beperkte vraag. Zowel voor bedrijventerreinen als kantoren geldt dat als gevolg van beleidsmatig ingrijpen (transformatie) er nog vraag zal zijn. Het bestaande aanbod lijkt hierin te kunnen voorzien.	Beperkt aanbod en beperkte vraag. Zowel voor bedrijventerreinen als kantoren geldt dat als gevolg van beleidsmatig ingrijpen (transformatie) er nog vraag zal zijn. Het bestaande aanbod lijkt hierin te kunnen voorzien.	Beperkt aanbod en beperkte vraag. Zowel voor bedrijventerreinen als kantoren geldt dat als gevolg van beleidsmatig ingrijpen (transformatie) er nog vraag zal zijn. Het bestaande aanbod lijkt hierin te kunnen voorzien.
Kansen en trends			
Haarlem-IJmond	<ul style="list-style-type: none"> - De regio Haarlem-IJmond kent twee gezichten. Enerzijds het meer dienstverlenende en stedelijke karakter van Haarlem en anderzijds het meer industrieel georiënteerde karakter in IJmond. - Haarlem biedt kansen als een aantrekkelijke woonlocatie voor talent met een regionaal verzorgende dienstenstroom. - De trend in de in deze regio sterk vertegenwoordigde dienstensector is dat steeds meer gezocht wordt naar een stedelijk interactiemilieu waar zowel op formele als 		

	<p>informele werklocaties projectmatig en flexibel kantoorgebruik mogelijk is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Haarlem zie je dat in toenemende mate een geografische concentratie van overheidsdiensten plaatsvindt op voor de burger goed bereikbare locaties in een stedelijke omgevingen waar meerdere functies samenkomen. - In de regio zien we de OV-knopen als groene ontmoetingsplekken die waardevol zijn voor congressen of kleinschalige (thematische) ontwikkelingen. - Verder zijn en blijven de reguliere functionele werklocaties belangrijk. Vooral voor het faciliteren van de veelheid en diversiteit aan kleine tot middelgrote bedrijven, met name bedrijven uit de regio. - Geïntariseerd moet worden in hoeverre binnen de regio behoefte is aan het toevoegen van voorzieningen op de formele werklocaties. - Tata Steel ontwikkelt zich mogelijk tot een netwerk van kleinere bedrijven. Er zijn hier mogelijkheden voor een meer open campus waar eigen spin-offs of andere bedrijven een sterk ecosysteem (kunnen) vormen. - het bieden van zowel formele als informele werklocaties met een stedelijk interactief karakter is belangrijk in de wetenschap dat bijna 70% van de totale werkgelegenheid in de regio op informele werklocaties plaatsvindt. 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Haarlem-IJmond	<p>Niet van toepassing voor bedrijventerreinen.</p> <p>Ervan uitgaande dat de leegstand bij kantoren ook incurante leegstand betreft en de plancapaciteit niet direct tot ontwikkeling wordt gebracht is er sprake van een redelijke balans tussen vraag en aanbod.</p>	<p>Vraag en aanbod in balans tot 2050.</p> <p>Ervan uitgaande dat de leegstand bij kantoren ook incurante leegstand betreft en de plancapaciteit niet direct tot ontwikkeling wordt gebracht is er sprake van een redelijke balans tussen vraag en aanbod</p>	<p>Het aanbod overstijgt de vraag naar bedrijventerreinen in beperkte mate. Rekening houdend met incidentele ruimtevraag is behoud van het aanbod wenselijk.</p> <p>Niet van toepassing voor kantoren.</p>
Kansen en trends			
Zaanstreek-Waterland	<ul style="list-style-type: none"> - De verwachting is dat de economie in de Zaanstreek en Waterland verder groeit. - De groei die de regio doormaakt is in belangrijke mate autonome groei van de gevestigde bedrijven in de regio. - De Zaanstreek is één van de weinige deelregio's van de MRA waar de werkgelegenheid in de bouwsector weer aantrekt. De verwachting is dat deze sector verder doorgroeit en een belangrijk aandeel blijft hebben in de economie, vooral vanuit de ZZPers - In combinatie met de goed vertegenwoordigde zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg en welzijnszorg neemt hierdoor de vraag naar informele werklocaties verder toe. - De verwachting is dat de industrie in de toekomst belangrijk blijft voor het gebied. Kleinere bedrijven clusteren rond de grotere industriële bedrijven zodat snelle en schaalbare innovatie mogelijk is (Smart Industry) - Gegeven deze trend en de toenemende mogelijkheden om schoner, slimmer en 		

	<p>veiliger te kunnen produceren maakt het combineren van wonen en werken steeds beter mogelijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn kansen voor een mix van stedelijk interactiemilieu en functionele werklocatie met OV hotspots, gemengde milieus, onderscheidende brands (voedsel, heritage, zaans stijl, old holland) en bijzondere plekken (Hembrugterrein, Wormerland) 		
Match vraag en aanbod	Interactiemilieu stedelijk	Interactiemilieu Business2Business	Functioneel werkmilieu
Zaanstreek-Waterland	<p>Vraag en aanbod bedrijventerreinen tot 2050 in balans.</p> <p>Voor de kantoren is er onbalans. De leegstand en plancapaciteit is beduidend groter dan de ruimtevraag.</p>	<p>Niet van toepassing voor bedrijventerreinen.</p> <p>Niet van toepassing voor kantoren</p>	<p>Sprake van een substantieel overaanbod, zowel tot 2030 als daarna. Hier ligt beleidsmatig een belangrijke opgave.</p> <p>Bepaalde plancapaciteit kantoren, maar nog altijd groter dan de verwachte vraag.</p>

Vanuit de kansenkaarten moet verder verkend worden in hoeverre de kwaliteiten en diversiteiten van de verschillende deelregio's (beter) benut kunnen worden. De diversiteit binnen de MRA-regio is groot. Het kwalitatieve onderzoek schetst een gevarieerd beeld en onderscheidende vestigingskwaliteiten. De typologie van werkmilieus is met dit onderzoek verbreed en specifieker afgestemd op de kwalitatieve vraag naar werkmilieus nu en in de toekomst. Op basis van deze kwalitatieve benadering kan de MRA met de Plabeka richting geven aan de gewenste ontwikkelingen van werkmilieus, welke werkmilieus in de toekomst van belang zijn en waar in de MRA deze het best te ontwikkelen zijn.

Bijlage 1 Werklocaties

Werklocaties Almere-Lelystad

Tabel B.1.1 Bedrijventerreinen Almere-Lelystad (hectare) (2016)

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar tot 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Ambachtsmark	3,5	0,0	0,0	0,0	
Beverbuurt/Tussenring	2,0	2,0	2,0	0,0	
Bouwmeesterbuurt	1,9	0,3	0,3	0,0	
Buitenhout	2,0	0,6	0,6	0,0	
De Binderij	3,8	0,0	0,0	0,0	
De Paal	2,9	0,0	0,0	0,0	
De Rederij	2,1	0,6	0,6	0,0	
De Steiger	22,1	0,0	0,0	0,0	
De Stripmaker	2,7	2,6	2,6	0,0	
De Striptekenaar	7,0	3,2	3,2	0,0	
De Uitgeverij	5,7	0,0	0,0	0,0	
De Vaart I, II & III	144,5	0,8	0,8	0,0	
De Vaart IV	82,9	20,0	20,0	0,0	
Draaiersplaats	1,3	0,0	0,0	0,0	
Faunabuurt	1,2	0,0	0,0	0,0	
Felsersplaats	5,7	0,0	0,0	0,0	
Frezersplaats	4,2	0,0	0,0	0,0	
Gietersplaats	3,4	0,0	0,0	0,0	
Gooisekant	32,4	0,0	0,0	0,0	
Gooisepoort 1e & 2e fase	20,0	0,0	0,0	0,0	
Het Atelier	4,0	1,3	1,3	0,0	
Hoge Kant	16,0	9,3	9,3	0,0	
Hollandse Kant	27,4	0,0	0,0	0,0	
Lage Kant	9,4	8,0	8,0	0,0	
Markerkant	29,0	0,0	0,0	0,0	
Middenkant	9,5	0,0	0,0	0,0	
Poldervlak	28,0	0,8	0,8	0,0	
Randstad	10,5	0,0	0,0	0,0	
Reinwaterbuurt/A6	3,0	2,5	2,5	0,0	
Sallandse Kant	45,8	6,1	6,1	0,0	
Stichtse Kant	101,0	35,0	35,0	0,0	
Twentse kant	44,0	19,0	19,0	0,0	
Veluwse Kant (O+W)	38,8	1,0	1,0	0,0	
Vogelweg	8,7	0,0	0,0	0,0	
Airport Garden City/Omala (Totaal)	205,0	171,5	171,5	0,0	

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar tot 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Bio Science Park Noord	12,0	12,0	12,0	0,0	
Bio Science Park Zuid	20,0	20,0	20,0	0,0	
Flevokust	150,0	37,0	18,0	19,0	
Flevopoort	84,4	59,1	59,1	0,0	
Gildenhof	8,0	0,0	0,0	0,0	
Ketelmeerstraat (v/h Larserdreef)	3,0	0,0	0,0	0,0	
Larserpoort 123	46,9	10,3	10,3	0,0	
Luchthaven	34,0	17,5	17,5	0,0	
Merwede (v/h Rivierenbrt zo excl. Larsenboog)	4,7	1,4	1,4	0,0	
Middenreef	2,0	0,0	0,0	0,0	
Noordersluis (v/h + Noordersluis zo incl. Westerdreef)	139,8	13,4	13,4	0,0	
Oostervaart	104,4	0,0	0,0	0,0	
Oostervaart Oost	21,3	10,4	10,4	0,0	
	1562,0	465,7	446,7	19,0	

Bron: IBIS (2016).

Tabel B.1.2 Kantoorlocaties Almere-Lelystad (m2 BVO) (2016)

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Olympia Office Park	n.b.	n.b.	0	n.b.
Kustzone	n.b.	n.b.	75.752	n.b.
Olympia Kwartier Oost (incl. Office Park)	n.b.	n.b.	37.500	n.b.
Zakencentrum	n.b.	n.b.	0	n.b.
Almere Buiten Centrum	n.b.	n.b.	0	n.b.
Zuidelijk Stadscentrum	n.b.	n.b.	0	n.b.
Evenaar/3KNS	n.b.	n.b.	339	n.b.
Cascadepark Oost	n.b.	n.b.	0	n.b.
Lage Kant	n.b.	n.b.	0	n.b.
Europakwartier	n.b.	n.b.	0	n.b.
Middenkant	n.b.	n.b.	0	n.b.
Bouwmeesterbuurt en overig Almere Buiten	n.b.	n.b.	3.191	n.b.
Oksel A6/A27	n.b.	n.b.	0	n.b.
Kantorenvilla's	n.b.	n.b.	0	n.b.
Columbuskwartier	n.b.	n.b.	0	n.b.
Weerwaterzone	n.b.	n.b.	0	n.b.
Stadscentrum	n.b.	n.b.	25.000	n.b.
Kantorenzone Larserpoort	n.b.	n.b.	60.000	n.b.
			201.782	

Bron: IBIS (2016).

Werklocaties Amstelland-Meerlanden

Tabel B.1.3 Bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden (hectare) (2016)

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
FloraHolland Aalsmeer	91,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Green Park Aalsmeer	67,8	57,9	57,9	0,0	0,0
Hornmeer	27,0	0,0	0,0	0,0	20,0
Amstelveen Zuid (N201)	45,0	45,0	45,0	0,0	0,0
Bedrijventerrein Legmeer en Bovenkerk	18,0	0,0	0,0	0,0	1,0
De Loeten	32,8	30,3	30,3	0,0	0,0
Westwijk	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Sniep	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Stammerdijk	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verrijn Stuart	38,3	0,6	0,6	0,0	0,0
ABP Lijnden	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antoniushoeve	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Boesingheliede	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Corneliahoeve	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Cruquius-Zuid	33,0	2,8	2,8	0,0	0,0
De Hoek	23,3	0,0	0,0	0,0	0,0
De Hoek Noord	11,0	11,0	11,0	0,0	0,0
De Liede (Bestaand)	34,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Liede (nieuw)	37,6	37,6	37,6	0,0	0,0
De President	37,2	22,6	22,6	0,0	0,0
De Weeren	23,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Fokker Business Park	34,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Graan Voor Visch-Zuid	20,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Groenenbergterrein	9,0	9,0	9,0	0,0	0,0
Hanepoel	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Hoofddorp-Noord	26,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Kalorama	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lijnden Q4	4,6	0,7	0,7	0,0	0,0
Lijndenhof	8,0	8,0	8,0	0,0	0,0
Lisserbroek/ Kruisbaak	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Nieuw-Vennep Zuid	34,1	4,4	4,4	0,0	0,0
Oude Meer	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pionier / Bolsterrein	14,1	0,0	0,0	0,0	6,7
Rijsenhout Konnetlaantje, Centrum en A4	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rozenburg	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Schiphol Logistics Park	44,1	21,0	7,9	13,1	0,0
Schiphol Rijk/ Oude Meer	37,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Schiphol Trade Park	100,0	100,0	61,0	39,0	0,0
Schiphol-Noord	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Schiphol-Oost	77,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Schiphol-Zuid	29,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Schiphol-Zuidoost	82,0	6,0	6,0	0,0	0,0
Schuilhoeve	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Spoorzicht	24,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Spoorzicht Noord	4,6	3,6	3,6	0,0	0,0
t Kabel	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Vicon	16,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vijfhuizen	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Wildehorst	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wilhelminahoeve	7,0	7,0	7,0	0,0	0,0
Zwanenburg-Oost	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Ambachtenstraat	3,0	0,0	0,0	0,0	1,5
Amstel Business Park	85,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Molenkade - Industrieweg	5,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Aan de Vuurlijn	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0
De Kwakel	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
FloraHolland-Zuid	47,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrieterrein Uithoorn	77,0	5,0	5,0	0,0	6,1
Provincialeweg (N196)	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Voorling	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0
	1432,2	372,5	320,4	52,1	35,3

Bron: IBIS (2016).

Tabel B.1.4 Tabel 10.2: Kantoorlocaties Amstelland-Meerlanden (m2 BVO) (2016)

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad(m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Beukenhorst-West	112.200	57.600	0	0
Business Garden	11.300	7.200	20.700	0
Kronenburg	141.100	60.700	0	25000
Hoofddorp-Centrum	75.700	18.700	0	0
Bergwijkpark-Zuid	122.800	11.000	0	0
Bergwijkpark-Noord	40.000	11.800	0	45000
Entrada	30.700	7.100	0	0
Heempark	10.400	1.700	0	0
Commerce Park	34.800	800	0	0
Nieuwer-Amstel/ Oude Dorp	27.000	1.200	0	0
Startbaan	37.100	5.500	0	0
Stadshart	93.800	28.700	0	0
Beukenhorst-Noord	19.600	2.400	0	0

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad)m 2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Biesbosch	7.700	2.900	0	0
Zonnestein / Beneluxbaan	8.800	1.100	0	0
Gondel	15.000	4.700	0	0
Bankrashof	7.400	5.400	0	0
Beukenhorst-Oost	207.000	52.600	0	0
Burgemeester Rijnderslaan	66.000	0	0	0
Laan van Langerhuize	60.700	0	0	0
Bovenkerk	0	0	6.000	0
Bovenkerkerweg Oostzijde	37.900	1.400	0	0
Groenelaan	6.600	6.300	0	0
Wella gebouw	5.000	0	0	0
De Hoek Noord	0	0	35.000	0
Schuilhoeve	37.000	12.200	0	0
Hoofdkantoor KLM	16.000	0	0	0
Rekencentrum ABN Amro	20.900	0	0	0
Beukenhorst Zuid	145.100	21.300	95.000	0
Schiphol Rijk	179.900	63.900	0	0
Schiphol-Oost	139.600	8.400	39.000	0
Schiphol Centrum	238.600	15.900	36.700	0
Schiphol Elzenhof	0	0	100.000	0
Kantoren Badhoevedorp Zuid	1.700	0	0	0
	1.957.400	410.500	332.400	70.000

Bron: IBIS (2016).

Werklocaties Amsterdam

Tabel B.1.5 Bedrijventerreinen Amsterdam (hectare) (2016)

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Afrikahaven (gemengd)	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Airport Business Park Amsterdam Osdorp	45,2	33,9	33,9	0,0	0,0
Alfadriehoek (gemengd)	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Amerikahaven Noordoost (gemengd)	9,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Amerikahaven Zuidoost (gemengd)	10,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Amstel Business Park Oost	20,0	0,0	0,0	0,0	3,6
Amstel II	45,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Atlaspark Oost (grootschalig)	43,3	23,9	23,9	0,0	0,0
Atlaspark West (gemengd)	27,9	27,9	27,9	0,0	0,0
Atlaspark West (grootschalig)	27,9	18,1	18,1	0,0	0,0

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Bedrijvencentrum Osdorp	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bedrijfsgebied Zuidoost	108,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Bedrijventerrein Cruquius	17,0	1,0	1,0	0,0	10,0
Bedrijventerrein Schinkel	24,0	0,4	0,4	0,0	0,5
Buiksloterham/Papaverweg	52,0	0,0	0,0	0,0	10,0
Centrale Markthallen / FCA	23,6	0,0	0,0	0,0	7,1
Cornelis Douwesterrein	30,5	4,9	4,9	0,0	0,0
De Heining	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gembo-Terrein	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Hamerstraat	27,0	0,0	0,0	0,0	3,7
Havenstraat	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Houthavens Oost	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IBM/AEG	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Landlust	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Mercuriushaven (gemengd)	32,8	2,7	2,7	0,0	0,0
Metaalbewerkerweg	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overamstel	38,0	0,0	0,0	0,0	19,0
Overschiestraat II	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pereboomsloot/Zijkanaal Naar Nieuwendam	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Petroleumhaven (gemengd)	6,3	0,5	0,5	0,0	0,0
Sloten-Slimmeweg	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sloterdijk I	31,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Sloterdijk II	19,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sloterdijk III-Noord	82,0	23,5	13,0	10,5	0,0
Sloterdijk III-Zuid	64,0	17,1	16,0	1,1	0,0
Steigereiland	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Vervoerscentrum (gemengd)	31,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vervoerscentrum (Havengerelateerd)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Westhaven Oost (gemengd)	23,1	0,6	0,6	0,0	0,0
Westhaven West (gemengd)	6,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Zamenhofstraat	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	952,2	154,5	142,9	11,6	54,9

Bron: IBIS (2016).

Tabel B.1.6 Kantoorlocaties Amsterdam (m2 BVO) (2016)

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Buitenveldert Zuidwest	51.200	7.900	0	0
IJburg	46.600	2.900	0	0
Overhoeks	32.800	0	30.000	0

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Centrum Amsterdam Nieuw West	14.000	2.000	0	0
Amsterdams Medisch Centrum MBP	16.700	0	100.000	0
Zuidas	712.400	62.400	475.000	0
De Klencke	14.300	9.000	0	0
Staalmanplein/Delflandplein	52.600	10.100	0	0
Osdorp de Punt (Wonen en Werken)	0	0	800	0
Westergasfabriek	3.700	0	0	0
Buurt negen (Wonen en Werken)	0	0	500	0
geuzenveld-zuid	2.200	400	0	0
Osdorp Midden Noord (Wonen en Werken)	0	0	3.000	0
Minervahaven	0	0	115.569	0
Bijlmerdreef	0	0	500	0
IJburg Centrumeiland	0	0	21.000	0
Karspeldreef	900	100	3.900	0
Buiksloterham	20.700	600	0	0
Buurt Vijf	6.400	500	0	0
Cruquius	0	0	5.000	0
Czaar Peterbuurt	3.000	300	0	0
Hamerstraat	0	0	40.000	0
IJburg Middeneiland	0	0	10.000	0
Noordoever	4.100	1.400	0	0
Oostelijke Handelskade	84.300	31.400	0	0
Schinkel	0	0	60.000	0
Westerdokseiland	91.400	2.400	0	0
Oosterdokseiland	52.300	4.800	51.000	0
Amstel III	745.500	199.000	0	0
Oostenburgereiland	41.500	600	0	0
Centrumgebied zuidoost	245.800	37.300	0	0
Anton De Komplein	284.800	5.300	600	0
Alfa-driehoek	59.900	9.600	0	0
Science Park Amsterdam	33.700	0	154.761	0
Teleport (incl. Basisweg 10)	490.200	90.200	0	0
Bilderdijkkade	1.600	0	0	0
NDSM Werf	54.600	6.000	55.000	0
Centrum Amsterdam Noord	18.600	1.700	10.000	0
Wibautstraat	34.400	4.500	0	0
Koningin Wilhelminaplein	75.500	12.500	0	0
Eenhoorn	39.000	13.100	0	0
Nieuw-sloten	17.500	3.300	0	0
Amstelstation	175.300	31.800	8.300	0
OverAmstel	70.900	7.900	15.000	0
Weespertrekvaart	36.000	4.500	0	0
Cornelis Lelylaan	11.300	5.100	0	0
Riekerpolder	183.500	49.700	16.800	0

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
RID-gebied	85.600	7.800	0	0
	3.914.800	626.100	1.176.730	0

Bron: IBIS (2016).

Werklocaties Gooi & Vechtstreek

Tabel B.1.7 Bedrijventerreinen Gooi & Vechtstreek (hectare) (2016)

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal Ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
BusinessPark27	11,8	11,2	11,2	0,0	0,0
Franse Kampweg	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Givaudan-Terrein	12,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooimeer Noord	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gooimeer Zuid	18,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Nieuwe Vaart	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nijverheidswerf	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Crailo/A1	2,0	2,0	2,0	0,0	0,0
Havenkwartier	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kerkelanden	19,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Korte Noorderweg	3,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Liebergerweg	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Media Park	24,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Mussenstraat	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0
Oude Amersfoortseweg	8,0	0,0	0,0	0,0	1,5
Zeverijnstraat	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industriewijk	48,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nijverheidslaan	9,5	0,0	0,0	0,0	12,0
Noord	61,0	0,0	0,0	0,0	11,2
Van Houten Industriepark/Solvay	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Slenk	14,1	0,0	0,0	0,0	0,0
De Zodde	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Loodijk	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nieuw Walden/ Machineweg	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rading	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reeweg	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
	343,2	13,2	13,2	0,0	30,0

Bron: IBIS (2016).

Tabel B.1.8 Kantoorlocaties Gooi & Vechtstreek (m2 BVO) (2016)

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Centrale Zone	32.000	11.600	0	0
Laapersveld	20.200	2.300	0	75.000
De Watertoren	3.800	0	0	0
BusinessPark27	1.000	0	4.950	108.000
Station Hilversum	18.700	12.200	0	5.000
Arenapark	123.000	26.600	95.000	0
	198.700	52.700	99.950	188.000

Bron: IBIS (2016).

Werklocaties Haarlem-IJmond

Tabel B.1.9 Bedrijventerreinen Haarlem-IJmond (hectare) (2016)

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Kagerweg	53,0	1,7	1,7	0,0	0,0
Boekel/Kanaaldijk	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Castricummerwerf	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Heemstederweg	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Nieuwelaan Oost	4,2	0,5	0,5	0,0	0,0
Nieuwelaan West	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Schulpstet/Stetweg	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delftstraat	1,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Stephensonstraat	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Waarderpolder	140,0	20,0	20,0	0,0	0,0
Halfweg Ringvaart	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Polanenpark	22,0	17,8	17,8	0,0	0,0
De Houtwegen	22,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Trompet	8,3	1,1	1,1	0,0	0,0
De Waterwegen	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Haven e.o.	3,0	0,0	0,0	0,0	1,5
Bedrijfsterrein Noord	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Broekerwerf	12,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Businesspark Ymond	81,6	1,3	1,3	0,0	0,0
NUON Electriciteitscentrale	24,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bedrijventerrein N.Noord	12,0	4,0	4,0	0,0	6,1
	447,4	46,4	46,4	0,0	9,6

Bron: IBIS (2016).

Tabel B.1.10 Kantoorlocaties Haarlem-IJmond (m2 BVO) (2016)

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Richard Holkade	11.300	3.800	0	0
Kennemerplein	6.800	6.500	0	2.000
Spoorzone station	15.100	1.000	0	5.000
Houtplein	21.900	0	0	0
Waarderpolder Zuid	21.000	5.400	30.000	0
Dreef Mr. Lottelaan	7.900	0	0	0
Appelaar/Rechtbankcomplex	16.000	0	0	0
Schipholpoort Romolenpolder	31.000	3.700	0	0
Schalkwijk	52.700	10.300	0	34.000
Schipholweg/Pr. Bernardlaan	0	0	5.000	0
Kamperlaan (Mariastichting)	0	0	8.000	0
Stationsgebied	6.500	0	0	0
	190.200	30.700	43.000	41.000

Bron: IBIS (2016).

Werklocaties Zaanstreek-Waterland

Tabel B.1.11 Bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland (hectare) (2016)

Bedrijventerrein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Bamestraweg	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Insulindeweg	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Julianaweg	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oosthuizerweg	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oosthuizerweg Uitbreiding	5,8	5,8	5,8	0,0	0,0
Slobbeland	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Scheepsbouwerweg	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Bombraak	7,0	0,9	0,9	0,0	0,0
Coentunnelweg-West/Kolkweg-Noord	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skoon	4,5	0,4	0,4	0,0	0,0
De Baanste Noord	81,0	79,0	79,0	0,0	0,0
De Baanste Oost	32,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Baanste West	31,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Koog	26,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De Where	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Wagenweg 75	9,0	0,0	0,0	0,0	9,0
De Dollard/Het Schouw	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Galgeriet	3,5	0,0	0,0	0,0	5,0

Bedrijventerein	Netto (ha)	Totaal ontwikkelbaar (ha)	Ontwikkelbaar voor 2030 (ha)	Ontwikkelbaar na 2030 (ha)	Transformatie (ha)
Hellingweg	2,0	0,0	0,0	0,0	1,8
Ipendam-Zuid	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katwoude	1,9	1,2	1,2	0,0	0,0
Bruijnvisweg	5,0	0,0	0,0	0,0	7,5
Eenhoorn	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Westerveer	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aris Van Broekweg	2,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Assendelft Noord	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bloosven/Smitsven	0,8	0,0	0,0	0,0	1,0
Bonar Floors	5,0	2,0	2,0	0,0	0,0
Breedweer	1,6	0,0	0,0	0,0	0,6
De Hemmes	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Diederik Sonoyweg	5,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Hembrug	17,0	17,0	17,0	0,0	20,0
Hoogtij	74,0	55,4	50,3	5,1	9,0
Houthavenkade	2,0	0,0	0,0	0,0	1,3
Kogerveld Midden	5,5	0,0	0,0	0,0	1,0
Kogerveld Noord	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kogerveld Zuid	8,0	0,0	0,0	0,0	5,0
Krommenie Oost incl. Noordvaardijk	6,5	0,0	0,0	0,0	1,0
Loders Croklaan	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Molletjesveer	37,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Multifunctiestrook Saendelft	4,2	2,0	2,0	0,0	0,0
Noordijk	6,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Noordeinde	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Noorderveld	46,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Oud Zandijk	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overtuinen	5,0	0,0	0,0	0,0	5,0
PWN	2,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Stationsstraat Koog	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tate & Lyle	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Touwslagerstraat/Zuiddijk	1,1	0,0	0,0	0,0	1,2
Verkade	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Westerspoor-Zuid	115,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zaandammerweg	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuiderhout	64,0	0,0	0,0	0,0	32,0
	782,6	163,7	158,6	5,1	116,5

Bron: IBIS (2016).

Tabel B.1.12 Kantoorlocaties Zaanstreek-Waterland (m2 BVO) (2016)

Kantoorlocatie	Totale voorraad (m2 BVO)	Leegstand (m2 BVO)	Planvoorraad (m2 BVO)	Transformatie (m2 BVO)
Inverdan	146.400	15.000	35.000	0
Poort Clam Dijke	0	0	3.000	0
Kop van West	0	0	5.000	0
	146.400	15.000	43.000	0

Bron: IBIS (20.

Bijlage 2 Sleutelonzekerheden

De concurrentiepositie van de MRA is onderhevig aan een aantal sleutelonzekerheden die zowel van invloed kunnen zijn op de aantrekkelijkheid van de regio (en Nederland als geheel) als een grote impact zouden kunnen hebben op de ruimtelijke verschijningsvormen en behoeften van bedrijven. Als vanzelfsprekend is het onderstaande overzicht van sleutelonzekerheden onvolledig:

1. Transitie naar duurzame energie;
2. Opkomst circulaire economie;
3. Onduidelijkheid over toekomst Euro(pa);
4. Onzekerheid over belastingvoordelen voor internationale bedrijven;
5. Impact van disruptieve innovaties;
6. Verschuiving van het internationaal economisch zwaartepunt;
7. Internationale ontwikkelingen en vertraging groei;
8. Impact veranderende waardeketens op wereldhandel.

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de sleutelonzekerheden die de economische structuren, behoeften en relaties in de MRA voor de lange termijn kunnen gaan beïnvloeden.

1. Transitie naar duurzame energie

In het kader van het Energieakkoord en de afspraken die in Parijs zijn gemaakt ter bestrijding van klimaatverandering is de transitie richting verdergaande energiebesparing en duurzame energie een trend die zich steeds duidelijker manifesteert en in toenemende mate onomkeerbaar wordt. De opgave voor een aantal relatief energie-intensieve clusters in de regio rondom bijvoorbeeld logistiek en landbouw is daarmee majeur en zal in globaal perspectief tot verschuivingen van comparatieve voordelen kunnen leiden.

2. Opkomst circulaire economie

In samenhang met het eerdere punt van verduurzaming is ook de opkomst van circulaire economie een trend die door lijkt te zetten. De gevolgen hiervan zijn moeilijk voorspelbaar, maar het zal deels tot verdere grootschalige ruimtebehoefte leiden voor verwerking van restafval en Nederland zou hier zelfs een pro-actieve rol kunnen spelen gegeven haar relatief sterke uitgangspositie. Het kan ook een invulling vormen van noodzakelijke transformaties van bestaande bedrijfslocaties. Parallel daaraan zal er in retail een groeiende behoefte ontstaan aan winkelvoorzieningen die in kunnen spelen op hergebruik van bestaande goederen.

3. Onduidelijkheid over toekomst Euro(pa)

Op internationaal vlak is er grote onzekerheid over de toekomst van de Euro, het Europese project en een mogelijke BREXIT. Voor een kleine open economie als de Nederlandse (en daarbinnen voor een open regio als de MRA) is de invloed van buitenlandse ontwikkelingen relatief groot. Alle negatieve ontwikkelingen op internationaal vlak zullen de Nederlandse economie relatief hard raken. Het potentieel om comparatieve voordelen op het gebied van handel optimaal te kunnen exploiteren staat dus onder druk.

4. Onzekerheid over belastingvoordelen voor internationale bedrijven

Een deel van de MRA drijft op internationale bedrijvigheid waarvoor het aantrekkelijke belastingregime een belangrijke locatiefactor is. Er loopt een voortdurende discussie in Europa over de wens tot verdere harmonisatie van belastingstelsels en het creëren van een level playing field. Daarmee staat een voordeel dat de MRA aan internationale bedrijven kan bieden onder druk (wat

onverlet laat dat er meerdere locatiefactoren zijn die de MRA een gunstige vestigingslocatie maken).

5. Impact van disruptive innovations

Digitalisering en ruimtegebruik hebben een gecompliceerde relatie met elkaar. Het gaat hierbij niet om slechts één technologie, maar om een interactieve set van meerdere technologieën. We zien een snelle aaneenschakeling van nieuwe producten, nieuwe diensten, nieuwe vormen van de financiering en vermarkting hiervan. Tegelijkertijd bestaan er maatschappelijke uitdagingen die broodnodig vernieuwende oplossingen behoeven. Denk bijvoorbeeld aan de vergrijzing in het onderwijs, toenemende belasting van ons sociale zekerheidsstelsel, groter wordende roep om zelfredzaamheid en zorg op afstand, toegankelijkheid van techniek, veiligere leef- en werkomgeving, slimme en efficiënte oplossingen voor goede governance en complexe mobiliteitsvraagstukken. Innovatieve technologieën kunnen in belangrijke mate bijdragen aan de gevraagde oplossingen in de maatschappij. De mate waarin de opkomst van de vierde industriële revolutie gaat bijdrage aan een slimmere economie en impact gaat hebben op onze ruimtelijke ordening is nog ongewis. Dat het impact gaat hebben is zeker.

6. Verschuiving van het internationaal economisch zwaartepunt

De afgelopen decennia hebben we een snelle opkomst gezien van de BRIC landen. Het economische zwaartepunt van de wereldeconomie is daarmee steeds meer verschoven in de richting van het Midden en Verre Oosten. Dit heeft gevolgen voor de locatie van strategische hubs zoals Schiphol en de Amsterdamse en Rotterdamse haven. We zien dergelijke ontwikkelingen met name in de luchtvaart relatief snel opkomen. De unieke positie van de MRA als een van de best bereikbare locaties ter wereld, mede door de sterk ontwikkelde hub van Schiphol komt daardoor onder druk te staan met mogelijke gevolgen voor de locatie van internationaal actieve bedrijven.

7. Internationale ontwikkelingen en vertraging groei

De wereldeconomie heeft in de periode tot 2008 een historisch gezien zeer hoge economische groei gekend die in belangrijke mate is gedreven door de opkomst van de BRIC landen en China in het bijzonder. De opkomende economieën worden sinds de Grote Recessie allen geconfronteerd met een stagnatie en met grote uitdagingen om tot breed gedragen economische groei te komen die niet in overgrote mate drijft op export-geleide groei. Harde voorspellingen zijn lastig te geven, maar een zekere consensus lijkt te bestaan dat de groei van de afgelopen decennia daadwerkelijk historisch gezien uniek hoog is geweest en dat de wereldwijde groei de komende decennia op een structureel lager niveau uit zal komen, met alle gevolgen van dien voor ruimtevrage. Andere oorzaken die de kans op een lagere groei versterken zijn de toenemende vergrijzing van zowel de nationale als internationale bevolking en noties dat technologische ontwikkeling in de afgelopen eeuw historisch uniek hoog is geweest (Gordon, 2016). In de wetenschappelijke literatuur woedt een stevig debat over de productiviteitsgroei die we de komende decennia mogen verwachten. De hypothese van Gordon is dat de periode 1870-1970 historisch uniek is geweest met een bundeling van doorbraaktechnologieën met grote impact. ICT is de meest recente en naar zijn mening van relatief geringe impact. Voor de komende decennia verwacht hij blijvend relatief lage productiviteitsgroei met daaraan gekoppeld een relatief lage vraag naar bedrijfslocaties.

8. Veranderende waardeketens op wereldhandel

Waardeketens raken steeds meer versplinterd door snel ontwikkelende transport- en communicatiemogelijkheden. Dit betekent dat internationaal actieve regio's zich steeds meer dienen te richten op hun kernactiviteiten en dat klassieke comparatieve voordelen die gebaseerd zijn op het vermogen tot produceren van totaalproducten. Het betekent ook dat verschuivingen zich relatief snel kunnen voltrekken (denk bijvoorbeeld aan de positie van de staalindustrie in de regio).

Bijlage 3 Toelichting kwantitatieve vraaganalyse (prognose en SPECTRA)

In de kwantitatieve vraaganalyse staat de vraag centraal hoeveel ruimte op formele werklocaties en informele werkmilieus beschikbaar moet zijn om in de nabije (tot 2020) en wat verder gelegen toekomst (resp. tot 2030 en tot 2050) aan de vraag van de markt te voldoen.

De kwantitatieve analyse van de toekomstige vraag naar werklocaties/milieus is als volgt opgebouwd:

1. Op basis van regiospecifieke prognoses van de economische groei en de werkgelegenheid in de twee WLO-scenario's, recent opgesteld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)⁴⁰:
 - Hoge scenario;
 - Lage scenario.

Met behulp van een zogenoemde shift-and-share analyse kan groei van de regionale economie of de werkgelegenheid worden gesplitst in een nationale component een structuurcomponent ('industry mix') en een regionale component ('regional shift'). De nationale component geeft een indicatie voor conjuncturele invloeden. De structuurcomponent geeft inzicht in een gunstige of ongunstige sectorstructuur als deze wordt vergeleken met de sectorstructuur op nationaal niveau. De regionale component ten slotte, geeft een indicatie voor de kwaliteit van het ondernemerschap en een (on)gunstig regionaal vestigingsklimaat als vergeleken wordt met de nationale groei. Daarmee zijn de prognoses regiospecifiek gemaakt, maar passen zij wel binnen de nationale kaders van de prognoses van economische en werkgelegenheidsontwikkeling.

SPECTRA

De uitkomsten van de regionale prognoses worden vervolgens gekoppeld aan het door ECORYS ontwikkelde model SPECTRA-WGH. Deze geeft een vertaling van de economische groeiscenario's naar werkgelegenheid per cluster van bedrijfsactiviteiten en de daaruit af te leiden ruimtebehoefte. Deze clusters zijn gegroepeerd rond samenhangende economische activiteiten volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI). De ruimtebehoefte raming middels het SPECTRA-model is gebaseerd op de terrein- en kantoorquotiëntenmethode. In deze methode wordt het toekomstige ruimtegebruik gerelateerd aan de werkgelegenheidsontwikkeling en de verplaatsingsdynamiek. De regionale prognoses van de toekomstige werkgelegenheid (uitgedrukt in werkzame personen) worden omgezet in de ruimtevraag (hectare terrein en m² vloeroppervlak). Om te komen van werkgelegenheidscijfers tot de toekomstige ruimtevraag vindt een omrekening plaats met behulp van terrein/kantoorquotiënten en locatievoorkeuren. Het terrein/kantoorquotiënt is het ruimtegebruik per werkzame persoon (uitgedrukt in vierkante meter). De locatievoorkeur geeft per sector aan welk gedeelte van de werkgelegenheid (uitgedrukt in procenten) zich vestigt op bedrijventerreinen, op kantoren en informele werkmilieus. De locatievoorkeur wordt voor deze raming regiospecifiek geactualiseerd op basis van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde en gegeocodeerde LISA-gegevens, alsmede de bij Ecorys beschikbare Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

In dit model wordt de potentiële vraag afgezet tegen de actuele internationale ontwikkelingen. Zo biedt SPECTRA de meest actuele inzichten in de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen op de

⁴⁰ CPB/PBL, Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, Cahier Regionale ontwikkelingen en verstedelijking (december 2015).

middellange- en lange termijn. De regionale economie staat in de raming centraal. Er wordt dus niet toebedeeld op basis van een nationaal verdelingsmodel. Deze benadering is als micro te karakteriseren, omdat zij rekening houdt met de reeds bestaande sectorstructuur en werkgelegenheid op specifieke bedrijventerreinen in de MRA-deelregio's.

Van belang is dat de berekende ruimtebehoefte alleen extra ruimte betreft als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. Hierbij gaat het zowel om groei van bestaande bedrijven (uitbreidingsvraag) als van nieuwe vestigingen. De vervangingsvraag, als gevolg van onttrekkingen aan het aanbod (bijv. door transformatie in woningbouwlocaties) maakt geen onderdeel uit van de berekende ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is ook exclusief het aanhouden van een strategische voorraad om flexibel te kunnen opereren. De ruimtebehoefte wordt weergegeven in netto uitgifbare hectares.

Bijlage 4: Uitkomsten raming scenario Laag

Gebaseerd op IBIS 1-1-2016.

Opmerking vooraf: de vervangingsvraag als gevolg van transformatie op de bedrijventerreinen- en kantorenmarkt is niet geraamd. Een zekere mate van 'over-'aanbod zal nodig zijn om ook de vervangingsvraag te kunnen opvangen. Ook de meegenomen leegstand voor kantoren betreft de volledige leegstand zoals bekend. De mate waarin dit leegstaande aanbod courant is en voldoet aan de wensen van de markt is niet onderzocht. Per saldo kan dit betekenen dat het geschikte aanbod uit leegstand een stuk lager is dan hier weergegeven (indicatief 30 tot 50% lager). Dit geldt in het bijzonder voor de markt voor kantoren waar de autonome ruimtevraag beperkt is.

Metropoolregio Amsterdam

Bedrijventerreinen

Tabel B.4.1 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevraag	Aanbod	Saldo tot	Ruimtevraag	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	32	81,3	49,3	62	-12,7
Interactiemilieu Business2Business	90	296,84	206,84	135	71,84
Functioneel werkmilieu	153	750,1	597,1	198	399,1
Totaal	275	1128,24	853,24	395	458,24

Kantoren

Tabel B.4.2 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevraag	Leegstand	Saldo tot	Plan- capaciteit	Ruimte- vraag	Saldo tot
	2015-2030	(m2 bvo)	2030		(m2 bvo)	2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	57.154	244.300	187.146	372.869	59.744	500.270
Interactiemilieu Business2Business	190.675	432.500	241.825	931.561	178.016	995.369
Functioneel werkmilieu	75.768	458.200	382.432	390.650	94.436	678.646
Totaal	348.487	1.323.200	974.713	1.896.862	363.702	2.207.873

*Voor Almere-Lelystad zijn alleen de totalen opgenomen.

Almere-Lelystad

Bedrijventerreinen

Tabel B.4.3 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevraag	Aanbod	Saldo	Ruimtevraag	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	10	17,3	7,3	25	-17,7

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevrage	Aanbod	Saldo	Ruimtevrage	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		2030-2050
Interactiemilieu Business2Business	0	189	189	0	189
Functioneel werkmilieu	55	240,4	185,4	85	100,4
Totaal	65	446,7	381,7	110	271,7

Kantoren

Tabel B.4.4 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage	Leegstand	Saldo tot	Plan- capaciteit	Ruimte- vraag	Saldo tot
	2015-2030	(m2 bvo)	2030		(m2 bvo)	2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	n.b.	0	37.500	0	37.500
Interactiemilieu Business2Business	0	n.b.	0	25.000	0	25.000
Functioneel werkmilieu	0	n.b.	0	139.282	0	139.282
Totaal	24.890	188.200	163.310	201.782	31.505	333.587

Amstelland-Meerlanden

Bedrijventerreinen

Tabel B.4.5 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevrage	Aanbod	Saldo	Ruimtevrage	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	80	85,9	5,9	120	-114,1
Functioneel werkmilieu	55	234,5	179,5	50	129,5
Totaal	135	320,4	185,4	170	15,4

Kantoren

Tabel B.4.6 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage	Leegstand	Saldo tot	Plan- capaciteit	Ruimte- vraag	Saldo tot
	2015-2030	(m2 bvo)	2030		(m2 bvo)	2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	26.540	86.500	59.960	0	21.943	38.017
Interactiemilieu Business2Business	61.482	110.900	49.418	170.700	52.393	167.725
Functioneel werkmilieu	42.555	213.100	170.545	161.700	60.851	271.394
Totaal	130.577	410.500	279.923	332.400	135.187	477.136

Amsterdam

Bedrijventerreinen

Tabel B.4.7 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevrage	Aanbod	Saldo	Ruimtevrage	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	20	43	23	35	-12
Interactiemilieu Business2Business	10	0,64	-9,36	15	-24,36
Functioneel werkmilieu	40	99,3	59,3	60	-0,7
Totaal	70	142,9	72,9	110	-37,1

Kantoren

Tabel B.4.8 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage	Leegstand	Saldo tot	Plan- capaciteit	Ruimte- vraag	Saldo tot
	2015-2030	(m2 bvo)	2030		(m2 bvo)	2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	27.894	105.900	78.006	324.869	34.657	368.217
Interactiemilieu Business2Business	128.533	304.000	175.467	730.861	124.878	781.451
Functioneel werkmilieu	33.213	216.200	182.987	121.000	33.585	270.402
Totaal	189.640	626.100	436.460	1.176.730	193.120	1.420.070

Gooi & Vechtstreek

Bedrijventerreinen

Tabel B.4.9 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevrage	Aanbod	Saldo	Ruimtevrage	Saldo tot
	2015-2030	tot 2030	tot 2030		2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	13,2	13,2	0	13,2
Totaal	0	13,2	13,2	0	13,2

Kantoren

Tabel B.4.10 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevrage	Leegstand	Saldo tot	Plan- capaciteit	Ruimte- vraag	Saldo tot
	2015-2030	(m2 bvo)	2030		(m2 bvo)	2030-2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	11.600	11.600	0	0	11.600
Interactiemilieu Business2Business	0	12.200	12.200	0	0	12.200

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevr ag 2015-2030	Leegstan d (m2 bvo)	Saldo tot 2030	Plan- capacite it (m2 bvo)	Ruimte- vraag 2030- 2050	Saldo tot 2050
Functioneel werkmilieu	0	28.900	28.900	99.950	0	128.850
Totaal	0	52.700	52.700	99.950	0	152.650

Haarlem-IJmond

Bedrijventerreinen

Tabel B.4. 11 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevr aag 2015-2030	Aanbod tot 2030	Saldo tot 2030	Ruimtevr aag 2030-2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	0	0	0	0
Interactiemilieu Business2Business	0	21,3	21,3	0	21,3
Functioneel werkmilieu	0	25,1	25,1	0	25,1
Totaal	0	46,4	46,4	0	46,4

Kantoren

Tabel B.4.12: Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevr aag 2015-2030	Leegstan d (m2 bvo)	Saldo tot 2030	Plan- capacite it (m2 bvo)	Ruimte- vraag 2030- 2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	2.720	25.300	22.580	13.000	3.145	32.436
Interactiemilieu Business2Business	660	5.400	4.740	30.000	745	33.994
Functioneel werkmilieu	0	0	0	0	0	0
Totaal	3.380	30.700	27.320	43.000	3.890	66.430

Zaanstreek-Waterland

Bedrijventerreinen

Tabel B.4.13 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op bedrijventerreinen (netto hectares)

Werkmilieu – bedrijventerreinen	Ruimtevr aag 2015-2030	Aanbod tot 2030	Saldo tot 2030	Ruimtevr aag 2030-2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	2	21	19	2	17
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0	0	0
Functioneel werkmilieu	3	137,6	134,6	3	131,6
Totaal	5	158,6	153,6	5	148,6

Kantoren

Tabel B.4.14 Confrontatie vraag en aanbod naar werkmilieus op kantoorlocaties in m2 bvo

Werkmilieu – kantoren	Ruimtevr ag 2015-2030	Leegstan d (m2 bvo)	Saldo tot 2030	Plan- capacite it (m2 bvo)	Ruimte- vraag 2030- 2050	Saldo tot 2050
Interactiemilieu Stedelijk	0	15.000	15.000	35.000	0	50.000
Interactiemilieu Business2Business	0	0	0	0	0	0
Functioneel werkmilieu	0	0	0	8.000	0	8.000
Totaal	0	15.000	15.000	43.000	0	58.000

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas