



Monitor Plabeka: Ontwikkelingen werklocatiemarkt MRA 2016-2017

29 januari 2018

metropool
regio **amsterdam**

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Monitor Plabeka Ontwikkelingen werklocatiemarkt MRA 2016-2017

**metropool
regio**amsterdam

Aangeboden aan:

Werkgroep Monitor Plabeka
29 januari 2018

Auteur(s):

Bureau Buiten: Joost Hagens, Maarten Kruger, Miles
Copping, Wouter Maat

Dashboard: voortgang Plabeka 3.0

Kantoren

Ambitie Plabeka 3.0

Ontwikkeling MRA 2016 & stand 1-1-2017

Kantorenleegstand

Binnen 2 jaar <8%?
'Meter-voor-meter' in werking

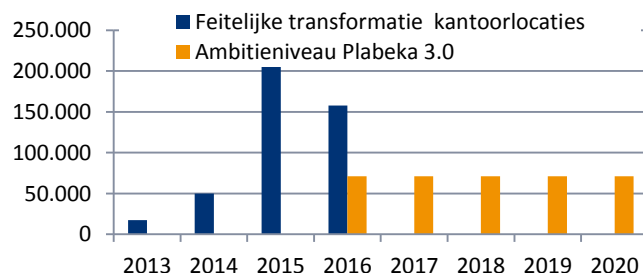
Komt frictieleegstand (8%) in zicht per 1-1-2019?

- Amsterdam & Zaanstreek-Waterland: ja (<8,5%)
- Overige regio's: nee (> 10%)

Transformatie

1 mln. m² transformatie t/m 2030
(70.000 m²/jaar)

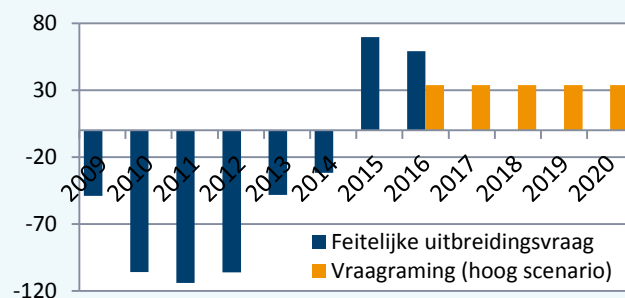
Transformatie kantoorlocaties 2016 boven ambitie:



Uitbreidingsvraag

Netto kantorengroei op kantoorlocaties 29.000 à 34.000 m² per jaar

Netto kantorengroei boven bandbreedten vraagaming



Hard planaanbod

1,47 mln. m² tot 2030

Planvoorraad MRA binnen plafonds Plabeka 3.0

Bedrijventerreinen

Ambitie Plabeka 3.0

Ontwikkeling MRA 2016 & stand 1-1-2017

Transformatie

Ca. 540 ha t/m 2030

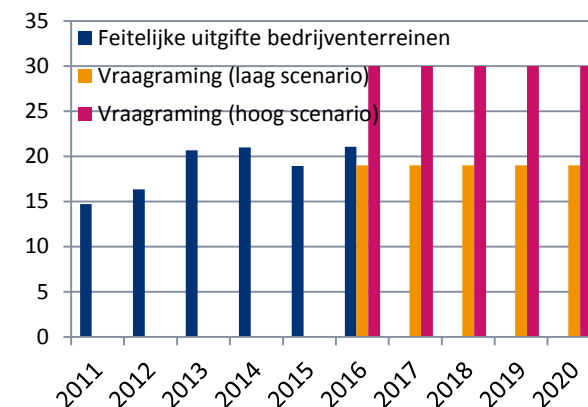
Transformatieplannen MRA op ambitieniveau Plabeka 3.0

	Totaal
Almere-Lelystad	23
Amstelland Meerlanden	43
Amsterdam	255
Gooi en Vechtstreek	48
Haarlem	13
IJmond	0
Zaanstreek-Waterland	157
MRA-totaal	538

Uitgifte

Jaarlijks 19 à 30 ha
(ex. haventerreinen)

Uitgifte 2016 binnen bandbreedten vraagaming



Hard planaanbod

960 ha t/m 2030

Planvoorraad MRA binnen plafonds Plabeka 3.0

Voorwoord bij de tiende editie van de Monitor Plabeka

Voor u ligt alweer de tiende Monitor Plabeka. Dat mag gerust een mijlpaal genoemd worden. In de eerste jaren ging het vooral om het terugdringen van leegstand door te voorkomen dat plannen in uitvoering werden gebracht, het terugbrengen van het aantal vierkante meters. Hoewel dat nog steeds het doel is, kijken we nu ook naar de kwaliteit van werklocaties. Door de aantrekkende economie, maatschappelijke en technische ontwikkelingen verandert de behoefte van ondernemers en werknemers steeds. Wil je in de top-5 van aantrekkelijke Europese vestigingslocaties blijven, dan moet je met die snel veranderende wensen rekening houden.

Zo komen er steeds meer ZZP'ers en kleine bedrijven, die steeds vaker thuis, in koffiezaken of op andere ontmoetingsplekken werken. Door de toenemende behoefte aan samenwerking en kennisdeling winnen werkplekken die goed met het openbaar vervoer te bereiken zijn aan populariteit. Onder invloed van technologische vooruitgang gaan werken en wonen op gemengde locaties steeds beter samen.

Nieuw in deze monitor is daarom een analyse van vastgoed en banen buiten de formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Ook biedt de monitor inzicht in de kwalitatieve ontwikkeling van de markt voor bedrijfstvastgoed, in de transformatie van werklocaties en in de kwalitatieve aansluiting van vraag en aanbod op de werklocatiemarkt. Daarnaast is er aandacht voor aspecten als waardeontwikkeling en duurzaamheid. Uiteraard brengt de monitor ook nog steeds de trends

en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt en de ruimtelijke spreiding van werken in de MRA in beeld. Daarbij valt de dalende leegstand in de kantorenmarkt op, mede door voortvarend transformeren, maar ook de stijging van het aantal uitgegeven kavels voor bedrijventerreinen.

De monitor geeft daarmee inzicht in kansrijke en kansarme werklocaties, die op hun beurt weer kansrijk kunnen zijn voor transformatie naar wonen. Door een betere benutting van de schaarse ruimte door functiemenging van werklocaties met wonen én door het faciliteren van nieuwe bedrijven op de kansrijke werklocaties komt de markt verder in evenwicht en wordt de concurrentiekracht van de MRA sterker.



Jaap Bond
Voorzitter Platform Bedrijven en Kantoren
(Plabeka) MRA

Samenvatting

Economie en werkgelegenheid MRA 2016

Groei economie en werkgelegenheid MRA voor derde jaar op rij

De economie van de MRA is in 2016 voor het derde jaar op rij gegroeid; het BRP steeg met 2,6%. Hiermee ligt de economische groei boven het nationale en Europese gemiddelde. Ook de werkgelegenheid is gegroeid, met 27.000 banen (2,1%) ten opzichte van 2015. Enkele trends op het gebied van werkgelegenheid in de MRA:

- **Economische verschillen tussen regio's:** in 2016 trekt de werkgelegenheid aan in de hele MRA, maar langjarig ligt de groei in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden een stuk hoger dan elders.
- **Verschillen per sector:** De werkgelegenheid groeide in 2016 in bijna alle sectoren. Over de afgelopen tien jaar zit de groei vooral in de zakelijke dienstverlening, horeca, ICT, zorg en groot- en detailhandel.
- **Schaalverkleining & meer ZZP-ers:** Tussen 2006 en 2016 is het aantal eenmanszaken meer dan verdubbeld.
- **Meer buitenlandse bedrijven in de MRA:** Het aantal buitenlandse vestigers en de banen die zij creëren groeit. Dit jaar zorgen vestigers uit de ICT en zakelijke dienstverlening voor veel nieuwe banen.
- **Groei zet door** De economische groei in de MRA zet in 2017 naar verwachting door. In veel regio's gaat dit gepaard met meer banen.

Ontwikkelingen gemengde milieus MRA 2016

Ruim 60% van de banen in de MRA is gesitueerd op gemengde werkmilieus, verspreid over woonwijken (50%), centrumgebieden (20%) en creatieve wijken (20%). Het aantal banen groeit vooral in creatieve

wijken, al hangt dat samen met de groei in Amsterdam waar veel creatieve wijken zijn. Kantoorruimte concentreert zich in centrumgebieden en woonwijken. De leegstand van kantoren is in centrumgebieden met 9,7% veel lager dan in andere milieus en de huurprijs ligt er hoog.

Ontwikkelingen kantorenmarkt MRA 2016

Toename kantoorgebruik MRA en afname kantorenleegstand

De totale kantorenvoorraad in de MRA van 13 miljoen m² BVO is verdeeld over formele kantoorlocaties (6 mln. m²), gemengde milieus (4,5 mln.) en bedrijventerreinen (2,5 mln.). Op kantoorlocaties is 19% van alle banen in de MRA te vinden. Het kantoorgebruik groeit in 2016 voor het tweede jaar op rij (+68.000 m² BVO oftewel +0,5%), ondanks de toenemende werknemersdichtheid (per werknemer wordt minder ruimte gebruikt). De uitbreidingsvraag ligt in de laatste 2 jaar boven de raming van Plabeka 3.0, maar het langjarig gemiddelde ligt hier nog ver onder. De leegstand daalt door transformatie in alle deelregio's, en is het laagst in Amsterdam, IJmond, Zaanstreek-Waterland (11 à 13%) en het hoogst in Almere-Lelystad (29%). Op internationale vestigingsmilieus is de kantorenleegstand veel lager dan in andere segmenten.

Transformatie kantoren geeft ruimte aan woningen in de MRA

In 2016 is per saldo 331.000 m² BVO aan de markt onttrokken, waarvan 156.000 m² op formele kantoorlocaties. Het transformatievolume ligt hiermee meer dan twee keer boven het ambitieniveau uit Plabeka 3.0. Bovendien is dit – op 2015 na – het hoogste transformatievolume ooit. Vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden is veel getransformeerd, maar ook in Almere-Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland veranderen substantiële kantoorvolumes van functie. Wonen is de voornaamste nieuwe functie; minstens 145.000 m² kantoorruimte

krijgt in 2016 een woonfunctie. Uitgaande van 100 m² per woning gaat het hier om 1.450 woningen in de MRA. Andere bestemmingen zijn horeca, detailhandel, en onderwijs.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantorenmarkt

Tot aan 2030 is nog ruim 1,4 miljoen m² aan harde planvoorraad op kantoorlocaties in de MRA beschikbaar, waarvan de helft binnen internationale vestigingsmilieus (o.a. op de Zuidas). Ook Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad beschikken nog over substantiële planvoorraden. Op basis van de verwachte vraag zal zeker niet het gehele planaanbod tot ontwikkeling komen; zelfs als de forse transformatie-ambitie van bestaande kantoorruimte wordt gerealiseerd is het bestaande aanbod en het harde planaanbod tot aan 2030 nog ruim hoger dan de geraamde vraag. De vraag zal zich concentreren op aantrekkelijke, multimodaal bereikbare plekken met een hoog voorzieningenniveau; dit type locaties bevindt zich vooral op gemengde werkmilieus in de stad. In Amsterdam geeft de markt het signaal af dat het (plan)aanbod mogelijk onvoldoende is om in de toenemende vraag naar kantoorruimte te voorzien, al gaat het hier meer om een kwalitatieve mismatch dan om een kwantitatief tekort. De opgave is om in voldoende, passend aanbod van kantoorruimte voor (inter)nationale vestigers te voorzien, én daarbij de transformatie van leegstaande panden voort te zetten.

Ontwikkelingen markt bedrijventerreinen MRA 2016

Uitgifte 2016 op niveau vraagraming

De MRA beschikt over 6.000 netto hectare aan bedrijventerrein in gebruik, hier is 21% van alle banen gevestigd (42,6 banen per hectare). De uitgifte op bedrijventerreinen ligt in 2016 met bijna 30 ha (waarvan 8,6 op kadegebonden zeehaventerreinen en 9,1 ha op logistieke terreinen) iets

hoger dan in de jaren 2011-2015, maar lager dan in de jaren daarvoor. De uitgifte was het hoogste in Amstelland-Meerlanden.

Relatief weinig leegstand bedrijventerreinen Amsterdam en Zaanstreek

Hoewel de leegstand op bedrijventerreinen zich niet eenvoudig in kaart laat brengen, duiden meerdere indicatoren (kantorenleegstand op bedrijventerreinen, leegstand industrieel vastgoed, aanbod en transacties van bedrijfsruimte) erop dat de markt voor bestaande bedrijfsruimte in Amsterdam, en in mindere mate in Zaanstreek-Waterland, krappere is dan elders in de MRA, en de leegstand op bedrijventerreinen lager.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Als het volledige planaanbod aan bedrijventerreinen van 960 ha in de MRA tot ontwikkeling zou komen, zou dit leiden tot een fors overaanbod. Tegelijkertijd ontstaat er binnen sommige deelregio's en segmenten op termijn mogelijk krapte op de markt. De vraag is daarom: hoe ziet de kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen eruit, en in hoeverre voorziet het planaanbod hierin? Enkele belangrijke ruimtevragers op een rij:

- **Grootschalige logistiek:** een belangrijk deel van de ruimtevrage komt van de (retour)logistiek en groothandel. Naar verwachting is de MRA in het algemeen in staat deze vragers te huisvesten.
- **Stadsdistributie:** met de toename van E-commerce neemt ook de behoefte aan logistieke overslagpunten nabij de ring Amsterdam toe. De ruimte is beperkt en de vraag groot; mogelijk ontstaat hier krapte.
- **Industrie:** industriële bedrijven blijven om ruimte vragen. Naar verwachting is de MRA in staat deze vraag te huisvesten op bedrijventerreinen en – voor (kleinschalige) moderne maakindustrie – in de toekomst ook steeds meer op gemengde gebieden in de stad.
- **Datacenters:** deze functie neemt steeds meer ruimte in. De locatie-eisen zijn echter specifiek en geschikte locaties zijn hierdoor beperkt.

Inhoudsopgave

Dashboard, voorwoord en samenvatting

3

Deel 1: Rapportage ontwikkelingen MRA

1 Inleiding: Nieuwe Monitor Plabeka

8

1.1 Aanleiding nieuwe Monitor Plabeka

9

1.2 Totstandkoming nieuwe Monitor Plabeka

10

1.3 Opbouw en leeswijzer

10

2 Economie en werkgelegenheid MRA

13

2.1 Economische ontwikkeling MRA 2016

13

2.2 Ontwikkeling en spreiding werkgelegenheid MRA

14

2.3 Buitenlandse vestigers in MRA

16

2.4 Vooruitzichten economie en werkgelegenheid MRA

17

3 Gemengde Werkmilieus MRA

18

3.1 Afbakening en definitie gemengde werkmilieus

18

3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid in gemengde werkmilieus

19

3.3 Ontwikkeling bedrijfsvastgoed in gemengde werkmilieus

19

3.4 Vooruitzichten ontwikkeling gemengde werkmilieus t/m 2030

21

4 Kantorenmarkt MRA

22

4.1 Segmentering kantoorlocaties MRA

22

4.2 Ontwikkeling gebruik en voorraad kantoren MRA

23

4.3 Transformatie kantoren MRA

26

4.4 Vooruitzichten kantoorlocaties MRA t/m 2030

27

5 Bedrijven- en zeehaventerreinen MRA

30

5.1 Segmentering bedrijventerreinen MRA

30

5.2 Ontwikkeling gebruik en voorraad bedrijventerreinen MRA

31

5.3 Transformatie bedrijventerreinen MRA

35

5.4 Vooruitzichten bedrijventerreinen MRA t/m 2030

35

Deel 2: Verdieping per MRA-deelregio

I Almere-Lelystad

36

II Amstelland-Meerlanden

43

III Amsterdam

49

IV Gooi en Vechtstreek

56

V Haarlem

62

VI IJmond

68

VII Zaanstreek-Waterland

74

Bijlagenrapport

80



Deel 1
Monitor Plabeka

**Ontwikkelingen
werklocatiemarkt
op MRA-niveau**

1. Inleiding: nieuwe monitor

1.1 Aanleiding vernieuwing Monitor Plabeka

Voor u ligt de Monitor Plabeka 2016-2017; de tiende jaargang van de monitor en de eerste editie sinds de nieuwe Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0. De monitor is vernieuwd qua vorm en inhoud. Nog steeds brengt de monitor trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt en de ruimtelijke spreiding van werken in de MRA in beeld. Maar nieuw dit jaar is de analyse van vastgoed en banen *buiten* bedrijventerreinen en kantoorlocaties, oftewel op informele of gemengde werkmilieus. Ook biedt de monitor inzicht in de *kwalitatieve ontwikkeling* van de markt voor bedrijfsvastgoed, in de transformatie van werklocaties en in de *kwalitatieve* aansluiting van vraag en aanbod op de werklocatiemarkt.

Aan de vernieuwing van de monitor ging de herziening van het regionale afsprakenkader over werklocatiebeleid vooraf. De afspraken tussen MRA-gemeenten en provincies zijn in het 'Platform Bedrijventerreinen en Kantoren' (Plabeka) tot stand gekomen en vastgelegd in de "Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0: Ruimte voor Werken in de MRA van Morgen". Doel is om bij te dragen aan de ambitie van de MRA om structureel tot de top-5 van metropolitane regio's in Europa te behoren. Aanleiding voor vernieuwing van de afspraken is de behoefte aan meer flexibiliteit en adaptief beleid dat inspeelt op de snel veranderende marktvraag. Ook gaven trends als toenemende functiemenging, een grote woningbouw-opgave gecombineerd met een groot transformatiepotentieel van werklocaties, en toenemende ruimtedruk aanleiding om de afspraken tegen het licht te houden. De volgende afspraken uit de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 komen in de nieuwe Monitor Plabeka tot uiting:

- **Meter-voor-meter-regeling:** om kwaliteitsverbetering van de kantorenvoorraad te stimuleren, mogen 'oude' kantorenmeters die

worden getransformeerd worden omgezet in nieuwe kantoorimeters. Voorwaarde is dat de deelregionale kantorenleegstand binnen twee jaar naar verwachting onder de 8% (frictieleegstand) komt te liggen. De monitor laat zien of dit te verwachten is.

- **Kwalitatieve match tussen vraag en aanbod.** Vanwege het gewicht dat marktpartijen hechten aan kwalitatieve dimensies van vestigingsmilieus, is afgesproken dat deelregio's een kwalitatieve differentiatie van vraag en aanbod uitwerken. Deze monitor levert een aanzet hiertoe met kwalitatieve beschouwingen.
- **Transformatie kantoren en bedrijventerreinen:** Plabeka 3.0 benoemt de ambitie om tot aan 2030 1 miljoen m² kantoorruimte en 550 hectare aan bedrijventerrein in de MRA te transformeren. Dit kan zowel bijdragen aan evenwicht op de werklocatiemarkt, als aan de forse woningbouwopgave waar de MRA voor staat. De monitor herijkt de ambities en brengt in beeld hoe transformatie verloopt.
- **Planvoorraden.** De planvoorraden voor bedrijventerreinen en kantoren zijn per locatie en deelregio begrensd. De monitor laat zien of de ontwikkelplafonds worden gerespecteerd..
- **Belang informele, gemengde werkmilieus voor 'next economy':** Elke deelregio zet in op het creëren van multifunctionele, gemengde woon-werkomgevingen. De monitor besteedt aandacht aan de ontwikkeling van deze gemengde werkmilieus.
- **Afstemming Plabeka en NZKG:** deze monitor sluit aan op de Visie Noordzeekanaalgebied qua gebiedsafbakening en (plan)voorraad
- **Advies over bijstelling afspraken in volgende monitor:** deze editie van de monitor heeft betrekking op de ontwikkelingen in 2016; de monitor over 2017 zal naar verwachting in het voorjaar van 2018 beschikbaar zijn. Aan deze volgende editie zal ook een advies gekoppeld zijn aan het Platform Economie van de MRA over eventuele bijstelling van de bestuurlijke afspraken van Plabeka 3.0, op basis van de ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in 2016 én 2017.

1.2 Totstandkoming nieuwe Monitor: aandacht voor kwaliteit van werklocaties én gemengde milieus

De monitor bevat meerdere, veelal kwalitatieve nieuwe indicatoren:

- In samenspraak met gemeenten uit alle zeven MRA-deelregio's is een kaart van 'gemengde werkmilieus' opgesteld. Hierbij zijn gemengde werkmilieus, oftewel alle niet-formele werklocaties in de MRA, ingedeeld in kwalitatieve segmenten. De kaart op p. 8 toont hiervan een overzicht op MRA-niveau. Hoofdstuk 3 beschrijft de analyse van werkgelegenheid en bedrijfstvastgoed op gemengde milieus.
- Ook is een kwalitatieve segmentering voor zowel kantoorlocaties als bedrijventerreinen opgesteld in samenspraak met de deelregio's. Hoofdstuk 4 (kantoren) en 5 (bedrijventerreinen) gaan hierop in.
- Aan alle MRA-gemeenten is gevraagd hoeveel de verwachte transformatie op kantoorlocaties en bedrijventerreinen in de periode tot en met 2030 bedraagt.
- Tot slot biedt de nieuwe monitor inzicht in de kwalitatieve ontwikkeling van de voorraad aan kantoren en bedrijfsruimte. Zo besteden we aandacht aan de transformatie van bestaande kantoren naar nieuwe functies, werknemersdichtheid op kantoren en bedrijventerreinen, de leegstand op bedrijventerreinen, waardeontwikkeling, én de duurzaamheid van bedrijfspanden.

Daarnaast heeft in samenspraak met de regio een herijking plaatsgevonden van enkele belangrijke bestaande indicatoren:

- De gebiedsafbakening van kantoorlocaties is tegen het licht gehouden. Hierbij zijn enkele 'formele kantoorlocaties' nauwer afgebakend of komen te vervallen, bijvoorbeeld waar een classificatie als 'gemengd werkmilieu' (bv. als gemengd centrumgebied) passender bleek. Hierdoor is de kantorenvorraad op kantoorlocaties kleiner (en op gemengde milieus groter) ten opzichte van eerdere monitors. De totale kantorenmarkt is niet in omvang veranderd.

- Ook de gebiedsafbakening van bedrijven- en zeehaventerreinen is gewijzigd. De voornaamste wijziging is de herindeling van bedrijven- en zeehaventerreinen in (het havengebied van) Amsterdam. Hiermee is de monitor gelijkgesteld aan de monitor Ruimte-Intensivering van het Projectbureau Noordzeekanaalgebied.

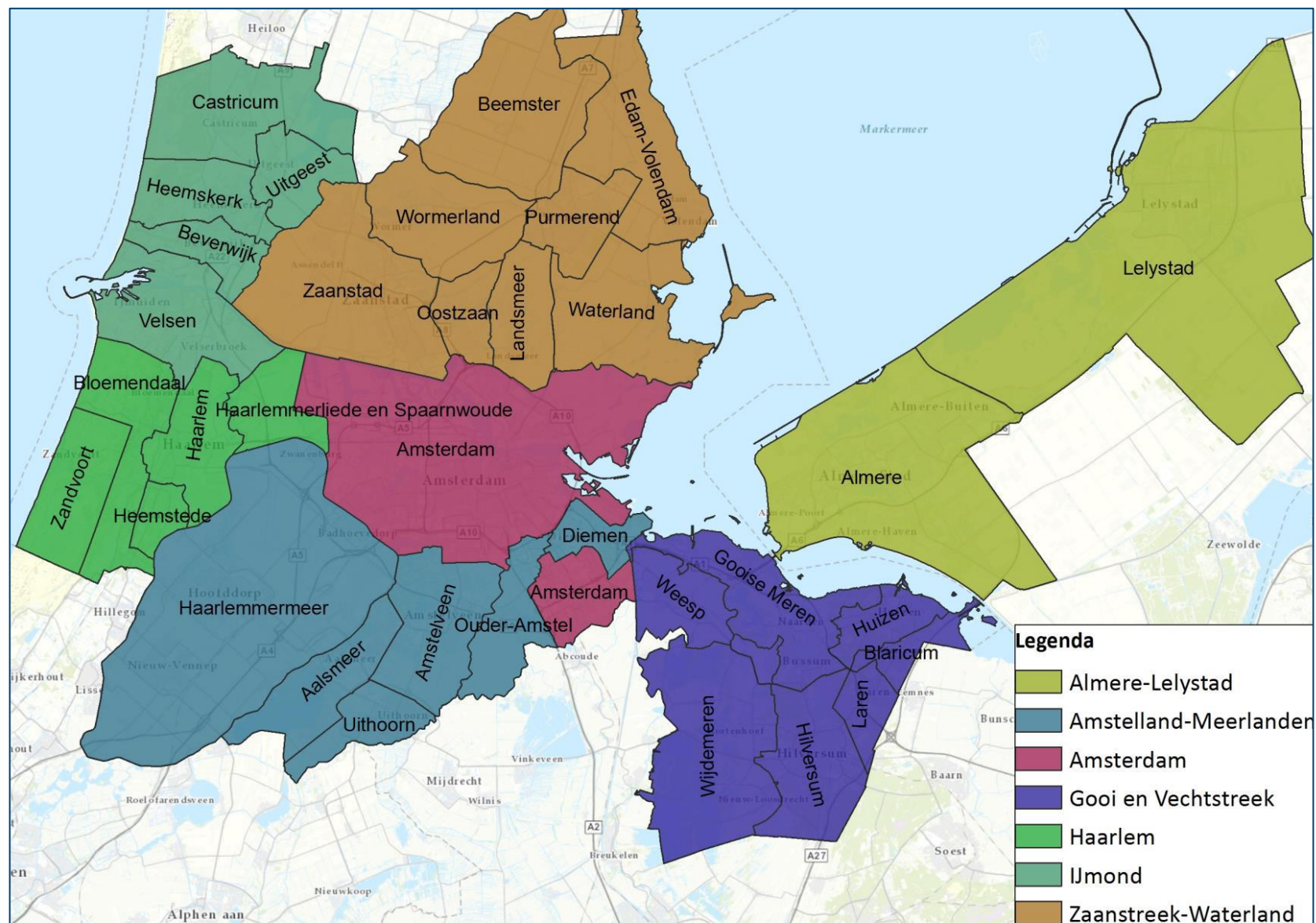
1.3 Opbouw en leeswijzer

Ook qua vorm is de monitor vernieuwd. Zo kent de rapportage dit jaar een onderscheid tussen ontwikkelingen op MRA-niveau (deel 1) en een nadere verdieping op deelregionaal niveau (deel 2). Ook zijn alle gegevens in de monitor online ontsloten via interactieve Dashboards, waarmee lezers zelf dieper op het cijfermateriaal kunnen ingaan. De dashboards zijn te bezoeken [via deze link](#) (klik in PDF-bestand).

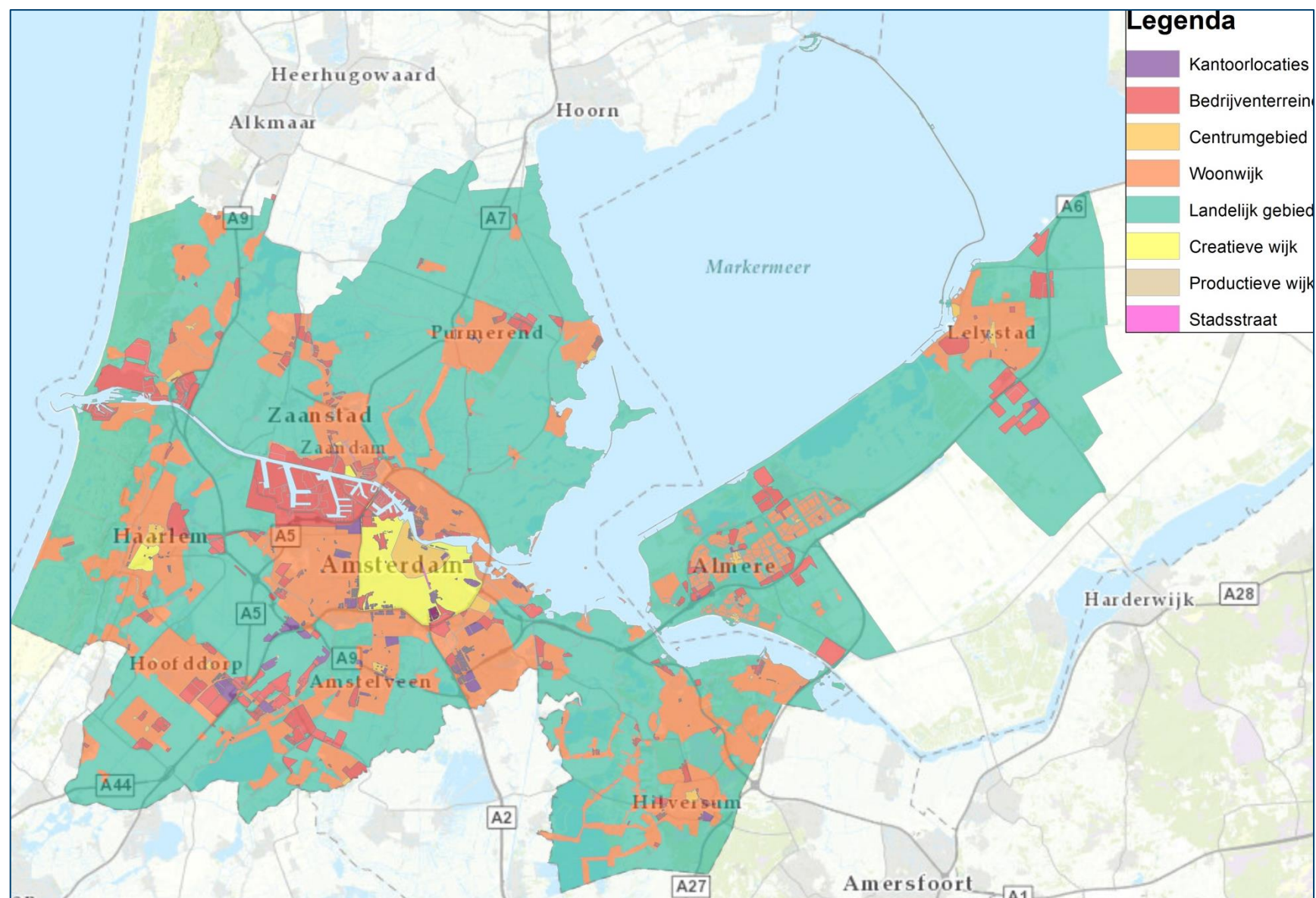
In hoofdstuk 2 van het MRA-deel komen de ontwikkeling van de economie en de werkgelegenheid in de MRA aan bod (hoofdstuk 2). Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar de komst van buitenlandse bedrijven. Ook kijken we naar de economische vooruitzichten voor de komende jaren. Hoofdstuk 3 behandelt de ontwikkeling van de werkgelegenheid en bedrijfstvastgoed op informele of gemengde werkmilieus. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkelingen op en verwachtingen voor de kantorenmarkt in de MRA, zowel op kantoorlocaties als daarbuiten. In hoofdstuk 5 komen tot slot bedrijven- en zeehaventerrein in de MRA aan de orde. Elk van de hoofdstukken in deel 1 van de monitor eindigt met de vooruitzichten voor de komende jaren: hoe ontwikkelen de markt zich in de komende jaren?

Deel 2 bestaat uit zeven hoofdstukken, één voor elke deelregio. Hierin wordt per regio dieper ingegaan op de ontwikkelingen op het gebied van economie, werkgelegenheid, en bedrijfstvastgoed. De kaarten op de volgende pagina's laten achtereenvolgens de indeling van de MRA in deelregio's zien en de werklocatiekaart van de MRA.

Overzichtskaart: indeling van de deelregio's in de MRA



Overzichtskaart: Indeling van de kwalitatieve segmenten in de MRA



2. Economie en werkgelegenheid

De ontwikkelingen op de werklocatiemarkt hangen sterk samen met de regionale economische ontwikkeling in brede zin. In dit hoofdstuk komt daarom de ontwikkeling van de economie (2.1) en de werkgelegenheid (2.2) in de MRA aan de orde. We kijken daarbij specifiek naar buitenlandse vestigers (2.3). Aan de hand van de Economische Verkenning MRA komen tot slot de economische vooruitzichten aan bod (2.4).

2.1 Economische ontwikkeling MRA 2016

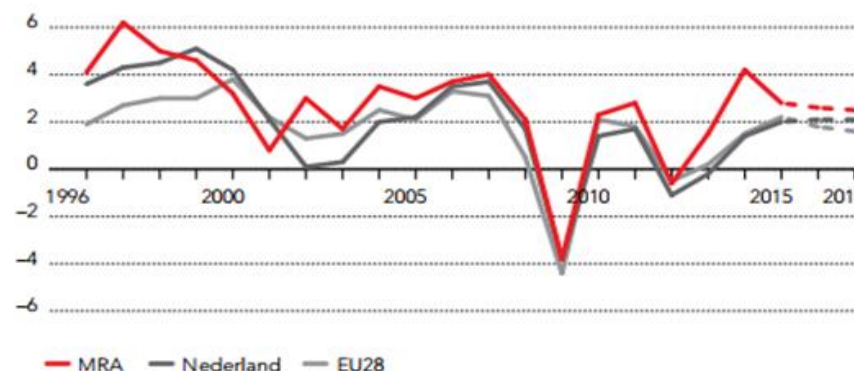
Ontwikkeling regionale economie

In 2016 groeit de economie van de MRA voor het derde jaar op rij. In de Economische Verkenning MRA is de verwachting opgenomen dat het Bruto Regionaal Product (BRP) met 2,6% toeneemt; meer dan gemiddeld in Nederland en de EU (zie figuur 2.1). Uit recente cijfers van het CBS¹ blijkt bovendien dat de groei in de provincie Noord-Holland (dus inclusief Noord-Holland Noord en exclusief Almere-Lelystad) in 2016 zelfs op 3% uitkomt. De robuuste groei van de regionale economie laat zich verklaren door de binnenlandse consumptie en aantrekkende investeringen, gevoed door toenemend vertrouwen (EV MRA, 2017).

Tussen de deelregio's zijn de verschillen aanzienlijk. MRA-breed groeit de toegevoegde waarde tussen 2010 en 2015 gemiddeld met 2,3% per jaar, maar in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden groeit de economie veel harder. Elders ligt de groei lager (Almere-Lelystad, IJmond, Zaanstreek-Waterland), of krimpt de economie (Haarlem en Gooi en Vecht).

¹ Zie www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/17/sterkste-economische-groei-in-zaanstreek-en-amsterdam, 2017

Figuur 2.1 Economische ontwikkeling MRA / NL / EU28 (BBP/BRP-groei in %), 1996-2015 en prognose 2016 & 2017



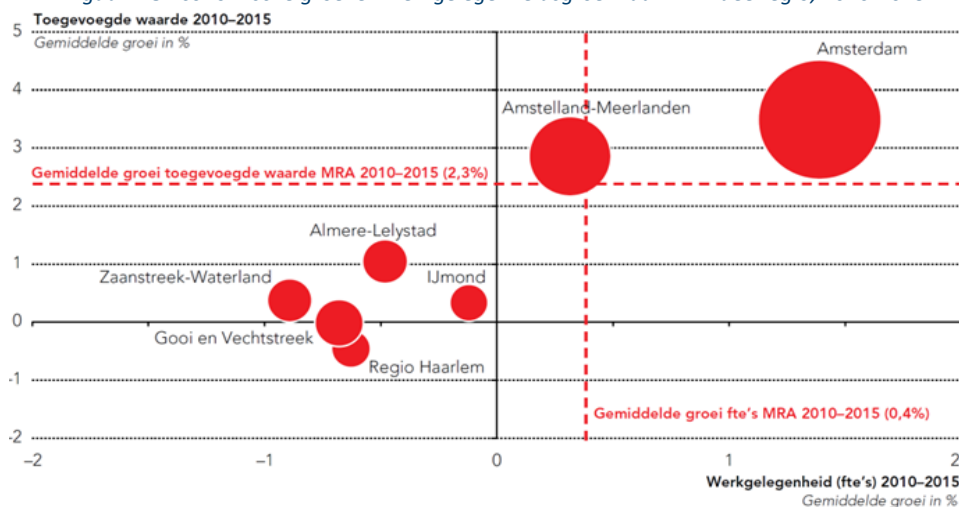
Bron: Economische Verkenning MRA, 2017

Figuur 2.2 Economische kerncijfers MRA en Nederland (ontwikkeling BBP/BRP), 2009-2015 en prognose 2016 & 2017

Kerngegevens Metropoolregio Amsterdam									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
Nederland									
Bbp in mld euro (marktprijzen, nominaal)	617,5	631,5	642,9	645,2	652,7	663,0	676,5		
Reële bbp groei in % (CBS, CPB)	-3,8	1,4	1,7	-1,1	-0,2	1,4	2,0	2,1	2,1
Metropoolregio Amsterdam									
Brp in mld euro (marktprijzen, nominaal)	112,5	117,2	118,5	119,1	122,6	128,4	133,0	136,5	139,9
Reële groei in %	-4,4	2,2	2,8	-0,6	1,5	4,2	2,8	2,6	2,5

Bron: Economische Verkenning MRA, 2017

Figuur 2.3 Economische groei en werkgelegenheidsgroei naar MRA deelregio, 2010-2015



Bron: Economische Verkenning MRA, 2017

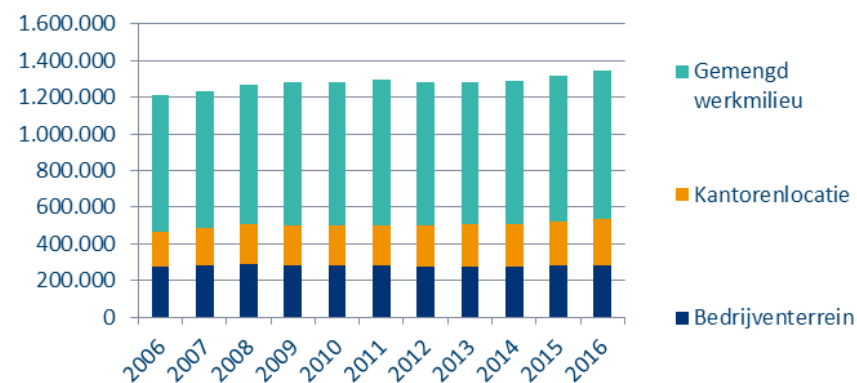
2.2 Ontwikkeling en spreiding werkgelegenheid MRA

Werken gebeurt in de MRA veelal buiten formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In de MRA is 60% van de 1.342.000 banen geregistreerd op informele of 'gemengde werkmilieus'. Hierbij kan gedacht worden aan centrumgebieden, woonwijken, solitaire kantoorpanden, bedrijvigheid in agrarisch gebied, en vele andere locaties. De overige werkgelegenheid is verdeeld over bedrijventerreinen (20,8% van alle banen) en kantoorlocaties (19,1%). In de ruimtelijke verdeling van werken zijn lichte verschuivingen zichtbaar; het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen nam tussen 2006 en 2016 af van 22,7% tot 20,8%; voor kantoorlocaties steeg het aandeel juist van 16,0% tot 19,1%. Het aandeel banen op gemengde werkmilieus schommelt tussen 60% en 61%.

De werkgelegenheid in de MRA groeit in 2016 met +2,1% ofwel 27.000 banen nog iets harder dan in 2015. In elke deelregio's neemt de werkgelegenheid toe; de groei is procentueel gezien het hoogst in Amsterdam (+2,9%), Amstelland-Meerlanden (+2,2%) en Almere-Lelystad (+1,6%), uitgaande van werkgelegenheidscijfers van LISA. Ook in de regio Haarlem is de groei fors; volgens cijfers van het CBS (die op een andere wijze tot stand komen dan LISA²) groeit de werkgelegenheid hier met 3% in 2016.

In Almere-Lelystad is sprake van een trendbreuk; in voorgaande jaren daalde de werkgelegenheid. Dit geldt ook voor Zaanstreek-Waterland, waar het aantal banen voor het eerst sinds 2011 toenam.

Figuur 2.4 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA naar type werklocatie, 2006-2016

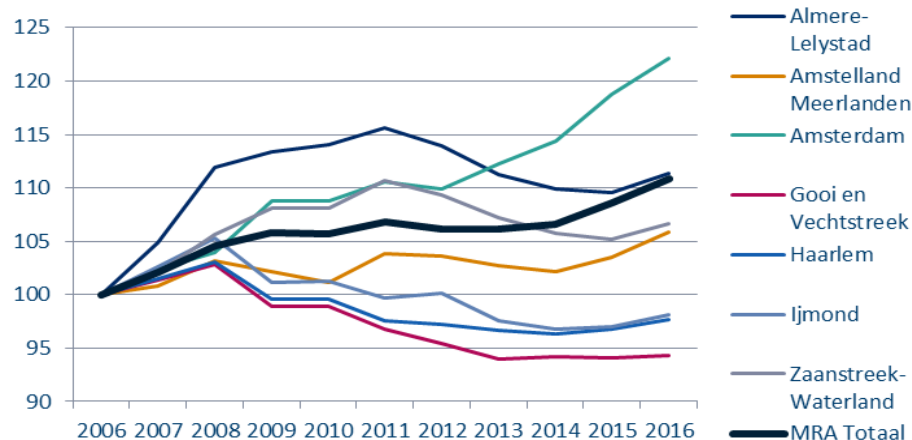


Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten³

² Zie voor meer informatie: www.lisa.nl/data/verschillen-lisa-kvk-cbs/

³ Deze monitor hanteert werkgelegenheidscijfers van LISA zoals door de Provincies Noord-Holland en Flevoland aangeleverd. De EV MRA hanteert een andere bron (CBS, bewerking TNO); hierdoor wijken werkgelegenheidscijfers in de EV MRA af van de Monitor Plabeka.

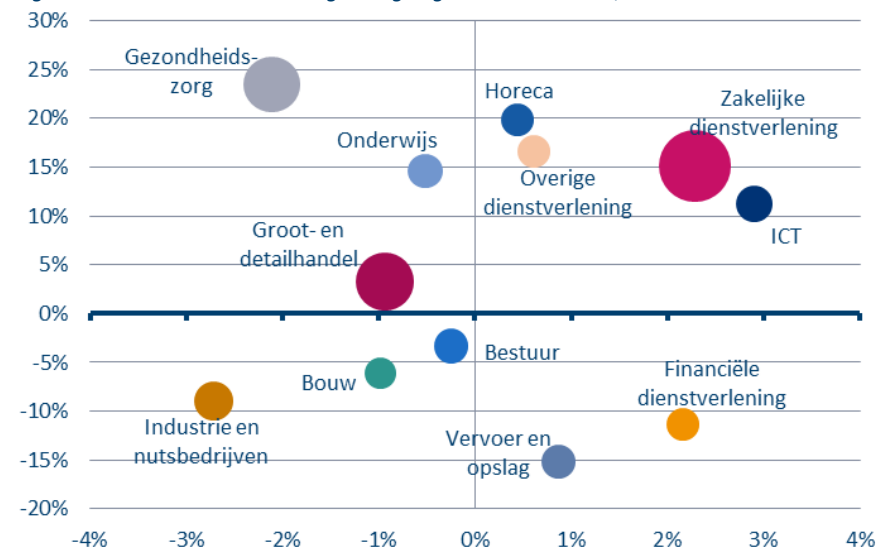
Figuur 2.5 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfers, 2006 = 100), 2006-2016



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Niet alleen tussen deelregio's, maar ook tussen sectoren verschilt de ontwikkeling van de werkgelegenheid aanzienlijk (figuur 2.6). Kijkend naar de langjarige ontwikkeling (2006-2016) valt op dat in de ICT (+28%), de zakelijke (+17%) en overige dienstverlening (+36%) en de horeca (+37%) de werkgelegenheid substantieel is toegenomen. Dit zijn bovendien sectoren die, vergeleken met het landelijke beeld, een relatief groot aandeel hebben in de werkgelegenheid van de MRA. In de industrie, bouw en logistiek is de werkgelegenheid in dezelfde periode juist gedaald met 6% à 10%; wel lieten deze sectoren in 2016 een lichte groei zien.

Figuur 2.6 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid in de MRA, 2006-2016



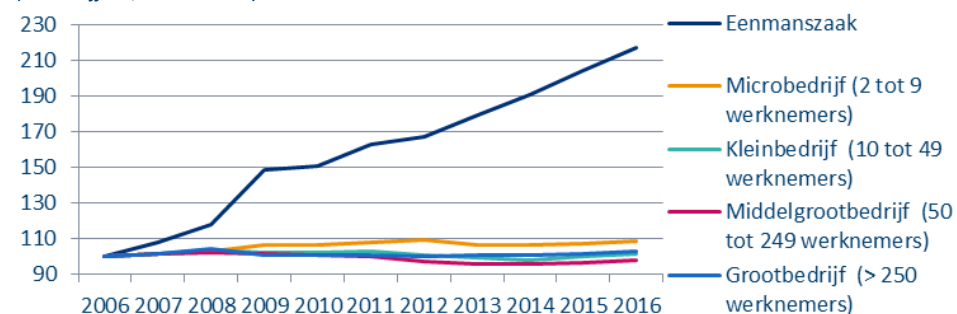
Horizontale as: regionale specialisatie (verschil tussen MRA en Nederland geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016)

Verticale as: totale groei 2006-2016 in %

Grootte v/d bol: omvang werkgelegenheid in 2016.

Bron: LISA, 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 2.7 Ontwikkeling werkgelegenheid naar bedrijfsgrootte in de MRA, 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

De flexibilisering en toenemende verzelfstandiging op de arbeidsmarkt is goed zichtbaar wanneer de werkgelegenheidsgroei in de MRA wordt uitgesplitst naar bedrijfsgrootte. Figuur 2.7 laat zien dat het aantal eenmanszaken in tien jaar tijd meer dan verdubbeld is (+117). ZZP-ers zijn hiermee verantwoordelijk voor het overgrote deel van de werkgelegenheidsgroei in de MRA tussen 2006 en 2016; inmiddels is 14,3% van de werkenden in de MRA een ZZP-er. De werkgelegenheid in micro- en kleinbedrijf (2 tot 49 werknemers) is tussen 2006 en 2016 licht gestegen, evenals in grote bedrijven (>250 werknemers). De werkgelegenheid in middelgrote bedrijven (50 à 249 werknemers) is juist licht gedaald.

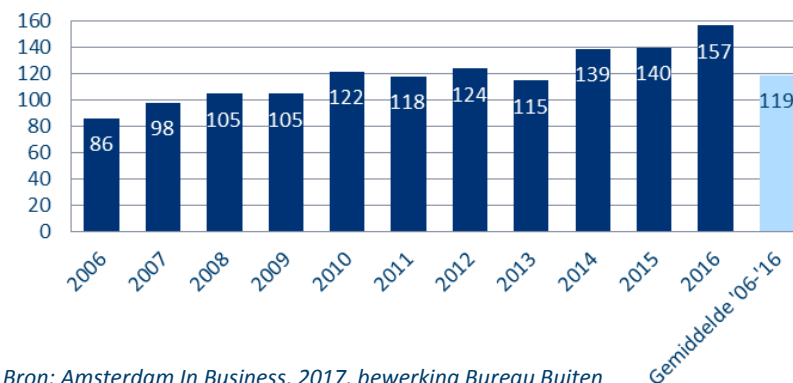
2.3 Buitenlandse vestigers in MRA

De vestiging van buitenlandse bedrijven is een belangrijke indicator van de internationale concurrentiepositie van de MRA. De regio zet hier al jaren op in; Amsterdam, Almere, Amstelveen en Haarlemmermeer werken binnen Amsterdam In Business (AIB) samen om buitenlandse bedrijven aan te trekken. Met de naderende Brexit (uittreden Verenigd Koninkrijk uit de EU, naar verwachting in 2019) heeft de ontwikkeling van het aantal buitenlandse vestigers in de MRA nog meer aan relevantie gewonnen. Enerzijds kan de Brexit leiden tot het vertrek van bedrijven en instituten uit het Verenigd Koninkrijk naar elders in de EU. De aangekondigde verhuizing van de EMA (European Medicines Agency) van Londen naar Amsterdam is hier een voorbeeld van. Anderzijds kan de Brexit ook negatieve economische effecten hebben op Nederland en de MRA, als belangrijke handelspartner van het VK. Daar komt bij dat de hervestigingsopties in de EU legio zijn. Kortom, het daadwerkelijke economische effect van de Brexit moet in de komende jaren blijken.

De vier AIB-gemeenten trokken 157 buitenlandse bedrijven in 2016 aan, 17 meer dan in 2015. Daarmee laat het aantal buitenlandse vestigers een stijgende trend zien in de afgelopen jaren, met uitzondering van 2013. De

buitenlandse vestigers brengen in 2016 3.300 arbeidsplaatsen naar de regio; meer dan in 2015 (3.000) en 2014 (1.300). Vestigers uit de VS zorgen in 2016 voor de meeste werkgelegenheid (1200 banen), gevolgd door het VK (440 banen), Frankrijk (320) en Zuid-Korea (300)..

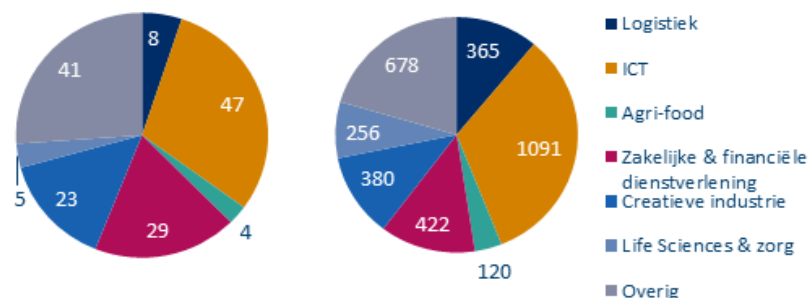
Figuur 2.8 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2006 – 2016



Bron: Amsterdam In Business, 2017, bewerking Bureau Buiten

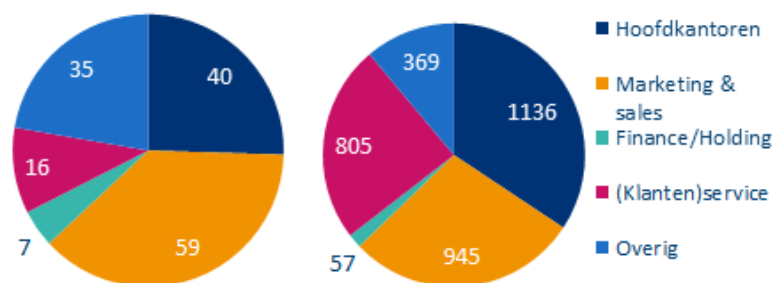
De meeste buitenlandse vestigers zijn actief in de ICT (47 bedrijven, 1.100 banen), gevolgd door de creatieve industrie en de zakelijke en financiële dienstverlening. Kijkend naar type vestiging blijkt dat de 40 nieuwe hoofdkantoren (± 1100 banen) en de 59 Marketing & Sales-vestigingen (± 1000 banen) de meeste werkgelegenheid voor de MRA opleveren.

Figuur 2.9 Aantal buitenlandse vestigers (links) en banen (rechts) per sector, 2016



Bron: Amsterdam In Business, 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 2.10 Aantal buitenlandse vestigers (links) en banen (rechts) per type vestiging, 2016



Bron: Amsterdam In Business, 2017, bewerking Bureau Buiten

2.4 Vooruitzichten economie en werkgelegenheid MRA

In 2017 ligt de economische groei in MRA (+2,5%) naar verwachting boven het landelijk gemiddelde (+2,1%). De verwachting is dat ook het aantal banen zal groeien, maar iets minder hard dan in 2016. De economieën van Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam zullen het sterkst groeien, waarbij dit zich in de laatste twee deelregio's ook vertaalt in werkgelegenheidsgroei. Ook in IJmond en Zaanstreek-Waterland neemt het aantal banen in 2017 naar verwachting toe.

Figuur 2.11 Vooruitzichten ontwikkeling BRP en werkgelegenheid per deelregio

Deelregio	Verwachte % ontwikkeling 2017 ⁴	
	BRP	Werkzame personen
Almere-Lelystad	++	-
Amstelland Meerlanden	++	++
Amsterdam	++	++
Gooi en Vechtstreek	+	-
Haarlem	O	-
IJmond	+	+
Zaanstreek-Waterland	+	++

Bron: Economische Verkenning MRA 2017

⁴ Prognose EV MRA. – staat voor groei lager dan -0,5%; O voor groei tussen -0,5% en +0,5%; + voor groei tussen +0,5% en MRA gemiddelde; en ++ voor groei boven MRA gemiddelde

3. Gemengde Werkmilieus MRA

Ruim 60% van de werkenden in de MRA heeft een baan op een gemengd werkmilieu, bijvoorbeeld in een stadscentrum of woonwijk. Inzicht in de ruimtelijke verdeling en ontwikkeling van de ca. 800.000 banen buiten formele werklocaties is daarom zeer relevant. In dit hoofdstuk kijken we naar de gemengde werkmilieus in de MRA (3.1) en de ontwikkeling van de werkgelegenheid (3.2) en bedrijfstvastgoed daarbinnen. Tot slot kijken we vooruit: wat zijn de vooruitzichten voor de ontwikkeling van gemengde werkmilieus in de komende jaren?

3.1 Afbakening en definitie gemengde werkmilieus

In de MRA zijn 6 soorten gemengde werkmilieus aangewezen:

- **Centrumgebieden:** centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend voor een centrumgebied is de concentratie aan voorzieningen. Type bedrijvigheid: retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- **Woonwijken:** alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoe behoren woonwijken, maar ook voorzieningen en groen binnen de stad. Type bedrijvigheid: onder meer ZZP-ers, bedrijven aan huis, scholen/onderwijsinstellingen, zorgfuncties, horeca, buurtwinkelcentra.
- **Landelijk gebied:** alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km². Type bedrijvigheid: onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure, uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.

- **Creatieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Type bedrijvigheid: onder meer creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis-/onderwijsinstellingen, retail, (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen.
- **Productieve wijken:** woon-werkgebieden in (grote) steden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu, en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Type bedrijvigheid: moderne maakindustrie, stadsverzorgende bedrijvigheid, retail.
- **Stadsstraten:** economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Type bedrijvigheid: onder meer retail, horeca, kantoorfuncties.

Uitgangspunt hierbij is dat het gehele oppervlakte van de MRA *buiten* formele werklocaties op kaart is ingedeeld in milieus, uitgaande van de situatie op 1-1-2017. Figuur 3.1 geeft per milieu het totaal aantal banen en de kantorenvoorraad weer. In de analyse zijn productieve en creatieve wijken samengevoegd, vanwege het geringe aantal productieve wijken.

Figuur 3.1 Overzicht gemengde werkmilieus: vastgoedvoorraad & banen per milieu in 2016

Segment	Aantal locaties	% oppervlakte MRA (excl. werklocaties)	Kantorenvoorraad (m ² BVO) 1-1-2017	Banen 1-1-2016
Centrumgebied	28	0,93%	1.912.145	170.359
Woonwijk	41	24,11%	1.571.922	408.036
Landelijk gebied	35	72,87%	64.146	48.189
Creatieve/productieve wijk	7	2,07%	906.577	151.950
Stadsstraat	5	0,02%	87.182	5.124
Totaal MRA	116	100%	4.541.972	807.803 ⁵

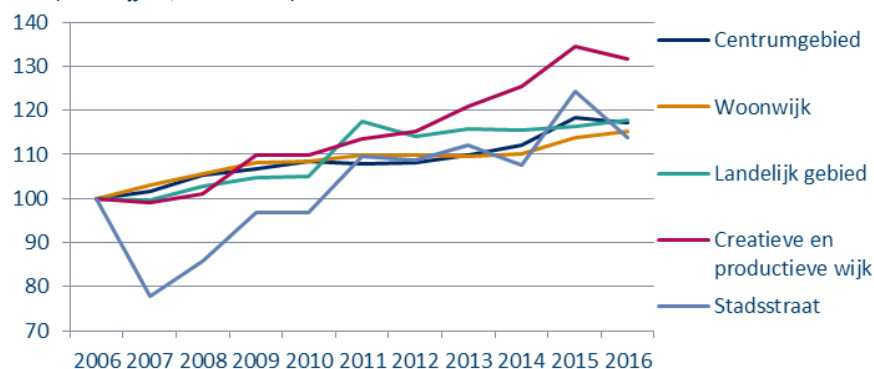
Bron: LISA 2017, Kantorenmonitor B.V. 2017, inventarisatie & bewerking Bureau Buiten

⁵ Inclusief 24.145 banen in de MRA die niet konden worden ingedeeld in 1 van de milieus

3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus

Van alle banen op gemengde werkmilieus is meer dan de helft (408.000) in woonwijken geregistreerd. Hierbij kan gedacht worden aan wijk- en buurtwinkelcentra, aan bedrijfs- en kantoorfuncties in woonwijken (bv. in plinten, woningen of solitaire panden), aan zorgfuncties in de stad, en aan ZZP-ers in uiteenlopende sectoren die op hun woonadres geregistreerd staan. Centrumgebieden in de MRA huisvesten meer dan 20% van de banen buiten formele werklocaties, zo'n 170.000 in totaal. Het gaat onder meer om werkgelegenheid in de retail, horeca en zakelijke en overige dienstverlening (veelal in kantoorpanden). Creatieve en productieve woonwijken – waartoe ook het deel van Amsterdam tussen het centrum en de ringweg A10 (m.u.v. Amsterdam-Noord) wordt gerekend – geven ruimte aan ruim 150.000 banen in uiteenlopende sectoren (iets minder dan 20% van het totaal buiten werklocaties). In het landelijk gebied in de MRA zijn nog eens bijna 50.000 banen gevestigd, de land- en (glas)tuinbouw en op bedrijven gevestigd in het landelijk gebied. Stadsstraten beslaan slechts 0,02% van het totale oppervlakte van de MRA en geven hierbinnen ruimte aan bijna 1% van de werkgelegenheid.

Figuur 3.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment, MRA, 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)



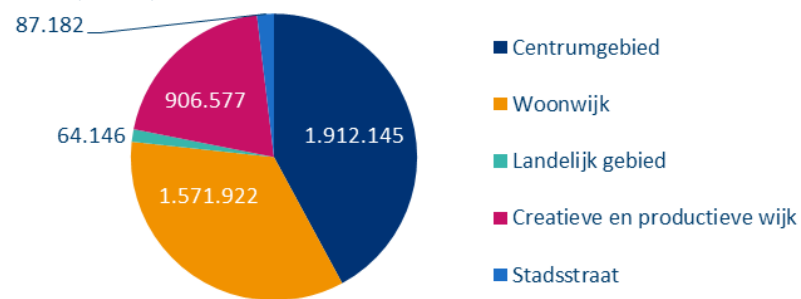
Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 3.2 laat zien hoe de werkgelegenheid zich per gemengd werkmilieu heeft ontwikkeld tussen 2006 en 2016. Het aantal banen is het hardst gegroeid in creatieve en productieve wijken (+32%); de overige segmenten ontlopen elkaar nauwelijks (+15% à +19%). De groei van het creatieve segment hangt sterk samen met het grote aandeel van de gemeente Amsterdam in de werkgelegenheid in dit segment.

3.3 Ontwikkeling bedrijfstvastgoed gemengde werkmilieus

Een belangrijk deel (35%) van de totale kantorenvoorraad in de MRA bevindt zich op gemengde werkmilieus en dus niet op formele kantoorlocaties. In deze paragraaf kijken we kort naar de verdeling van de kantorenvoorraad over de gemengde werkmilieus en naar (verschillen in) de ontwikkeling van de kantorenmarkt per werkmilieu. De kantorenmarkt als geheel komt in het volgende hoofdstuk uitgebreid aan bod.

Figuur 3.3 Verdeling totale kantorenvoorraad over gemengd werkmilieus in de MRA per 1-1-2017 (m² bvo)



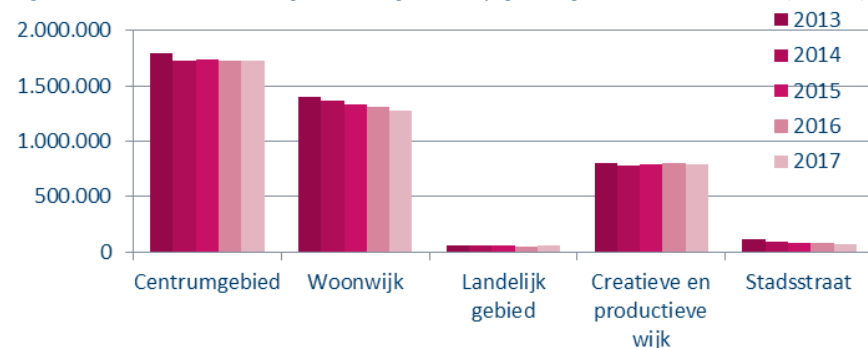
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Van de 4,54 miljoen m² BVO aan kantoorruimte op gemengde werkmilieus is 3,92 miljoen in gebruik en staat zo'n 0,62 miljoen (13,7%) leeg. Kantoorruimte is voornamelijk in centrumgebieden (42% van de totale voorraad) en in woonwijken (35%) te vinden, en voor 20% in

creatieve/productieve wijken. Slechts een klein deel van de totale kantorenvoorraad is in stadsstraten gevestigd (samen 2%), maar dit werkmilieu komt in de MRA als geheel ook maar weinig voor. In het landelijk gebied is nauwelijks kantoorruimte te vinden.

Het totale kantorengebruik (= kantorenvoorraad minus leegstand) op gemengde werkmilieus is sinds 2013 afgenomen van 4,16 tot 3,92 miljoen m² BVO. Ook in 2016 was er sprake van een lichte daling van het totale kantorengebruik buiten formele werklocaties (-1,3%). Vooral in woon- en creatieve wijken nam het kantorengebruik in het afgelopen jaar af. In centrumgebieden bleef de hoeveelheid kantoorruimte in gebruik gelijk, en in het landelijk gebied was sprake van een lichte toename.

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

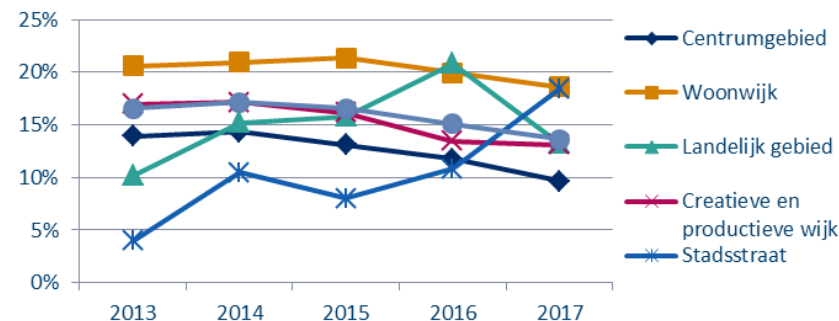


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De kantorenleegstand op gemengde werkmilieus is met 13,7% per 1-1-2017 lager dan op formele kantorenlocaties (17%). In de afgelopen jaren is het leegstandspercentage bovendien fors afgenomen, vooral als gevolg van transformatie (waarover meer in hoofdstuk 4). De leegstand verschilt nogal per werkmilieu. Zo ligt de kantorenleegstand in woonwijken met 18,6% relatief hoog en in centrumgebieden met 9,7% juist zeer laag. Als de trend van dalende leegstand in centrumgebieden verder doorzet (-4,7

procentpunt tussen 2014 en 2017) kan hier bovendien krapte op de markt ontstaan. In de andere gemengde milieus lijkt dit nog niet (op korte termijn) aan de orde; hier ligt de leegstand tussen de 12% en 18%.

Figuur 3.5 Ontwikkeling leegstandspercentage kantorenmarkt per werkmilieu MRA, 1-1-2013 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 3.6 Aanbod en transactievolume bedrijfsruimte per gemengd werkmilieu in m², 2016

Segment	Geregistreerd aanbod per 1-1-2017	Geregistreerde transacties 2016	Factor aanbod/transacties
Centrumgebied	2.078	7.795	0,3
Woonwijk	197.177	72.554	2,7
Landelijk gebied	199.694	9.891	20,2
Creatieve/productieve wijk	40.508	2.008	20,2
Stadsstraat	270	0	-
Totaal alle segmenten	439.727	92.248	4,8

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 3.6 zet het aanbod aan bedrijfsruimte op gemengde werkmilieus per 1-1-2017 af tegen de transacties van bedrijfsruimte in 2016, als indicator van de marktsituatie voor bedrijfsruimte (hoe lager de factor aanbod/transacties, des te krappere de markt). In de MRA is het aanbod aan bedrijfsruimte (440.000 m² bvo per 1-1-2017) op gemengde locaties ongeveer 4,8 keer zo groot als het transactievolume in 2016 (92.000 m²). De verschillen tussen segmenten zijn aanzienlijk; de markt voor

bedrijfsruimte is binnen de stad – in centrumgebieden en woonwijken - veel krappere dan in het landelijk gebied. Voor de overige werkmilieus is te weinig data bekend voor een representatief beeld van de marktsituatie.

Figuur 3.7 Gemiddelde huurprijs bedrijfspand per gemengd werkmilieu in de MRA, 2016 (excl. stadstraten; geen data)

	Gemiddelde huurprijs in € per m ² per jaar	Aantal objecten
Centrumgebied	121	127
Woonwijk	80	807
Landelijk gebied	69	424
Creatieve en productieve wijk	116	252
Gemiddelde alle segmenten	81	1610

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

voortgang en verwachting van transformatie naar kantoren en bedrijventerreinen aan bod.

3.4 Vooruitzichten ontwikkeling gemengde werkmilieus

Veel gebieden transformeren in de komende jaren van monofunctionele werklocatie naar gemengde werkmilieus. Zo wordt in 2015 en 2016 een recordhoeveelheid aan kantoorruimte getransformeerd naar andere functies, waarvan wonen de meest prominente is. De verwachting is dat de kantorentransformatie ook in de komende jaren doorzet. En in het kader van het programma Haven-Stad voegt Amsterdam in de komende jaren 40.000 tot 70.000 woningen toe in het noordwestelijke (haven-gebied) binnen de Ring A10. Veelal ontstaan hiermee 'productieve wijken', met ruimte voor wonen én werken.

In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 is een forse transformatieambitie voor kantoren en bedrijventerreinen benoemd. Het gaat zowel om volledige transformatie van locaties als om gedeeltelijke transformatie waarmee gemengde werkmilieus ontstaan. Online is [via deze link](#) een kaart te zien met transformatieambities in de MRA. Alle locaties die volgens verwachting tot aan 2030 deels of geheel transformeren naar andere functies zijn hierop opgenomen. In hoofdstuk 4 en 5 komen de

4. Kantorenmarkt MRA

In de MRA bevindt zich zo'n 13 miljoen m² kantoorruimte. Het grootste deel van deze voorraad, 6 miljoen, is te vinden op monofunctionele kantoorlocaties. Hier werken 256.000 mensen (19% van de totale werkgelegenheid) in sectoren als de zakelijke en financiële dienstverlening, de ICT en op (hoofd)kantoren van bedrijven in tal van sectoren. De rest van de kantorenvoorraad bevindt zich ofwel in gemengde gebieden als stadscentra en woonwijken (4,5 miljoen m²), ofwel op bedrijventerreinen (2,5 miljoen m²).

Dit hoofdstuk behandelt de ontwikkeling van de totale kantorenvoorraad in de MRA, met extra aandacht voor formele kantoorlocaties. Eerst wordt een kwalitatieve segmentering van kantoorlocaties gepresenteerd (4.1), vervolgens de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de kantorenvoorraad (4.2), en de voortgang van transformatie (4.3). Paragraaf 4.4 kijkt vooruit en gaat in op de verwachte ontwikkeling van gebruik, leegstand, en transformatie en op de kwalitatieve aansluiting van vraag en aanbod.

4.1 Segmentering kantoorlocaties MRA

De 'formele' kantorenlocaties in de MRA zijn ingedeeld in 4 segmenten:

- Een **internationaal vestigingsmilieu** is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie, geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving

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

Figuur 4.1 laat zien hoeveel de totale kantorenvoorraad en werkgelegenheid binnen het betreffende segment in de MRA bedraagt.

Figuur 4.1 Segmentering kantoorlocaties MRA: banen in 2016 en kantoorgebruik op 1-1-2017

Segment	Aantal terreinen	Kantoorgebruik (x1000 m ²)	Aantal banen	Kantoor-quotiënt ⁶
Internationaal vestigingsmilieu	10	1.439	75.745	19,0
Innovatiedistrict	6	277	20.019	13,8
Multimodaal knooppunt	21	1.536	72.430	21,2
Functionele kantoorlocatie	74	1.731	87.724	19,7
Totaal segmenten	111	4.982	255.918	19,5

Bron: LISA 2017, Kantorenmonitor B.V. 201, inventarisatie & bewerking Bureau Buiten

Van alle 111 formele kantoorlocaties in de MRA zijn er 74 als functionele kantoorlocaties aangeduid. Samen bevindt zich hier een 1,7 miljoen m² kantoorruimte; 35% van de voorraad op kantoorlocaties. De functionele kantoorlocaties geven ruimte aan ca. 88.000 banen in de MRA. 21 locaties zijn aangeduid als multimodale knooppunten, hier bevindt zich in totaal 1,5 mln. m² kantoorruimte in gebruik en 72.000 banen. De 10 internationale vestigingsmilieus bevatten 1,4 mln. m² kantoorruimte in gebruik en 76.000 banen. Tot slot kent de MRA zes innovatiedistricten, met een kantoorgebruik van 0,3 mln. m² en 20.000 banen.

⁶ Aantal m² bruto vloeroppervlak aan kantoorruimte (per 1-1-2017) per baan (LISA, 2016)

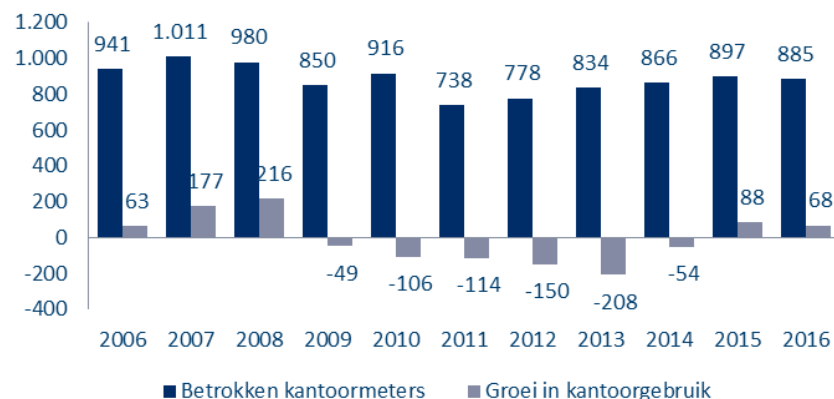
Tot slot wordt opgemerkt dat formele kantoorlocaties slechts een deel van de totale kantorenmarkt beslaan. Veel kantoorruimte bevindt zich verspreid over gemengde milieus of op bedrijventerreinen. Dit hoofdstuk heeft betrekking op de *gehele* kantorenvoorraad, tenzij anders vermeld.

4.2 Ontwikkeling kantorenvoorraad MRA

Kwantitatieve ontwikkeling kantorenmarkt: kantorenvoorraad in gebruik, leegstand en nieuwbouw

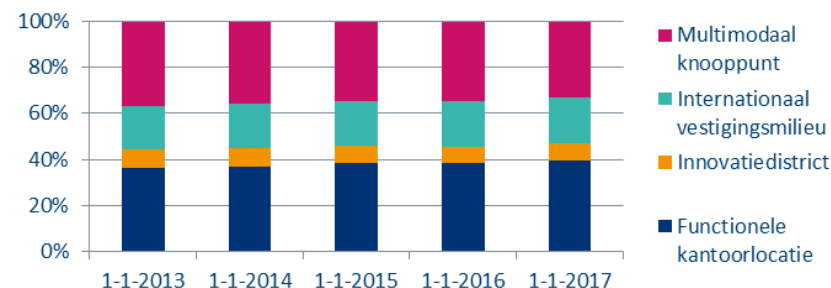
Net als in 2015 neemt ook in 2016 de totale kantorenmarkt in omvang toe; de netto ontwikkeling of uitbreidingsvraag bedraagt 68.000 m². Dit ligt weliswaar onder het niveau van 2015, maar 2016 is wel het tweede jaar op rij waarin de totale kantorenvoorraad in gebruik groeit, na zes eerdere jaren van krimp. De bruto opname van kantoren – een indicator van de dynamiek in de markt – ligt in 2016 met 885.000 m² iets lager dan in 2015, maar nog altijd boven het niveau van de jaren 2011 t/m 2014.

Figuur 4.2 Totaal betrokken kantorenmeters en groei kantoorgebruik MRA, 2006 - 2016 (x1.000 m² bvo)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.3 Procentuele verdeling voorraad op kantoorlocaties over segmenten, MRA



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.4 Ontwikkeling kantoorgebruik & leegstand MRA, 1-1-2007 - 1-1-2017 (x1.000 m² bvo)

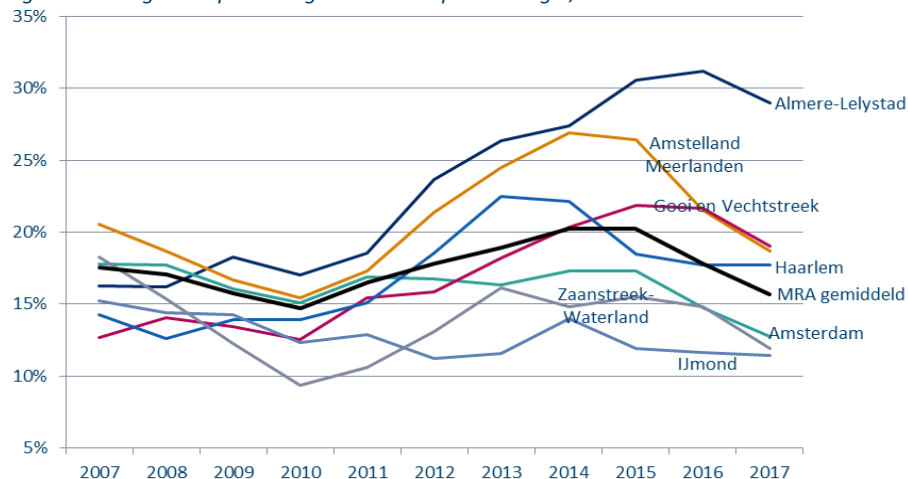


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.4 laat de ontwikkeling zien van kantoreengebruik (donkerblauw), leegstand (lichtblauw) en de totale kantorenvoorraad (beide balken samen). Door de uitbreidingsvraag is de totale kantorenvoorraad in gebruik in 2016 toegenomen tot bijna 11 miljoen m². Hierdoor, maar ook door transformatie van leegstaande kantoren, is de leegstaande kantoorruimte in 2016 met 333.000 m² afgenomen (14% in 1 jaar tijd). Het leegstandspercentage in de MRA ligt in 2016 op 15,7%; 2,2 procentpunt lager dan in 2015. Het leegstandspercentage is in alle

deelregio's afgenomen; de daling was het sterkst in de regio's Zaanstreek-Waterland (-2,9 procentpunt) Amstelland-Meerlanden (-2,8), en Gooi en Vechtstreek (-2,7). De kantorenleegstand is procentueel gezien het laagst in de deelregio's IJmond (11,5%), Zaanstreek-Waterland (11,9%) en Amsterdam (12,8%). In paragraaf 4.4 komt de verwachte ontwikkeling van het leegstandspercentage voor de komende jaren aan bod.

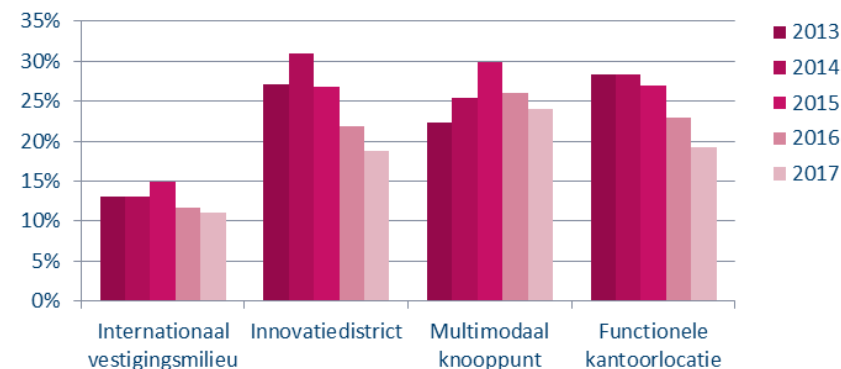
Figuur 4.5 Leegstandspercentages kantoren per deelregio, 1-1-2007 – 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Wanneer we inzoomen op de formele kantoorlocaties blijkt dat er substantiële verschillen bestaan in de procentuele leegstand tussen de kwalitatieve segmenten. Op internationale vestigingsmilieus ligt de leegstand in 2016 met 13,4% betrekkelijk lager dan op innovatiedistricten (17,2%) en op functionele (17,9%) en multimodale (20,5%) locaties. Enkele grote multimodale kantoorlocaties met relatief veel leegstand zijn het Amstelstation (Amsterdam), Zakencentrum (Almere) en Beukenhorst-West (gemeente Haarlemmermeer).

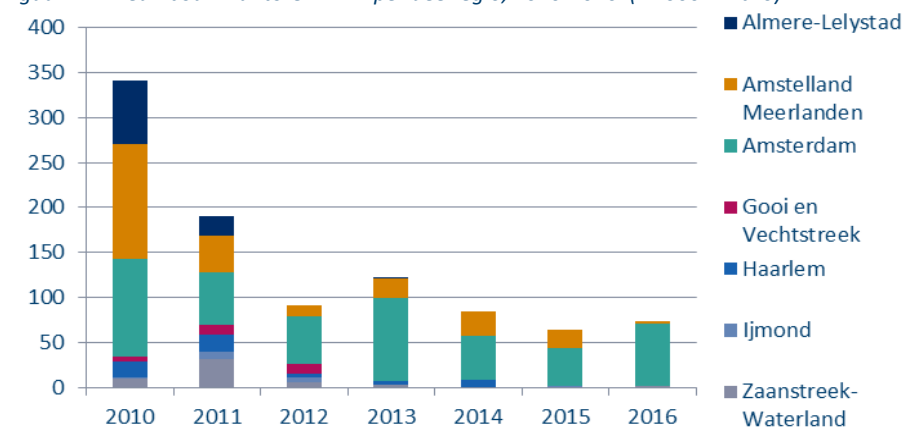
Figuur 4.6 Kantorenleegstand (%) per segment, MRA, 2016



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De 74.000 m² kantoorruimte die in 2016 aan nieuwbouw is gerealiseerd, bevindt zich bijna volledig in Amsterdam. Het nieuwbouwwolume ligt op dat van de jaren 2012-2015, maar ruim onder dat van de jaren daarvoor.

Figuur 4.7 Nieuwbouw kantoren MRA per deelregio, 2010-2016 (x1.000 m² bvo)

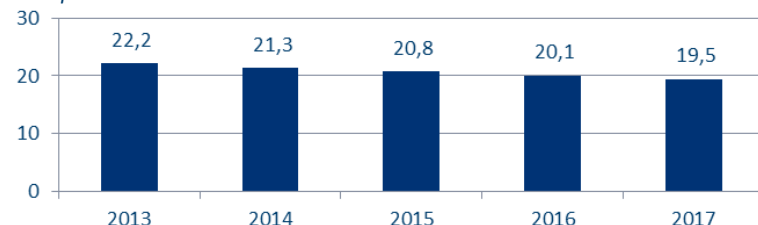


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve analyse kantorenmarkt: ruimtegebruik, duurzaamheid, waarde

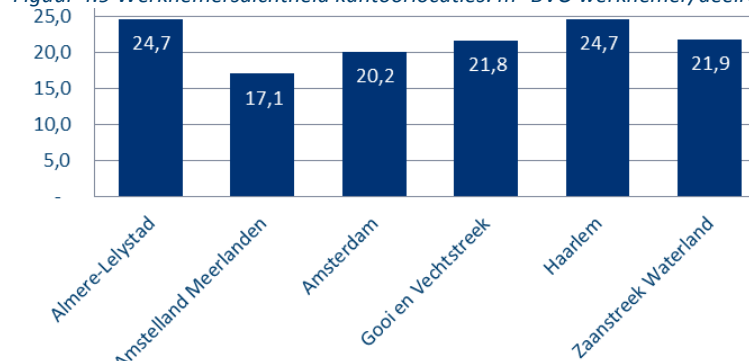
In de afgelopen vijf jaar is het gebruik van kantoorruimte op formele kantoorlocaties in de MRA intensiever geworden; gemiddeld neemt één baan per 1-1-2017 19,5 m² aan kantoorruimte in⁷; per 1-1-2013 was dit nog 22,2 m². Deze toename laat zich mogelijk verklaren door het 'nieuwe werken', waarbij werknemers steeds meer flexibel zijn in waar en wanneer ze werken. Hierdoor neemt de behoefte aan vaste werkplekken en –tijden af, en wordt kantoorruimte efficiënter benut. Het beeld verschilt per kwalitatief segment; op innovatiedistricten gebruikt één werknemer ca. 14 m² BVO, in de overige segmenten 19 à 21 m².

Figuur 4.8 Ontwikkeling werknemersdichtheid 1-1-2013 t/m 1-1-2017, kantoorlocaties, in m² BVO per werknemer



Bron: LISA 2017, Kantorenmonitor B.V. 2017, inventarisatie & bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.9 Werknemersdichtheid kantoorlocaties: m² BVO werknemer/deelregio, 1-1-2017



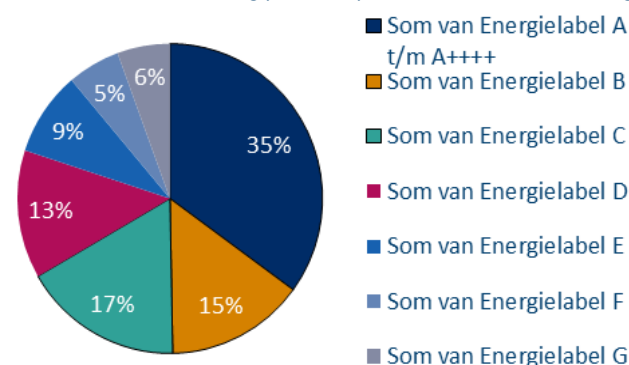
Bron: LISA 2017, Kantorenmonitor B.V. 2017, inventarisatie & bewerking Bureau Buiten

⁷ Rekenend met voorraad in gebruik, dus excl. leegstaande voorraad. En: uitgaande van LISA 2016.

In Almere-Lelystad en Haarlem ligt de werknemersdichtheid op kantoorlocaties relatief hoog, in Amsterdam en Almere-Lelystad relatief laag.

De verduurzamingsopgave waar de MRA voor staat heeft ook haar weerslag op de gebouwde omgeving, en op kantoorpanden in het bijzonder. Vanaf 2023 moeten kantoorpanden namelijk minimaal energielabel C hebben. Als indicatie van de duurzaamheid van de huidige kantorenvoorraad is gekeken naar de energielabels van panden op kantoorlocaties. Hieruit blijkt dat, van de panden op kantoorlocaties waarvoor het energielabel bekend is, tweederde minimaal energielabel C heeft. Dat betekent dat de resterende 33% van de panden in de periode 2023 waarschijnlijk duurzaamheidsmaatregelen zal moeten treffen.⁸

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



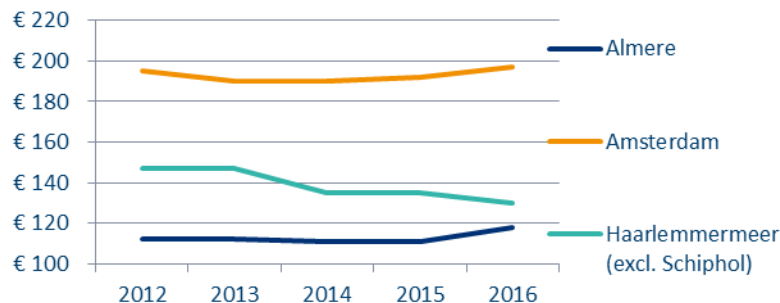
Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

Tot slot is de gemiddelde jaarlijkse huurprijs per m² voor vastgoed op kantoorlocaties in beeld gebracht voor de gemeenten Amsterdam, Almere en Haarlemmermeer (bron: Kantoren in cijfers, NVM Business, 2017). De huurprijzen in Amsterdam zijn het hoogste en namen sinds

⁸ De verplichting zal waarschijnlijk niet voor alle panden gelden, bv. niet voor monumenten). De regeling wordt naar verwachting in 2018 opgenomen in het bouwbesluit

2015 toe; in Haarlemmermeer namen de huurprijzen vanaf 2015 juist af. De genoemde huurprijzen zijn exclusief eventuele incentives.

Figuur 4.11: Ontwikkeling huurprijzen op kantoorlocaties in de MRA, 2012-2016



Bron: NVM Business, 2017

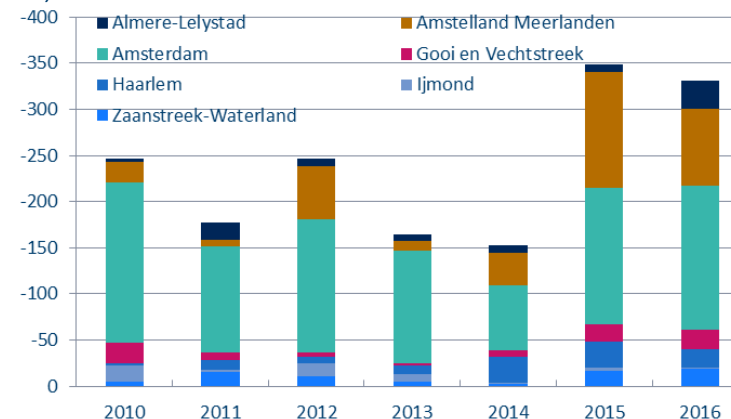
4.3 Transformatie kantoren MRA

De kantorenvorraad is in beweging; in de afgelopen jaren heeft een groot deel van de leegstaande kantorenvorraad een andere functie gekregen, zoals die van woonruimte of hotel. Transformatie van leegstaande kantoren draagt bij aan afname van de kantorenleegstand en dus aan evenwicht op de markt. Ook kunnen kantoorpanden door transformatie nieuwe functies huisvesten die om ruimte vragen. Zo kan de transformatie van kantoren een bijdrage leveren aan de forse woningbouwopgave waar de metropoolregio voor staat.

In 2016 is er ongeveer 378.000 m² aan kantooruimte aan de markt onttrokken door transformatie of sloop; tegelijkertijd is er 47.000 m² kantooruimte aan de markt toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantooruimte. Per saldo is er daardoor 331.000 m² aan kantooruimte aan de markt onttrokken. Dit is het op een na hoogste transformatievolume ooit in de MRA; enkel in 2015 werd nog 17.000 m² méér kantooruimte onttrokken. De meeste transformatie vond plaats in

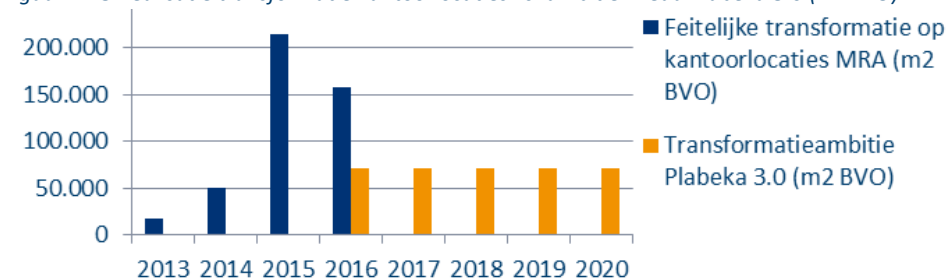
Amsterdam (per saldo 156.000 m²) en Amstelland-Meerlanden. In Almere-Lelystad lag het transformatievolume met 31.000 m² fors hoger dan in eerdere jaren. Van de getransformeerde kantorenvorraad op kantoorlocaties behoort 50% tot het segment 'functionele kantoorlocaties', 33% tot multimodale knooppunten en 17% tot internationaal vestigingsmilieu.

Figuur 4.12 Saldo transformatie/onttrekkingen MRA per deelregio, 2010-2016 (x1.000 m² BVO)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

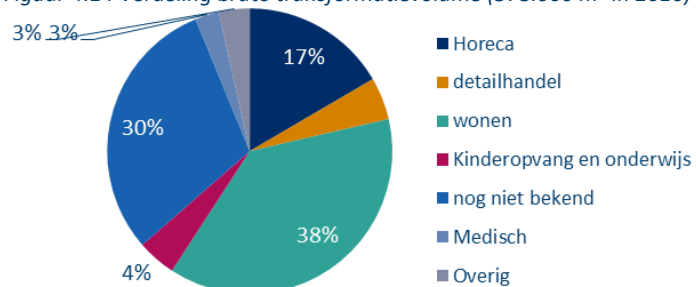
Figuur 4.13 Realisatie transformatie kantoorlocaties vs. ambitieniveau Plabeka 3.0 (m² BVO)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Het transformatievolume van kantoren ligt in 2016 bijna 2,5 keer boven het ambitieniveau uit Plabeka 3.0 (figuur 4.12). Hierin is de ambitie benoemd om 1,1 miljoen m² kantoorruimte op formele kantoorlocaties te transformeren tussen 2016 en 2030, oftewel ca. 70.000 m² transformatie op kantoorlocaties per jaar. In 2016 lag het transformatievolume hier met 156.000 m² op formele kantoorlocaties ruim boven. Buiten formele kantoorlocaties is in 2016 eenzelfde hoeveelheid kantoorruimte getransformeerd; hiervoor is in Plabeka 3.0 geen ambitieniveau benoemd.

Figuur 4.14 Verdeling bruto transformatievolume (378.000 m² in 2016) naar nieuwe functie



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

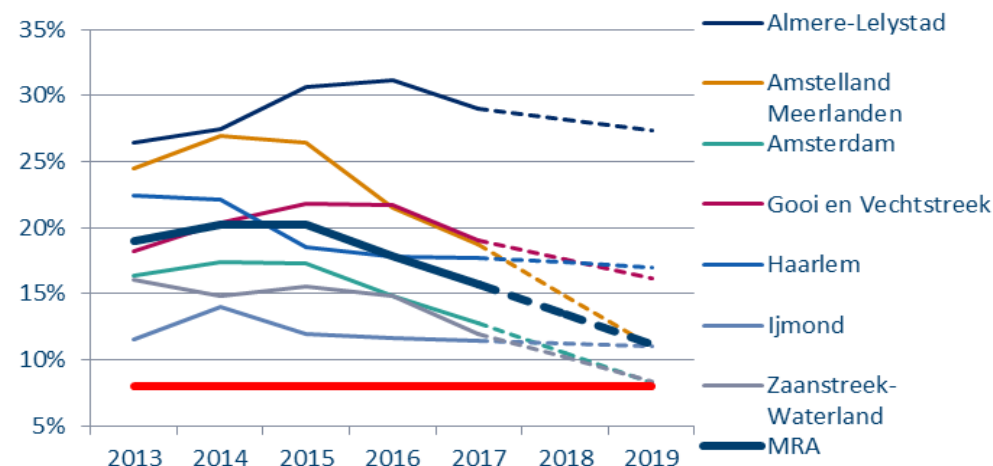
Wonen is de voornaamste nieuwe functie van getransformeerde kantoorruimte; minstens 145.000 m² aan kantoorruimte (38% van het bruto transformatievolume) krijgt in 2016 een woonfunctie (figuur 4.12). Uitgaande van 100 m² per woning gaat het hier om ruimte voor 1.450 woningen in de MRA in 2016. Andere nieuwe bestemmingen zijn horeca, detailhandel, onderwijs en medische functies. Voor 30% van de onttrokken kantoorruimte is de nieuwe functie (nog) niet bekend.

4.4 Vooruitzichten kantorenmarkt MRA

Verwachte ontwikkeling leegstand

In de afgelopen jaren is de kantorenleegstand in absolute én procentuele zin in de meeste deelregio's substantieel afgenomen. De ontwikkeling van de afgelopen jaren is geëxtrapoleerd tot en met 2019. Dit beantwoordt de vraag of er in bepaalde deelregio's krapte op de markt te verwachten is. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 is afgesproken dat hiervan sprake is wanneer de leegstand onder de 8% komt.

Figuur 4.15 Verwachte leegstandsontwikkeling 1-1-2017 – 1-1-2019 per deelregio



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

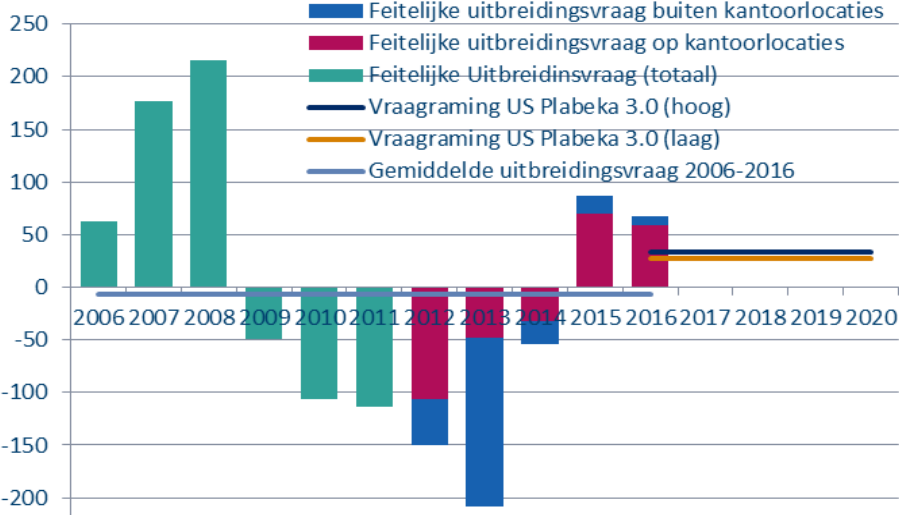
Wanneer de kantorenleegstand zich in 2017 en 2018 net zo ontwikkelt als in de twee jaar daarvoor, staat in de MRA op 1 januari 2019 11,2% van de totale kantorenvoorraad leeg. In de meeste deelregio's ligt de leegstand dan nog ruim boven de 8% en is er dus geen sprake van krapte op de kantorenmarkt. Amsterdam en Zaanstreek-Waterland vormen hierop een

uitzondering; hier nadert het verwachte leegstandspercentage op 1-1-2019 de 8% (8,3% in Amsterdam en 8,4 in Zaanstreek-Waterland).

Realisatie versus vraagraming Plabeka 3.0

Figuur 4.14 zet de ontwikkeling van het netto kantoorgebruik af tegen de geraamde vraagontwikkeling die aan Plabeka 3.0 ten grondslag lag. De vraag op de kantorenmarkt ontwikkelt zich in 2016, net als in 2015, boven de bandbreedten van de vraagraming voor 2016-2030 (+29.000 à 34.000 m²). Deze raming was echter alleen op formele kantoorlocaties van toepassing en niet op de kantoren daarbuiten. Echter, ook de uitbreidingsvraag louter op kantoorlocaties lag met 59.000 nog boven het niveau van de vraagraming. De langjarige gemiddelde ontwikkeling ligt echter rond de 0.

Figuur 4.16 Netto groei kantoorgebruik 2006-2016 vs. raming Plabeka 3.0 (x1.000 m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Planvoorraad kantoorlocaties en transformatieambitie t/m 2030

De MRA beschikt nog over een harde planvoorraad van 1,47 miljoen m² kantoorruimte om de uitbreidingsvraag in de kantorenmarkt tot en met 2030 op te vangen. Het grootste deel van deze planvoorraad - zo'n 780.000 m² – bevindt zich op internationale vestigingsmilieus. Op functionele kantoorlocaties is nog bijna 350.000 m² beschikbaar. Van de totale planvoorraad is verreweg het grootste deel gelegen in Amsterdam (826.000 m² tot aan 2030), Amstelland-Meerlanden (326.000 m²) en Almere-Lelystad (146.000 m²). De planvoorraad ligt in alle deelregio's onder de plafonds uit Plabeka 3.0.

Figuur 4.17 Planaanbod kantoren MRA t/m 2030 per segment en deelregio per 1-1-2017 (m² bvo)

	Totaal	Functioneel	Innovatie	Internationaal	Multimodaal
Almere-Lelystad	146.000	121.000	0	0	25.000
Amstelland Meerl.	326.000	107.000	0	119.000	100.000
Amsterdam	826.000	80.000	172.000	566.000	9.000
Gooi en Vechtstreek	95.000	0	0	95.000	0
Haarlem	38.000	38.000	0	0	0
Zaanstreek-Waterl.	38.000	3.000	0	0	35.000
MRA totaal	1.469.000	348.000	172.000	780.000	169.000

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4.18 Transformatieambitie kantoren MRA t/m 2030, per deelregio per 1-1-2017

Deelregio	Transformatieplannen in m ² bvo
Almere-Lelystad	6.796
Amstelland Meerlanden	371.826
Amsterdam	598.170
Gooi en Vechtstreek	11.000
Haarlem	83.300
Zaanstreek-Waterland	20.000
Totaal MRA	1.091.092

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

In de metropoolregio is de verwachting dat ca. 1,1 miljoen m² BVO op kantoorlocaties tot en met 2030 transformeert. Bestaande panden kunnen een andere functies krijgen dan wel gesloopt worden. Het grootste deel van de verwachte transformatie gebeurt in Amsterdam (600.000 m² BVO) en Amstelland-Meerlanden (370.000 m²). Plannen voor informele kantoorlocaties zijn in de inventarisatie niet meegenomen; onder andere de deelregio Haarlem kent er hier veel van. Naar verwachting krijgen vooral functionele kantoorlocaties in de komende 15 jaar een andere functie (725.000 m² verwacht). Nog eens 310.000 m² kantoorruimte op multimodale knooppunten transformeert naar verwachting tussen 2017 en 2030.

Kwalitatieve match vraag en aanbod kantorenmarkt

Tot aan 2030 heeft de MRA nog ruim 1,4 miljoen m² aan hard planaanbod op kantoorlocaties, waarvan de helft binnen internationale vestigingsmilieus (o.a. op de Zuidas). Ook Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad beschikken nog over substantiële planvoorraden. Op basis van de verwachte vraag zal niet zeker het gehele planaanbod tot ontwikkeling komen (zie figuur 4.18); zelfs als de forse transformatie-ambitie van bestaande kantoorruimte wordt gerealiseerd is het bestaande aanbod en het harde planaanbod tot aan 2030 nog ruim hoger dan de geraamde vraag. De vraag zal zich vooral concentreren op aantrekkelijke, multimodaal bereikbare plekken met een hoog voorzieningenniveau; dit type locaties bevindt zich vooral op gemengde werkmilieus in de stad. In Amsterdam geeft de markt het signaal af dat het (plan)aanbod mogelijk onvoldoende is om in de toenemende vraag naar kantoorruimte te voorzien, al gaat het hier meer om een kwalitatieve mismatch dan om een kwantitatief tekort. De opgave is om in voldoende, passend aanbod van kantoorruimte voor (inter)nationale vestigers te voorzien, én daarbij de transformatie van leegstaande kantoorpanden voort te zetten.

Figuur 4.19 Vraag-aanbodconfrontatie MRA, vraagscenario's Laag en Hoog

Scenario	Vraag t/m 2030	Leegstand kantoorlocaties	Vervangingsvraag (transformatie)	Plan-aanbod	Saldo t/m 2030
'Laag'	408.487	1.054.204	1.091.092	1.469.261	1.023.886
'Hoog'	505.860	1.054.204	1.091.092	1.469.261	926.513

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

5. Bedrijven- en zeehaventerreinen

In de MRA is 21% van alle werkgelegenheid gevestigd op de ruim 6.500 netto hectare bedrijventerreinen in de regio. Voor sectoren als de industrie, de bouw, en de logistiek is voldoende en passend aanbod van fysieke ruimte en milieuruimte van groot belang. En voor de industrie en logistiek in de Havens van Amsterdam en IJmuiden zijn terreinen met toegang tot het water belangrijk, evenals ruimte voor havengerelateerde bedrijvigheid in de omgeving.

Niet alleen de kwantiteit, maar vooral ook de kwaliteit van het aanbod bepaalt of de regio in staat is bedrijven in de toekomst passend te huisvesten. Daarom wordt in paragraaf 5.1 een kwalitatieve segmentering van bedrijventerreinen gepresenteerd. Vervolgens komen de ontwikkeling van de voorraad in kwantitatieve (uitgifte en leegstand) en kwalitatieve (duurzaamheid en waardeontwikkeling) zin aan bod (5.2). Paragraaf 5.3 beschrijft de transformatieambitie voor bedrijventerreinen in de MRA. Tot slot kijken we naar de verwachte ontwikkeling op de markt voor bedrijventerreinen in de komende jaren, en naar de mate waarin vraag en aanbod kwalitatief op elkaar aansluiten (5.4).

5.1 Segmentering bedrijventerreinen MRA

De bedrijventerreinen in de MRA zijn ingedeeld in 6 segmenten:

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

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

Figuur 5.1 Segmentering bedrijventerreinen MRA en voorraad en banen per segment

Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlakte uitgegeven (ha)	Aantal banen in 2016
Gemengd	173	2.405	152.646
Hoogwaardig/campus	15	358	29.999
Industrieel	20	1.316	23.982
Logistiek	16	422	21.169
Zeehaventerrein			
Havengerelateerd	19	968	39.236
Kadegebonden	23	1.076	11.675
Totaal MRA	269	6.545	278.707

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

Ongeveer 41% van het totale areaal aan bedrijventerreinen in de metropoolregio geldt als gemengd terrein; hier bevinden zich ca. 153.000 banen (55%) van het totaal op bedrijventerreinen. Ook de haventerreinen hebben met 31,8% een groot aandeel in het totale areaal bedrijvigheid; tweederde hiervan (1.076 ha) is kadegebonden. Dat de bedrijvigheid hier relatief ruimte-extensief is, blijkt uit het feit dat maar 4,2% van de banen op bedrijventerreinen hier gevestigd is (ca. 12.000 banen). Hoogwaardige/campusachtige, industriële en logistieke terreinen huisvesten ieder 8% à 10% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen, maar industriële terreinen beslaan bijna vier keer zoveel areaal (1.316 ha) als hoogwaardige terreinen (333 ha). Dit hangt samen met het feit dat de industrie een relatief ruimte-extensieve sector is (lage dichtheid van banen per hectare).

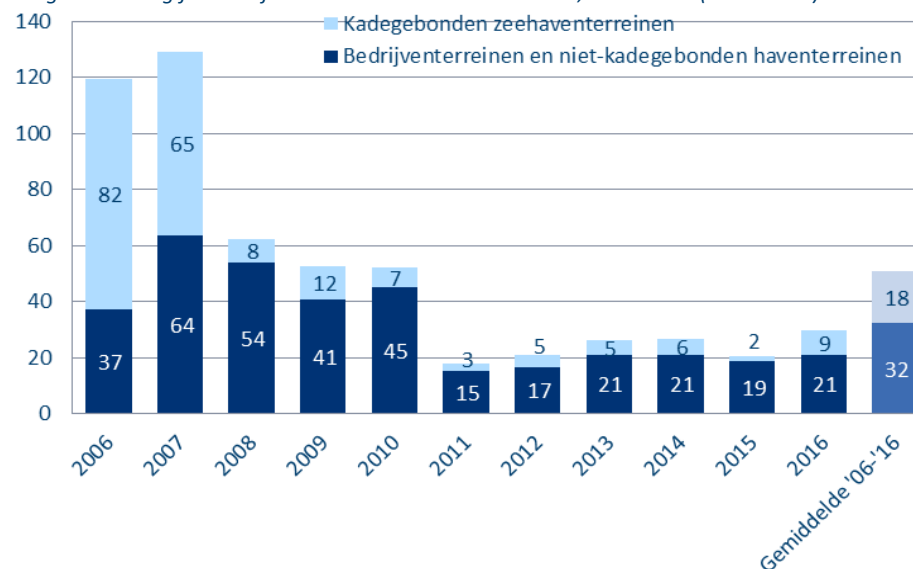
5.2 Ontwikkeling uitgifte en voorraad

Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen

De uitgifte van nieuwe kavels is een goede indicator van de situatie op de markt voor bedrijventerreinen. In 2016 is in de MRA 29,7 netto ha aan bedrijventerreinen uitgegeven, waarvan 8,6 op kadegebonden haven-terreinen. Dit is meer dan er vorig jaar (21 ha totaal) en in de jaren 2011-

2015. In Amstelland-Meerlanden (12,5 ha) en Amsterdam (10,2) lag de uitgifte in 2016 het hoogst.⁹ Een derde van de uitgifte in 2016 vindt op logistieke bedrijventerreinen plaats (9,1 ha); dit is relatief veel in vergelijking met het aandeel van dit segment in de totale bestaande voorraad (6,5%). Ook werd 8,6 ha aan kadegebonden zeehaventerreinen uitgegeven, en 5,3 ha aan gemengde terreinen.

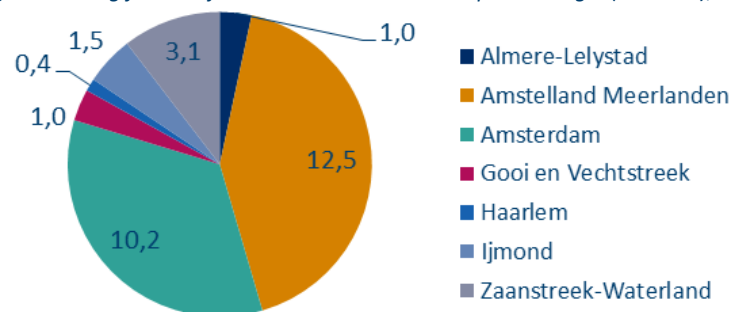
Figuur 5.2 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen MRA, 2006-2016 (in netto ha)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2017

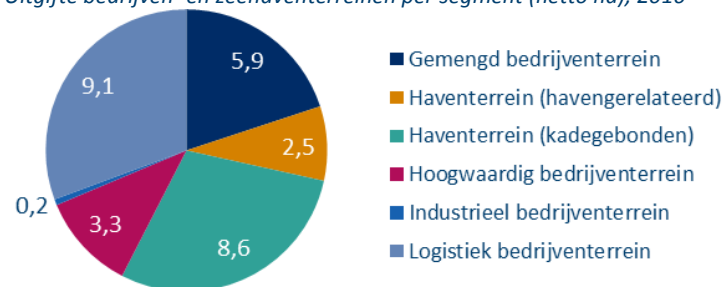
⁹ De verdeling van de jaarlijkse uitgifte over bedrijven- en zeehaventerreinen (fig. 5.2) verschilt van eerdere monitoredities als gevolg van de herijking van de gebiedsafbakening van zeehaventerreinen conform de definities van het Projectbureau NZKG. Hierdoor gelden sommige (delen van) bedrijventerreinen nu als zeehaventerrein en vice versa. Figuur 5.2 is berekend op basis van de herijkte gebiedsindeling.

Figuur 5.3 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen per deelregio (netto ha), 2016



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2017

Figuur 5.4 Uitgifte bedrijven- en zeehaventerreinen per segment (netto ha), 2016



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2017

Aanbod van en leegstand op bedrijven- en zeehaventerreinen

Een tweede belangrijke indicator van de marktsituatie voor bedrijventerreinen is het aanbod en de leegstand van bestaande bedrijfsruimte op bedrijventerreinen. De leegstand op bedrijventerreinen laat zich niet eenvoudig in beeld brengen; anders dan voor kantoorlocaties wordt niet consistent in de gehele MRA bijgehouden hoeveel bedrijfsruimte op bedrijventerreinen er leegstaat. Wel kan een aantal bronnen een indicatie van de marktsituatie en leegstand geven.

Figuur 5.5 zet het aanbod aan bedrijfsruimte op bedrijventerreinen per 1-1-2017 af tegen de transacties van bedrijfsruimte in 2016 (zie paragraaf

3.3 voor een toelichting). In de MRA is het aanbod aan bedrijfsruimte (1,1 mln. m² bvo per 1-1-2017) ongeveer 4,5 keer zo groot als het transactievolume in 2016 (0,25 mln. m²). De verschillen tussen de deelregio's zijn aanzienlijk; in Amsterdam (1,2), Amstelland-Meerlanden (4,0) en Zaanstreek-Waterland (6,3) is de factor aanbod/ transacties het laagst (de markt voor bedrijfsruimte is hier dus relatief krap). Als kanttekening geldt ook hier dat niet alle leegstaande bedrijfsruimte ook wordt aangeboden; de cijfers laten dus niet het complete beeld zien.

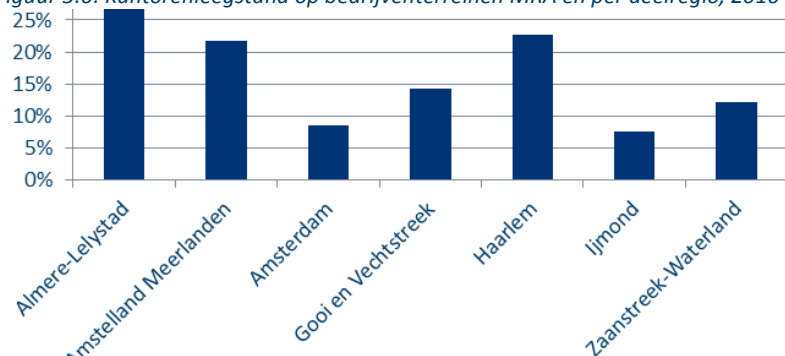
Figuur 5.5: Aanbod & transactievolume op bedrijven- en zeehaventerreinen, 2016

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2017	Geregistreeerde transacties in 2016	Factor aanbod/ transacties
Almere-Lelystad	324.202	7.996	40,5
Amstelland Meerlanden	328.466	82.061	4,0
Amsterdam	155.779	133.759	1,2
Gooi en Vecht	59.139	0	-
Haarlem	33.631	3.830	8,8
IJmond	78.157	940	83,1
Zaanstreek-Waterland	145.851	23.094	6,3
Totaal MRA	1.125.225	251.680	4,5

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

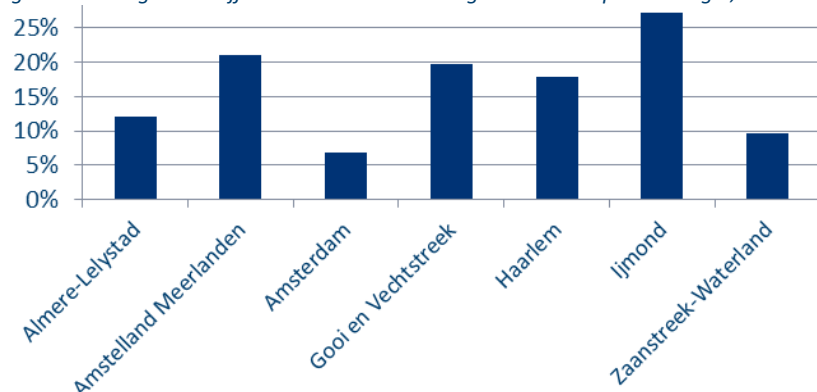
Op bedrijventerreinen in de MRA is een aanzienlijk deel van de totale kantorenvoorraad gevestigd (bijna 2,5 miljoen m² BVO), in de vorm van solitaire kantoorpanden die tussen de bedrijfsruimte staan. Hiervan staat ca. 15% leeg, oftewel 370.000 m². Ook hier verschilt het beeld per deelregio aanzienlijk (zie figuur 5.6). De leegstand in de deelregio's Amsterdam en IJmond ligt met 8% relatief laag; in Amstelland-Meerlanden (22%), Haarlem (23%) en Almere-Lelystad (27%) staat juist een groot deel van de kantoorruimte op bedrijventerreinen leeg. Tot slot geeft het CBS aan hoeveel de leegstand in de gehele gemeente (zowel op bedrijventerreinen als elders) voor gebouwen met de functie 'industrie' bedraagt. De leegstand van industrieel vastgoed ligt relatief laag in Amsterdam (7%), Zaanstreek-Waterland (10%) en Almere-Lelystad (12%, en hoog in Amstelland-Meerlanden (21%) en de IJmond (27%).

Figuur 5.6: Kantorenleegstand op bedrijventerreinen MRA en per deelregio, 2016



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

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



Bron: Leegstandsmonitor CBS, 2016, bewerking Bureau Buiten

Samenvattend is de markt voor bestaande bedrijfs- en kantoorruimte op bedrijventerreinen in Amsterdam beduidend krappere dan elders in de metropoolregio. In Amsterdam ligt het transactievolume van bedrijfsruimte verhoudingsgewijs veel hoger dan elders, ligt de leegstand van kantoorruimte op bedrijventerreinen lager, en staat significant minder industrieel vastgoed leeg. Ook in Zaanstreek-Waterland lijkt de leegstand op bedrijventerreinen en van industrieel vastgoed in algemene

zin lager te liggen dan elders in de metropoolregio. Voor de overige deelregio's is het beeld minder eenduidig.

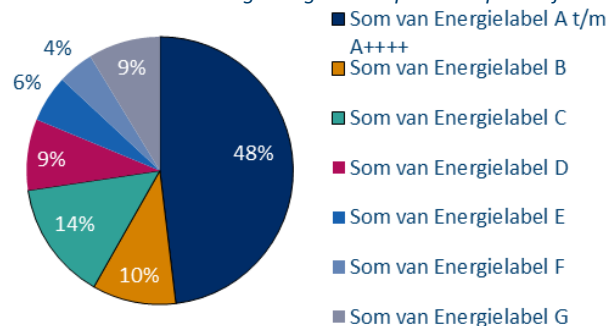
Kwalitatieve analyse bedrijventerreinen

Terwijl uitgifte en leegstand veel zeggen over de kwantitatieve marktsituatie, geven andere indicatoren een kwalitatieve beeld van de bedrijventerreinen in de MRA:

- **Uitgifte en aanbod grote kavels vooral op haven- en logistieke terreinen.** Het terrein met de grootste uitgifte in 2016 is Westhaven (kadebonden) in Amsterdam met 5,7 ha, gevolgd door Greenpark Aalsmeer (4 ha) en Baanste Noord in Purmerend (3 ha). Dit zijn terreinen in de MRA waar nog grote uitgeefbare kavels beschikbaar zijn. Ook in Almere (bv. Stichtse Kant), Lelystad (Flevokust Haven), Haarlemmermeer (bv. Schiphol Trade Park, De Liede), en in het Amsterdamse havengebied zijn nog grote kavels beschikbaar.
- **Ruimte hoge milieucategorieën in havengebied A'dam, Haarlemmermeer en Zaanstreek.** In 2016 heeft op acht bedrijven- en zeehaven terreinen geschikt voor activiteiten in een hoge milieucategorie (4, 5 of 6) uitgifte plaatsgevonden. Hiervan landde in vier gevallen ook daadwerkelijk bedrijven met een hoge milieucategorie op de terreinen (alleen in categorie 4). De locaties met het meeste beschikbare planaanbod voor hoge milieucategorieën zijn Hoogtij en De Baanste Noord, beiden in Zaanstreek-Waterland. Ook in het Amsterdamse Havengebied, de Haarlemmermeer en Almere-Lelystad is nog ruimte voor milieuhinderlijke bedrijvigheid.
- **Duurzaamheid: 73% panden heeft energielabel C of hoger.** Net als voor kantoren is ook voor bedrijventerreinen de duurzaamheid van de panden in beeld gebracht aan de hand van energielabels. Van alle panden op bedrijventerreinen in de MRA waarvan het energielabel bekend is, heeft 73% een energielabel van C of hoger.
- **Werknemersdichtheid:** in deelregio's met veel haven terreinen (IJmond, Amsterdam, Zaanstreek) ligt het gemiddeld aantal werknemers per netto hectare relatief laag (zie figuur 5.9).

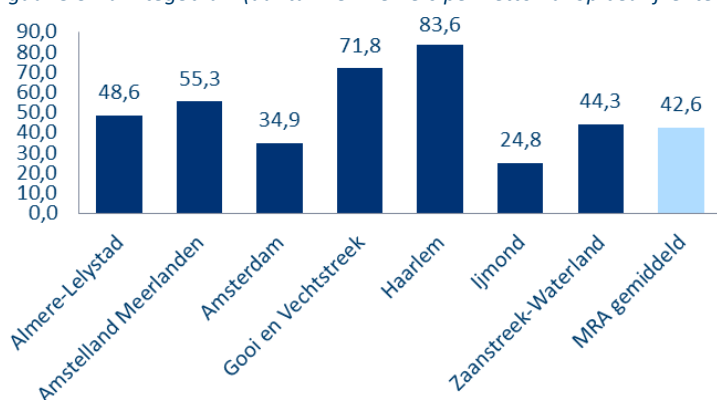
- **Huurprijzen laag op industriële en kadegebonden terreinen, hoog op hoogwaardige en haven-gerelateerde terreinen** De gemiddelde huurprijs van bedrijfsvastgoed verschilt per segment, maar ligt gemiddeld op €69 per m² per jaar. Vastgoed op industriële (€59/m²) en kadegebonden terreinen (€64) is relatief laag, en op haven-gerelateerde (€74) en hoogwaardige terreinen (€73) relatief hoog.

Figuur 5.8 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen, MRA, 2016



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5.9 Ruimtegebruik (aantal werknemers per netto ha op bedrijventerrein, 2016)



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, LISA 2016, bewerking Bureau Buiten

Figuur 5.10 Grootste individuele uitgiften in 2016 (in netto ha)

Terrein	Gemeente	Uitgifte
Westhaven (kadegebonden)	Amsterdam	5,7
Green Park Aalsmeer	Aalsmeer	4,0
De Baanste Noord	Purmerend	3,0
Schiphol Logistics Park	Haarlemmermeer	2,6
De Loeten	Amstelveen	2,5
De President	Haarlemmermeer	2,1
Coen-en Vlothaven (kadegebonden)	Amsterdam	1,1

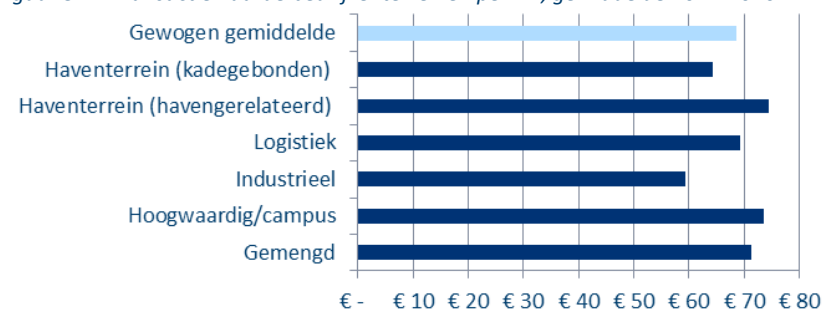
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2017

Figuur 5.11 Uitgiften op terreinen geschikt voor hoge milieucategorieën in 2016 (in netto ha)

Terrein	Gemeente	Milieu-categorie	Uitgifte 2016	Uitgifte hoge milieucategorie?
Westhaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	5,7	Deels (5,5 ha)
De President	H'meer	4	2,1	Nee
Coen-en Vlothaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	1,1	Deels (0,8 ha)
Coen-en Vlothaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	5	0,2	Ja
Minervahaven Hempoint (kadegebonden)	Amsterdam	4	0,5	Nee
Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden)	Amsterdam	4	0,5	Nee
Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	5	0,4	Ja
De Baanste Noord	Purmerend	4	3,0	Nee

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring gemeenten, 2017

Figuur 5.12 Transactiewaarde bedrijventerreinen per m², gemiddelde 2012-2016



Bron: Kantorenmonitor BV, 2017, bewerking Bureau Buiten

5.3 Herstructurering en transformatie bedrijventerreinen MRA

Herstructurering: Provincie gaat veroudering tegen met HIRB regeling

De provincie Noord-Holland beoogt met de HIRB-regeling de veroudering van bedrijventerreinen tegen te gaan, door fysieke herstructurering en procesmaatregelen te ondersteunen. In 2016 is er voor 11 fysieke herstructureringsprojecten in de provincie subsidie ter beschikking gesteld. Hiermee kan 273 netto hectare worden aangepakt, onder meer in Amsterdam (125 ha), IJmond (62 ha) en Gooi en Vechtstreek (47 ha).

Figuur 5.13 Netto hectare fysieke herstructurering per deelregio met HIRB-gelden in 2016

Deelregio	Herstructurering 2016
Almere-Lelystad	
Amstelland Meerlanden	10,6
Amsterdam	125,0
Gooi en Vechtstreek	46,5
Haarlem	6,4
IJmond	62,4
Zaanstreek-Waterland	22,0

Bron: HIRB, 2016 Provincie Noord Holland

Transformatie bedrijventerreinen: forse ambitie t/m 2030

Net als voor kantoorlocaties geldt ook voor (verouderde) bedrijventerreinen in de MRA dat transformatie kan bijdragen aan evenwicht op de markt (door de leegstand te verminderen) én aan het huisvesten van nieuwe functies die om ruimte vragen, zoals wonen. In de uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 is de ambitie benoemd om 548 netto ha aan ruimte op bedrijventerreinen te transformeren tussen 2016 en 2030. In het kader van deze monitor is gepeild of het ambitieniveau sindsdien gewijzigd is.

Zeven terreinen in Zaanstad - met een totale transformatieambitie van 25 ha - zijn dermate gemengd met andere functies dat deze in samenspraak met gemeenten als gemengde werkmilieus zijn aangewezen. In

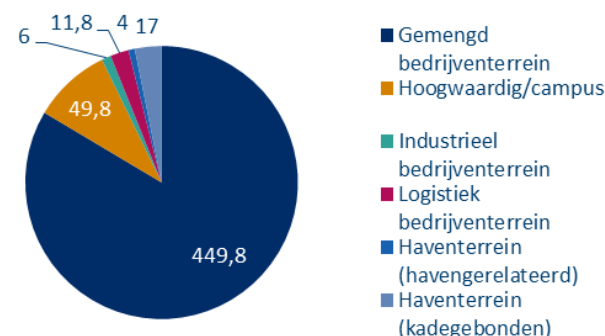
Amstelland-Meerlanden en Gooi- en Vechtstreek is de transformatieambitie bovendien nog naar boven bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0. Samenvattend leidt dit er toe dat de transformatieambitie – exclusief de 25 ha in Zaanstad die als gemengde milieus gelden – uitkomt op 538 ha, waarvan ongeveer de helft in Amsterdam voorzien is. Dit komt neer op ca. 35 netto ha transformatie per jaar t/m 2030. Dit jaar is de ambitie herijkt (figuur 5.14); vanaf volgend jaar wordt de voortgang van de transformatie onder gemeenten jaarlijks uitgevraagd en in beeld gebracht.

Figuur 5.14 Transformatieambitie bedrijventerreinen t/m 2030, per deelregio per 1-1-2017

	Totaal
Almere-Lelystad	23
Amstelland Meerlanden	43
Amsterdam	255
Gooi en Vechtstreek	48
Haarlem	13
IJmond	0
Zaanstreek-Waterland	157
MRA-totaal	538

Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2017

Figuur 5.15 Totale transformatieambitie bedrijventerreinen t/m 2030, per segment, 1-1-2017



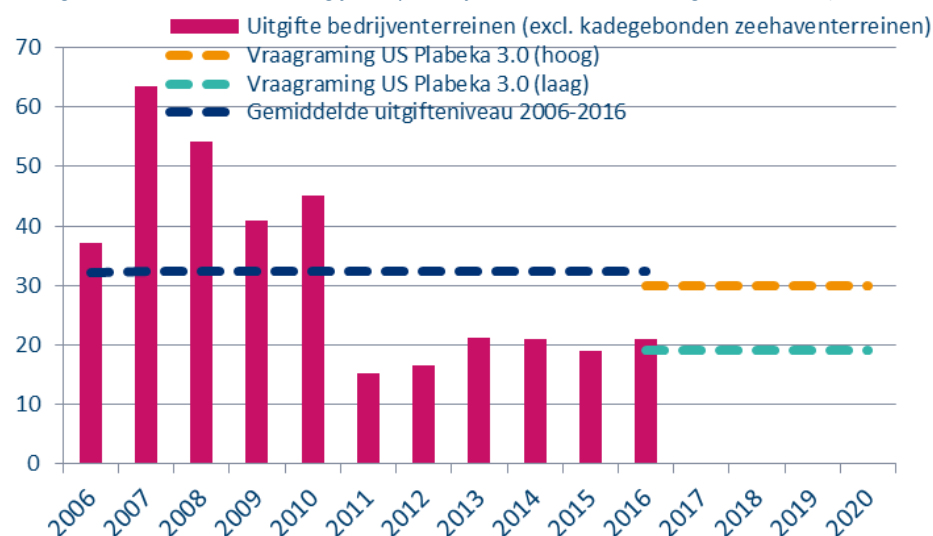
Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring gemeenten, 2017

5.4 Vooruitzichten bedrijventerreinen MRA t/m 2030

Realisatie versus vraagraming Plabeka 3.0

Figuur 5.15 zet de ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerreinen (excl. kadegebonden zeehaventerreinen) af tegen de geraamde vraagontwikkeling uit Plabeka 3.0. De vraag naar bedrijventerreinen¹⁰ ligt met 21 netto ha in 2016 binnen de bandbreedten van de vraagraming. Deze gaat uit van een netto uitgifte van 19 à 30 netto ha per jaar tot aan 2030. Ook in de jaren 2013-2015 lag de uitgifte binnen deze bandbreedten.

Figuur 5.15 Gerealiseerde uitgiften op bedrijventerreinen vs. raming Plabeka 3.0 (in netto ha)



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

¹⁰ Exclusief de ontwikkeling op kadegebonden zeehaventerreinen maar inclusief niet-kadegebonden haventerreinen; dit is in lijn met de vraagraming die aan de US Plabeka 3.0 ten grondslag ligt.

Kwalitatieve verdeling planvoorraad tot aan 2030 over segmenten

In de MRA is tot en met 2030 nog ongeveer 1175 netto hectare uitteefbaar, waarvan 218 op kadegebonden haventerreinen. De overige 957 netto ha planvoorraad bevindt zich voor een groot deel in Amsterdam (200, waarvan 165 op havengerelateerde zeehaventerreinen), Almere-Lelystad (278 ha), Amstelland-Meerlanden (267) en Zaanstreek-Waterland (185 ha). De segmenten met de meeste planvoorraad zijn de logistiek (bijna 250 ha), gemengde terreinen (225 ha), en havengerelateerde (207) en kadegebonden (218 ha) haventerreinen.

Figuur 5.16 Hard planaanbod bedrijventerreinen t/m 2030 per segment en deelregio, 1-1-2017

Deelregio	Verdeling totale planaanbod t/m 2030 over segmenten							
	Totaal regio	Campus	Ge-mengd	Havenge-relateerd	Kade-gebonden	Hoog-waardig	Indus-trieel	Logis-tiek
Almere-Lelystad	277,5	16,0	86,8	19,0	4,8	61,3	21,2	68,4
Amstelland-Meerl.	267,0	17,3	34,2			34,5	32,5	148,5
Amsterdam	363,9		4,6	165,3	161,5	0,0	0,0	32,5
Gooi en Vecht	7,7		7,7					
Haarlem	41,4		4,0			19,6	17,8	
IJmond	33,6		2,4	21,3	8,5		1,3	
Zaanstreek-Waterl.	184,8		85,5	1,3	43,0		55,0	
MRA totaal	1.175,9	33,3	225,2	207,0	217,8	115,4	127,8	249,4

In Plabeka 3.0 is een plafond afgesproken van 959 ha hard planaanbod tot aan 2030 in de hele MRA. Wanneer het aanbod op kadegebonden haventerreinen (geen onderdeel van Plabeka 3.0) van het MRA-totaal per 1-1-2017 wordt afgehaald (1.176 – 218 ha), blijkt dat het planplafond op MRA-niveau voor bedrijventerreinen wordt gerespecteerd.

Kwalitatieve match vraag en aanbod bedrijventerreinen

Als het volledige harde planaanbod aan bedrijventerreinen tot aan 2030 tot ontwikkeling zou komen, zou dit – bij een uitgifte zoals geraamd in Plabeka 3.0 – leiden een overaanbod van 350 à 500 netto ha. Het is niet waarschijnlijk dat de gehele planvoorraad daadwerkelijk tot ontwikkeling komt. De vraag is daarom: naar welk segment bedrijventerreinen is er in de komende jaren een marktvraag te verwachten, en in hoeverre kan het (plan)aanbod in deze vraag voorzien? Een niet-uitputtend overzicht van enkele prominente ruimtevragers in de komende jaren:

- **Grootschalige logistiek:** een belangrijk deel van de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen komen naar verwachting in de komende jaren veelal uit de grootschalige (retour)logistiek en groothandel. Dit type bedrijven landt vooral in Almere-Lelystad (met name uitzonderlijk grote vragers als Inditex, dat zich in 2017 met ca. 35 ha op het Lelystad Airport Business Center vestigt), Amstelland-Meerlanden) en Zaanstreek Waterland, waar veel logistieke bedrijvigheid verwant aan de (voedsel)industrie om ruimte vraagt. Naar verwachting is de MRA in het algemeen staat deze vragers te huisvesten.
- **Stadsdistributie en stadsverzorgende bedrijvigheid:** met de toename van E-commerce neemt ook de behoefte aan (kleinschalige) logistieke overslagpunten voor stadsdistributie toe. En ook de stadsverzorgende bedrijvigheid (installatiebedrijven, catering, dienstverlening, bouw, e.d.) blijft in de toekomst om ruimte vragen. Deels kunnen deze functies in gemengde, productieve wijken in de stad zelf een plek vinden, maar deels blijven deze functies om ruimte op bedrijventerreinen vragen. Met name in de ring Amsterdam is de ruimte beperkt en de vraag groot; mogelijk ontstaat hier krapte op de markt en neemt ook de marktdruk in de deelregio's om Amsterdam heen in de komende jaren toe.
- **Industrie:** industriële bedrijven – al dan niet in hoge milieu-categorieën – blijven ook in de komende jaren om ruimte vragen. Onder meer in Almere-Lelystad (waar nog veel fysieke ruimte en milieuruimte is, IJmond (o.a. in de maakindustrie en de haven-

gerelateerde logistiek), Zaanstreek-Waterland (voedselverwerkende industrie), en op enkele locaties in en nabij de Haarlemmermeer is er vraag naar ruimte op industriële bedrijfsruimte. Naar verwachting is de regio in staat deze vraag te huisvesten. Tot slot kan moderne (kleinschalige) maakindustrie in de toekomst ook op gemengde woon-werkmilieus in de stad landen.

- **Datacenters:** deze functie neemt in de komende jaren meer ruimte in; gezien het economisch belang van een optimale digitale infrastructuur is voldoende ruimte hiervoor van groot belang. De locatie-eisen zijn specifiek: de nabijheid van zogeheten 'AMS-IX knooppunten' en de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit (nabij een tussenschakelstation) en leveringszekerheid zijn cruciaal. Hierdoor zijn geschikte locaties voor datacenters in de MRA schaars.
- **Kantoorfuncties:** op bedrijventerreinen is ca. 2,5 miljoen m² BVO aan kantoorruimte gevestigd in uiteenlopende sectoren. Uitgaande van het (plan)aanbod op kantoorlocaties en het huidige leegstandspercentage op bedrijventerreinen van ca. 15% is de verwachting dat de marktsituatie voor kantoorfuncties op bedrijventerreinen in de komende jaren vrij ruim blijft, met uitzondering van Amsterdam.

Figuur 5.17 Vraag-Aanbodconfrontatie bedrijventerreinen MRA t/m 2030

	Ruimtevrraag 2016-2030 (netto ha)	Vervangingsvraag (30% transformatie t/m 2030)	Planaanbod (Excl. kade- gebonden)	Saldo t/m 2030
Scenario 'Laag'	285,0	161,5	958,1	511,6
Scenario 'Hoog'	450,0	161,5	958,1	346,6

Bron: Kantorenmonitor B.V. (leegstand), Plabeka 3.0 (vraagruiming), inventarisatie gemeenten (planvoorraden)



Deel 2

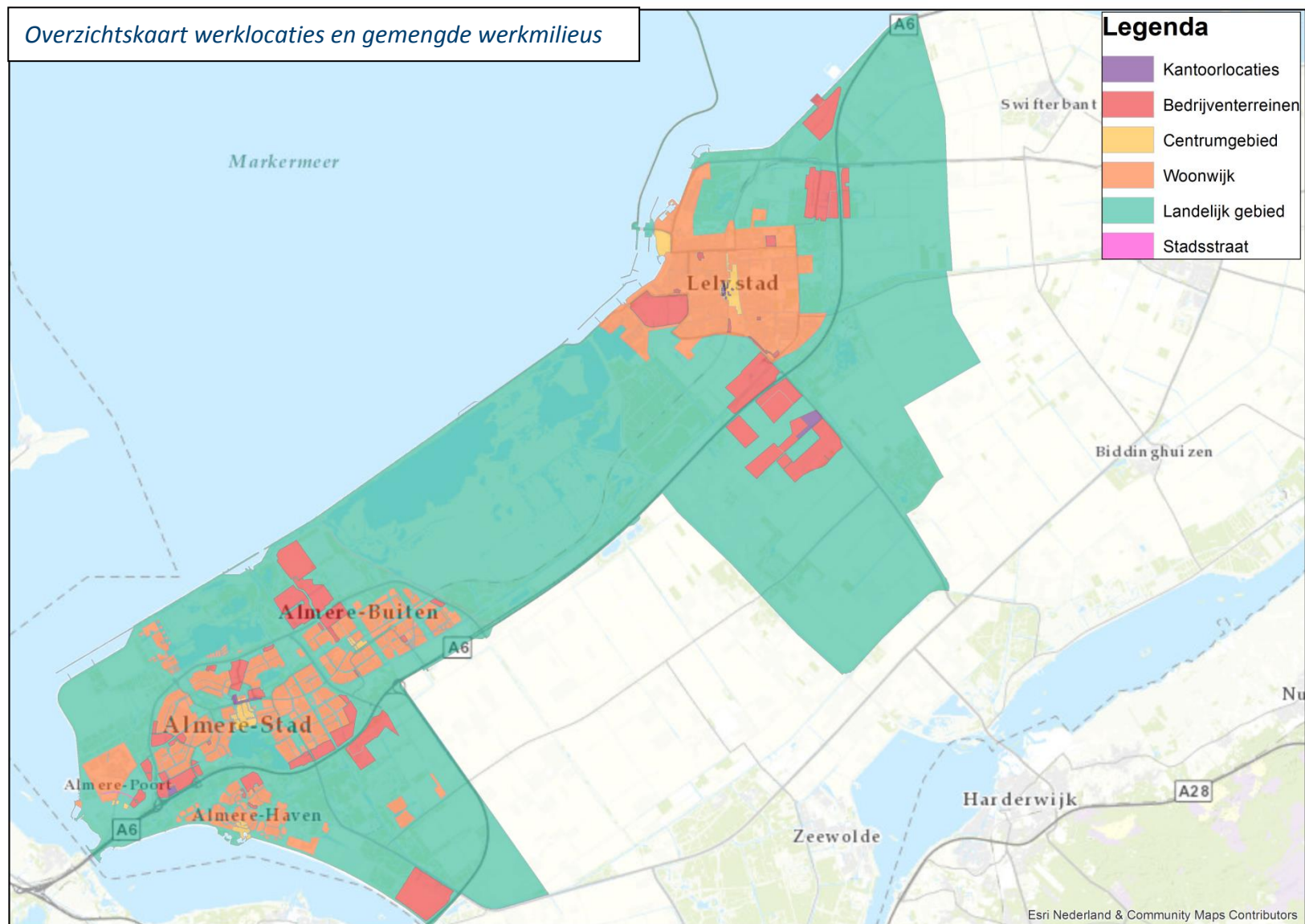
Monitor Plabeka

Verdieping per MRA-deelregio

metropool
regioamsterdam

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

I Deelregio Almere-Lelystad



I.I Samenvattingstabel ontwikkelingen Almere-Lelystad 2016

Thema	Situatie 2016	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2017	—	29%; boven MRA-niveau (16%)
Ontwikkeling leegstand 2016	+	Daling leegstand met 2 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2019: 27%
Transformatie kantoren	+	Transformatie 2016 30.000 m ² BVO; boven ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	—	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		Kwantitatief: overschot t/m 2030 (aanbod > vraag). Kwalitatief: concentratie centrale, multimodale plekken en nabij Lelystad Airport
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	O	Veel ruimte in aanbod, maar leegstand industrieel vastgoed onder MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	—	27%; boven MRA-gemiddelde (15%)
Transformatie bedrijventerreinen	+	Ambitie hoger dan in Plabeka 3.0; voortgang vanaf 2017 geraamd
Uitgifte bedrijventerreinen	—	Onder niveau vraagraming (maar in 2017 ruim erboven)
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		Kwantitatief: overschot t/m 2030 (aanbod > vraag). Kwalitatief: aanbod voorziet in vraag grote logistieke vestigers en milieuruimte

I.III Economie en werkgelegenheid

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

Ontwikkeling en verwachtingen economie en werkgelegenheid

Na de crisisjaren laat de economie van Almere-Lelystad weer een groei zien (2,8% BRP-groei in 2015). Ook het aantal banen neemt toe. Wel heeft de regio nog het hoogste werkloosheidscijfer in de MRA (7.6%; bron: EV MRA, 2017). Naar verwachting blijft het BRP ook in 2016 en 2017 groeien; dit lijkt echter niet te resulteren in werkgelegenheidsgroei.

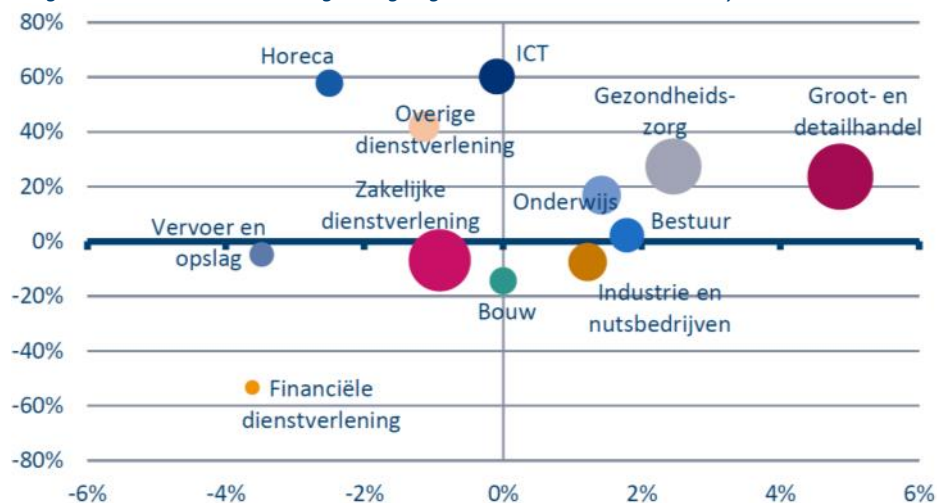
Figuur 1 Economische kerncijfers Almere-Lelystad

	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	
		aandeel in	jaarlijkse groei in %						
		MRA (%)							
Bruto regionaal product	mln euro 8.681	6,5	1,4	-0,9	-3,2	3,1	2,8	+	++

Bron: Economische verkenning MRA 2017

De regio heeft relatief veel werkgelegenheid in de groot- en detailhandel en gezondheidszorg; in deze sectoren nam het aantal banen tussen 2006 en 2016 toe, net als in de ICT, horeca en overige dienstverlening. Zakelijke en financiële dienstverlening kenden in deze periode een afname van het aantal banen.

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 Almere-Lelystad



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Almere-Lelystad en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016).

Verticale as: totale groei 2006-2016 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2016. Bron: LISA 2017

I./// Gemengde werkmilieus in Almere-Lelystad

Bijna 60% van de werkgelegenheid van Almere-Lelystad bevindt zich in gemengde werkmilieus¹. De werkgelegenheid nam hier tussen 2006 en 2016 met 18% toe, en dan met name in woonwijken (+30%). Dit laat zich mogelijk verklaren door de toename van het aantal ZZP-ers dat vanuit huis werkt.

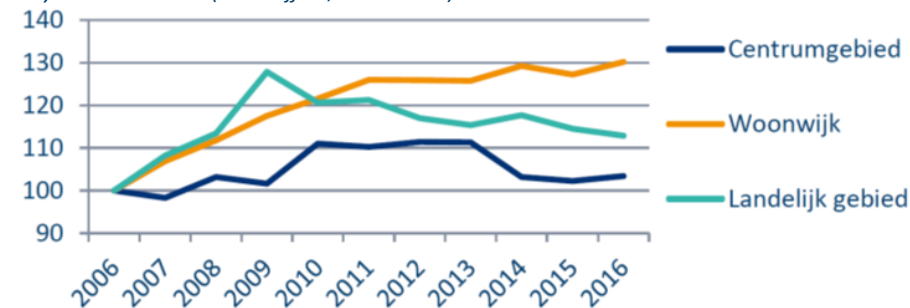
¹ De locatievoorkeuren van Almere-Lelystad wijken in deze monitor af van eerdere jaargangen van de monitor. Dit komt door een herijking van de gebiedsindeling.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 naar locatietype Almere-Lelystad



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Almere-Lelystad 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)



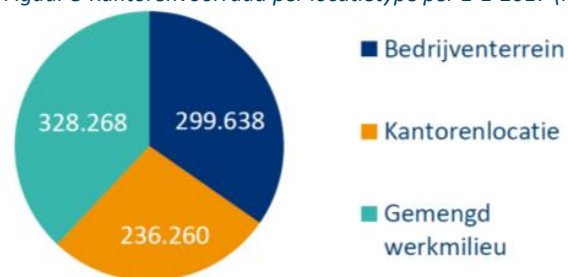
Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

I.IV Kantorenmarkt in Almere-Lelystad

Voorraad, leegstand en transformatie kantoren

Almere-Lelystad kent 4 formele, monofunctionele kantorenlocaties. In totaal bevindt hier zich 6% van de totale werkgelegenheid en 27% van de kantorenvoorraad in de regio. De overige kantoren bevinden zich op bedrijventerreinen (35%) en gemengde milieus (38%).

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2017 (m² BVO), Almere-Lelystad



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De kantorenvoorraad van Almere-Lelystad bedraagt ca. 864.000 m² en neemt sinds 2012 geleidelijk af. De Plabeka-vraagaming gaat juist uit van een uitbreidingsvraag van in totaal minimaal 25.000 m² tot aan 2030.

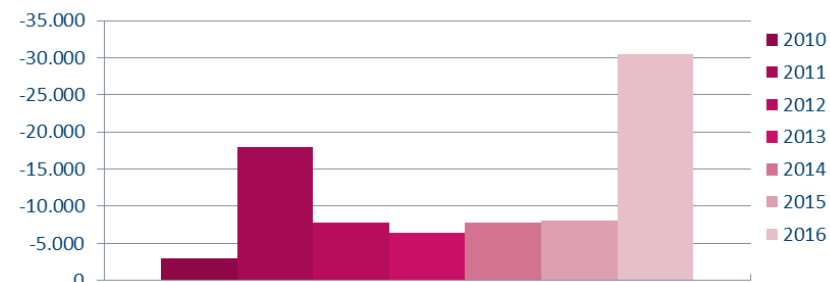
Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Almere-Lelystad in m² BVO van 1-1-2007 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

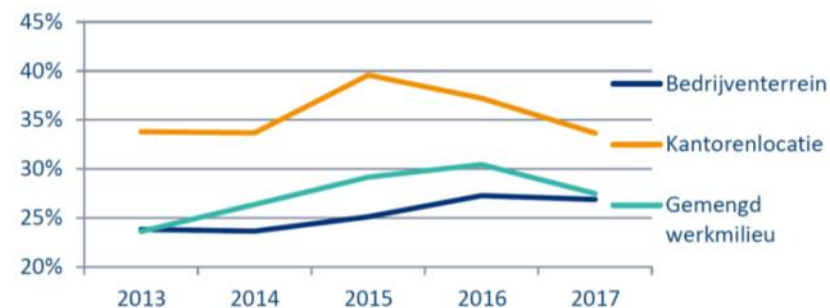
In 2016 werd ruim 30.000 m² kantoorruimte getransformeerd; veel meer dan in jaren daarvoor. Hierdoor is de kantorenleegstand in 2016 voor het eerst sinds 2009 gedaald. De regio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 7.000 m² kantoorruimte te transformeren. Wel is het waarschijnlijk dat dit volume in praktijk hoger uitpakt; zo wordt transformatie naar wonen mogelijk gemaakt op drie kantorenconcentratiegebieden in Almere.

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Almere-Lelystad, 2010-2016 in m² BVO



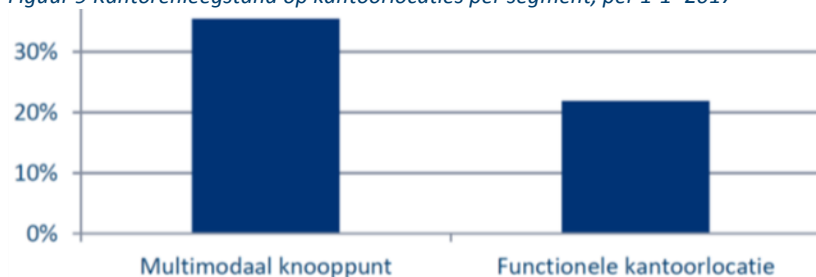
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Almere-Lelystad, 1-1-2013 – 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

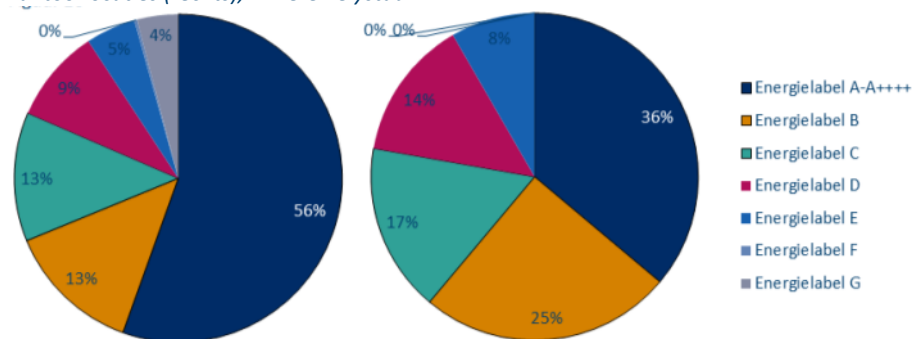
Figuur 9 Kantorenleegstand op kantoorlocaties per segment, per 1-1- 2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De kantorenleegstand is op kantoorlocaties met 34% hoger dan op gemengde werkmilieus (27%). De regio heeft kantoorlocaties in de segmenten 'functioneel' en 'multimodaal'. Als de kantorenleegstand zich blijft ontwikkelen als in 2015 en 2016 ligt deze per 1-1-2019 op 27%

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Almere-Lelystad



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

In Almere-Lelystad heeft 78% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 67%.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

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

Figuur 11 Hard planaanbod Almere-Lelystad in m² BVO per segment t/m 2030²

Segment	m ²
Multimodaal knooppunt	25.000
Functionele kantoorlocatie	121.000
Totaal Almere-Lelystad	146.000

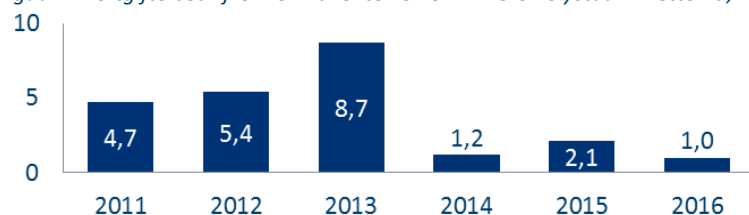
Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

² Inclusief Kustzone

I.V. Bedrijventerreinen in Almere-Lelystad

Er zijn 48 bedrijventerreinen in Almere-Lelystad, goed voor 40.500 banen op 834 netto ha. In Almere-Lelystad bedroeg de uitgifte in 2016 1 netto ha ; dit is vergelijkbaar met 2014 en 2015 maar ligt onder het niveau van de jaren daarvoor (4 à 9 ha) en van de vraagraming van Plabeka 3.0. Een belangrijke kanttekening is dat het uitgifteniveau in 2017 ruim boven de vraagraming ligt, met de vestiging van Inditex op een kavel van 35 op het Lelystad Airport Businesspark. Deze ontwikkeling wordt echter pas in de volgende editie van de monitor meegenomen (2017-2018).

Figuur 12 Uitgifte bedrijven- en haventerreinen Almere-Lelystad in netto ha, 2011-2016



Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

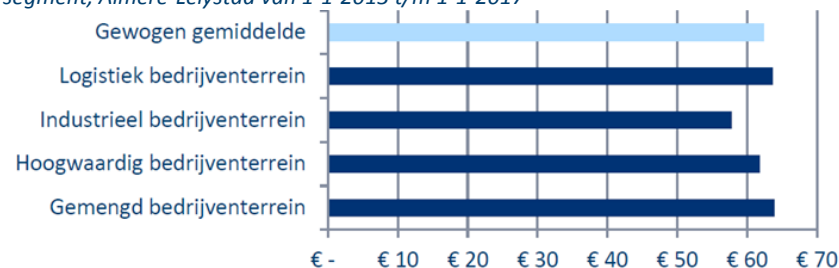
- Het transactievolume in 2016 (ca. 8.000 m² BVO) is relatief laag t.o.v. het aanbod aan bedrijfsruimte van ruim 324.000 m².
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen ligt met €62 per m² per jaar lager dan gemiddeld in de MRA (€69').
- Van de kantorenvorraad op bedrijventerreinen staat 27% leeg.
- In Almere-Lelystad ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 12% onder het MRA-gemiddelde van 16%.
- In Almere-Lelystad heeft 82% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 72% (zie figuur 10).

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties op bedrijventerreinen per segment³

Segment	Geregistreerd aanbod per 1-1-2017	Geregistreerde transacties in 2016	Factor aanbod/transacties
Gemengd	100.613	2.836	35
Industrieel	187.851	2.860	66
Logistiek	30.337	2.300	13
Totaal Almere Lelystad	324.202	7.996	41

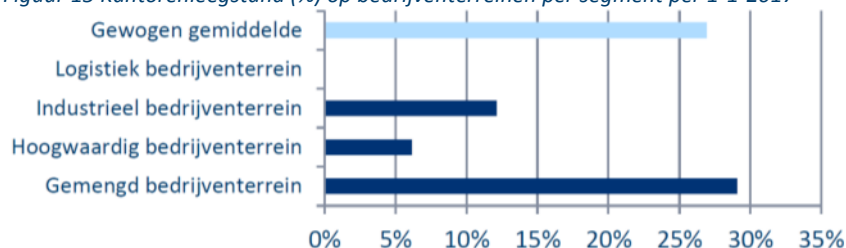
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Almere-Lelystad van 1-1-2013 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Kantoreenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

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

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in Almere-Lelystad

	% leegstand industrieel vastgoed
Gemiddeld MRA-niveau	16,0%
Gemiddeld Almere-Lelystad	12,0%
Gemeente met hoogste leegstand	12,0% (Almere)

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

De deelregio beschikt over een grote planvoorraad op (grootschalige) logistieke, hoogwaardige en gemengde bedrijventerreinen. Zelfs als de verwachte transformatie van bedrijventerreinen tot aan 2030 (ca. 23 netto ha) wordt meegerekend, zal de ruimtevrage waarschijnlijk lager uitvallen dan het harde planaanbod van 278 ha (zie figuur 17).

Met de Flevokust Haven biedt de regio ruimte aan kadegebonden bedrijven in hoge milieucategorieën. Vragers op de markt voor bedrijventerreinen komen naar verwachting in de komende jaren veelal uit de grootschalige (retour)logistiek en groothandel. De vestiging van het distributiecentrum van het Spaanse modebedrijf Inditex op een kavel van 35 hectare op het Lelystad Airport Businesspark (uitgifte vond in 2017

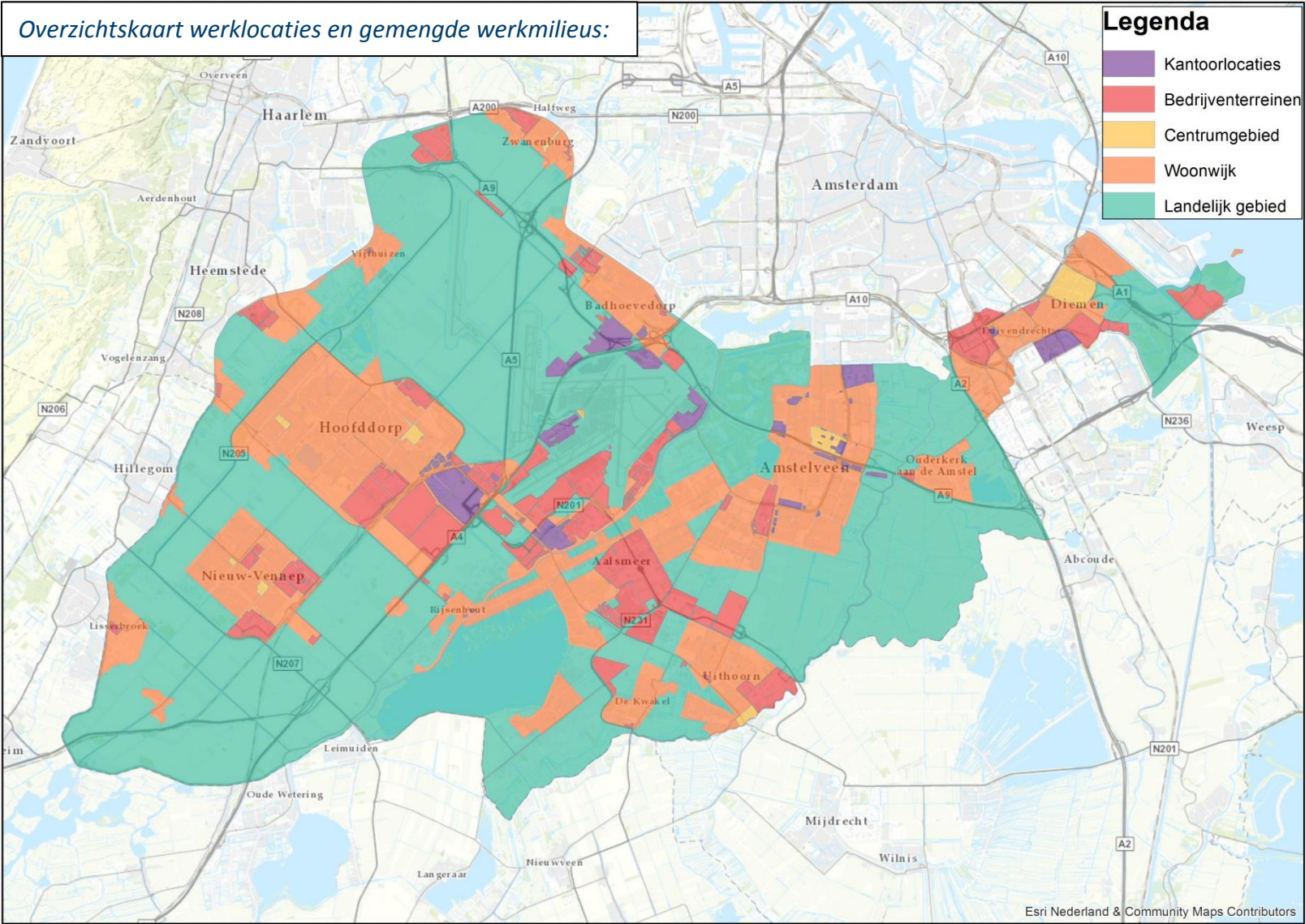
plaats en is daarom niet in deze monitor opgenomen) is hier een sprekend voorbeeld van. Ook de (voedselverwerkende) industrie is een belangrijke ruimtevrager; de regio kan ook verplaatsingsruimte bieden aan industrie uit andere deelregio's. Resumerend is er in geen van de segmenten een tekort aan bedrijfsruimte te verwachten en zal een groot deel van het planaanbod niet tot aan 2030 tot ontwikkeling komen, al kunnen enkele uitzonderlijk grote vestigers als Inditex dit beeld snel veranderen.

Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Almere-Lelystad per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	Hectaren
Gemengd bedrijventerrein	87
Hoogwaardig/campus	80
Industrieel bedrijventerrein	21
Logistiek bedrijventerrein	68
Haventerrein (niet-kadegebonden)	19
Totaal	278

Bron: Provincie Flevoland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

Deelregio Amstelland-Meerlanden



III Samenvatting ontwikkelingen Amstelland-Meerlanden 2016

Thema	Situatie 2016	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2017	—	19%; boven MRA-niveau (16%)
Ontwikkeling leegstand 2016	+	Daling leegstand met 3 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2019: 11,0%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2016 80.000 m ² BVO; boven ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	—	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> mogelijk overschot tot aan 2030 <i>Kwalitatief:</i> regio voorziet in vraag naar internationale milieus. Meer gemengde locaties als opgave.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	0	Weinig aanbod bedrijfsruimte; leegstand industrieel vastgoed > MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	—	22%; boven MRA-gemiddelde (15%)
Transformatie bedrijventerreinen	+	Ambitie naar boven bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Uitgifte 2016 boven niveau vraagraming Plabeka 3.0 en hoger dan eerdere jaren
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> mogelijk overaanbod ondanks hoge vraag en transformatieambitie <i>Kwalitatief:</i> voorziet in vraag logistiek, circulair. Stadsdistributie en datacenters aandachtspunt.

III Economie en werkgelegenheid

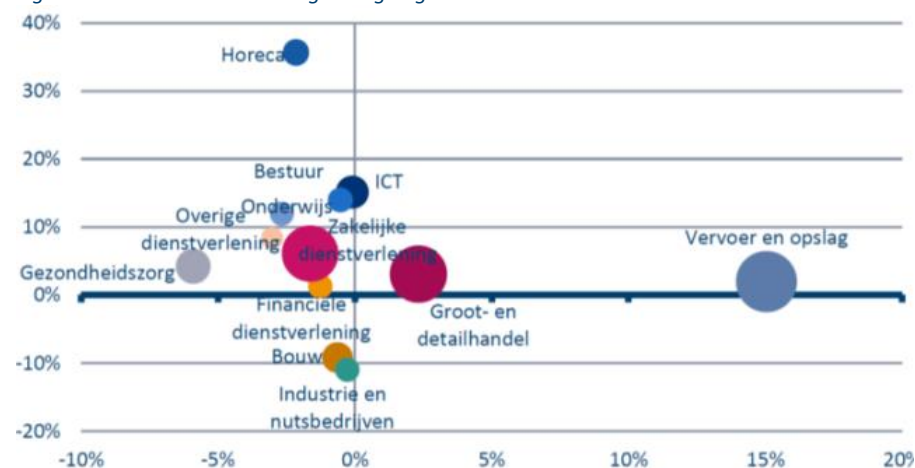
Amstelland-Meerlanden onderscheidt zich dankzij haar goede bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht. De Mainport Schiphol en de Greenport Aalsmeer zijn belangrijke economische trekkers en bieden kansen aan de sectoren logistiek en agrofood.

Figuur 1 Economische kerncijfers Amstelland-Meerlanden

	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
		aandeel in MRA (%)		jaarlijkse groei in %				
Bruto regionaal product	mln euro 28.693	21,6	4,0	1,0	0,1	6,0	3,2	++ ++

Bron: Economische verkenning MRA 2017

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 in Amstelland-Meerlanden



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Amstelland-Meerlanden en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016).

Verticale as: totale groei 2006-2016 in %

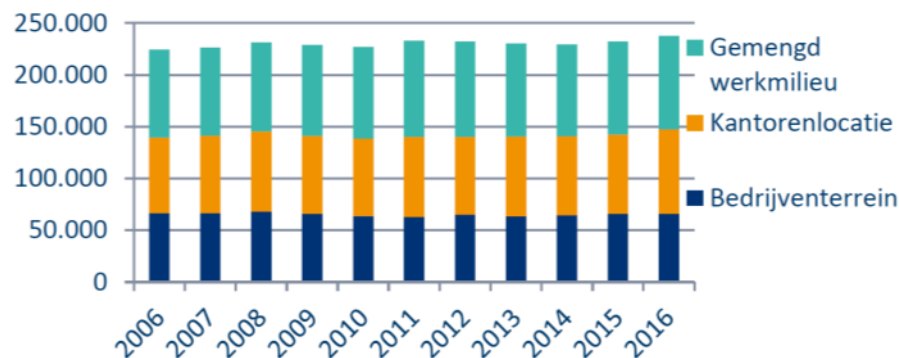
Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2016. Bron: LISA 2017

Het BRP van Amstelland-Meerlanden groeit in 2015 en 2016, evenals het aantal banen. Vervoer en opslag is zowel absoluut als relatief ten opzichte van de MRA een grote sector; de werkgelegenheid steeg in deze sector tussen 2006 en 2016 licht. Sterke groeiers waren de ICT-sector, de horeca, en de zakelijke dienstverlening. Bouw en industrie kenden een afname van de werkgelegenheid tussen 2006 en 2016. De economische vooruitzichten in Amstelland-Meerlanden zijn positief; ook voor 2016 en 2017 is groei van het BRP verwacht.

II.III Gemengde werkmilieus in Amstelland-Meerlanden

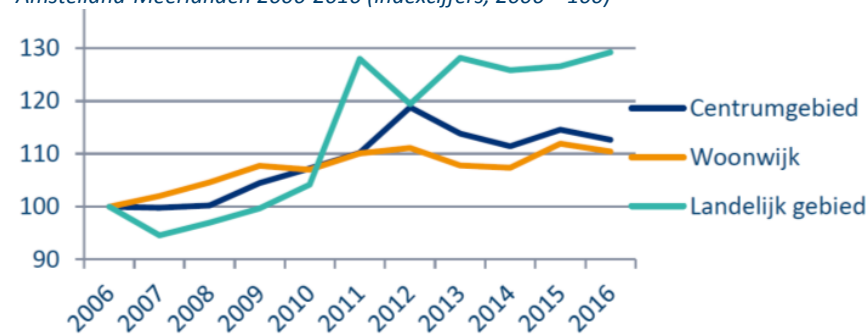
Amstelland-Meerlanden wordt traditioneel gekenmerkt door een hoge mate van functiescheiding; ca. 62% van de werkgelegenheid bevindt zich op formele werklocaties, veel meer dan elders in de MRA. Toch is het aantal banen op gemengde werkmilieus (dus buiten werklocaties) tussen 2006 en 2016 gegroeid, en dan procentueel gezien met name in het landelijk gebied (+29%). Ook centrumgebieden (+13%) en woonwijken (+10%) zagen een groei in de werkgelegenheid in de periode 2006-2016.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 naar locatietype Amstelland-Meerlanden



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Amstelland-Meerlanden 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)



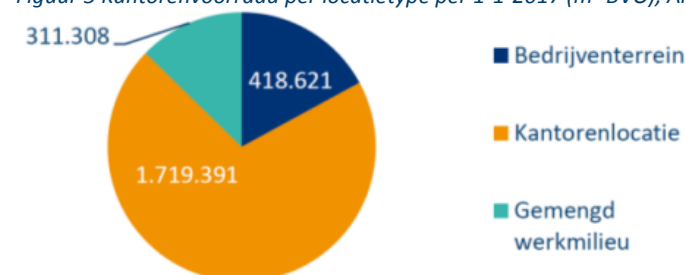
Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

II.IV Kantorenmarkt in Amstelland-Meerlanden

Ontwikkelingen voorraad, uitgifte, leegstand

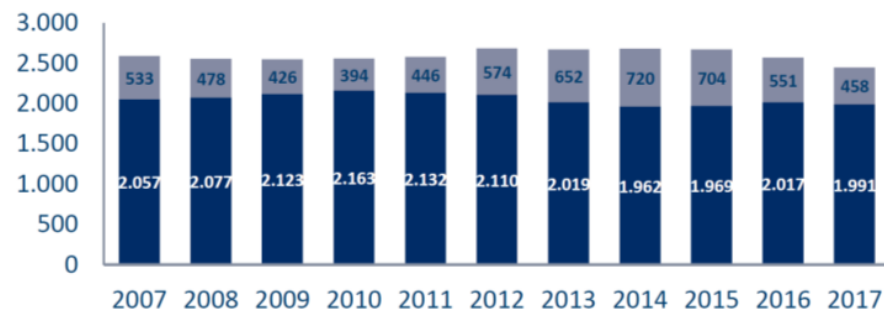
De totale kantorenvoorraad van Amstelland-Meerlanden bedraagt in 2017 ongeveer 2.450.00 m². Hiervan bevindt 70% zich op de 35 formele kantoorlocaties in de regio, deze huisvesten samen 34% van de totale werkgelegenheid. De kantorenvoorraad neemt sinds 2014 af, vooral dankzij de aanzienlijke transformatie van de afgelopen jaren. De regio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 375.800 m² te transformeren.

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype per 1-1-2017 (m² BVO), Amstelland-Meerlanden



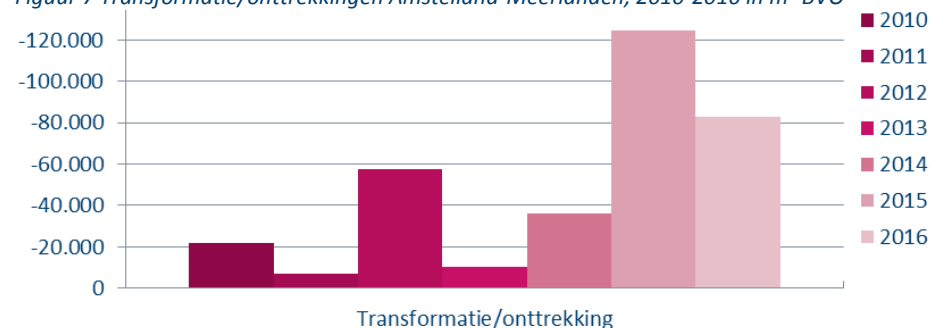
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 6 Ontwikkeling kantoreengebruik en leegstand Amstelland-Meerlanden in m² BVO van 1-1-2007 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Amstelland-Meerlanden, 2010-2016 in m² BVO

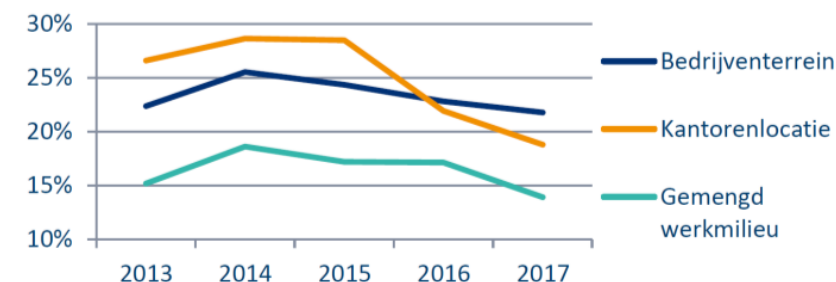


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Vooral door transformatie is de kantorenleegstand vanaf 2014 afgenomen tot 19% per 1-1-2017. Op kantoorlocaties is de leegstand het laagst op internationale vestigingsmilieus. Als de leegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2015 en 2016 ligt deze per 1-1-2019 op 11%.

De netto uitbreidingsvraag daalde in 2016 licht, en ligt daarmee onder het geraamde niveau van de uitvoeringsstrategie (jaarlijkse groei van 8.700 à 12.000 m² op formele kantoorlocaties).

Figuur 8: Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Amstelland-Meerlanden, 1-1-2013 – 1-1-2017



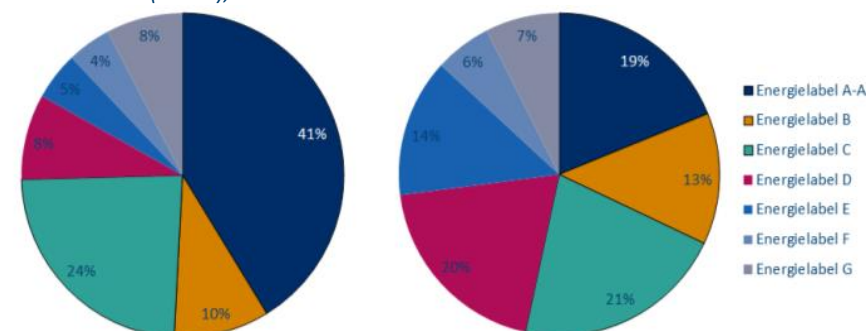
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 9: Kantorenleegstand per segment, per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Amstelland-Meerlanden



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

In Amstelland-Meerlanden heeft 53% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 67%.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

De deelregio heeft veel planvoorraad op kantoorlocaties in internationale en multimodaal bereikbare vestigingsmilieus. Vooral nabij Schiphol bevinden zich met Schiphol Elzenhof, Oost, en Centrum planlocaties van substantiële omvang, evenals op Beukenhorst Zuid in Hoofddorp. Het aanbod aan bestaande kantoorpanden is fors, al zet de regio flinke stappen in de transformatie van leegstaande kantoorruimte. De toekomstige vraag komt naar verwachting voor een belangrijk deel vanuit (luchtniet-kadegebundene) zakelijke dienstverlening en internationale hoofdkantoren (zoals recente vestigingen op Park2020) en landt veelal op multimodale locaties en op gemengde, stedelijke milieus; functiemenging op bestaande kantoorlocaties biedt een kans om meer gemengde woon-werkgebieden te creëren. De verwachting is dat de kantorenvraag ruimschoots binnen het aanbod kan worden gehuisvest en dat er in geen van de kwalitatieve segmenten een tekort optreedt.

Figuur 11 Hard planaanbod kantorenlocaties per segment t/m 2030 in m² BVO

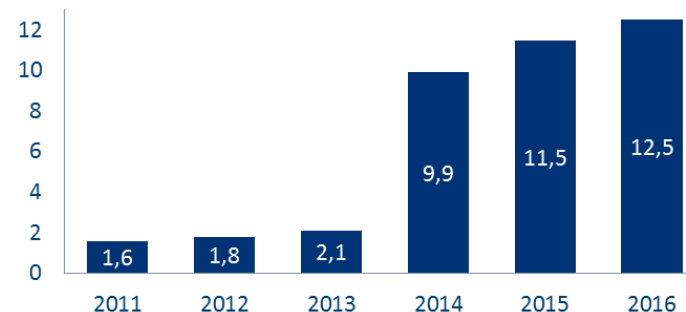
Segment	m²
Internationaal vestigingsmilieu	119.400
Multimodaal knooppunt	100.000
Functionele kantoorlocatie	106.700
Totaal Amstelland-Meerlanden	326.100

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

II.V Bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden

De deelregio Amstelland-Meerlanden telt 64 bedrijventerreinen met daarop in 2016 28% van de werkgelegenheid. De circa 1.200 ha netto uitgegeven bedrijventerrein is verdeeld over de segmenten gemengd (57%), logistiek (27%), industrieel (9%) en hoogwaardig (7%).

Figuur 12 Uitgifte bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden, 2011-2016 (netto ha)



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

In 2016 bedroeg de uitgifte op bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden 12,5 netto ha, het hoogste volume in de afgelopen zes jaar. De uitgifte ligt daarmee in 2016 boven het geraamde niveau in Plabeka 3.0, waarin is uitgegaan van 9 tot 12 ha uitgifte per jaar. In 2014 en 2015 werd het geraamde uitgifteniveau gehaald; in de jaren ervoor lag de uitgifte met 1,5 à 2 ha per jaar een stuk lager.

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

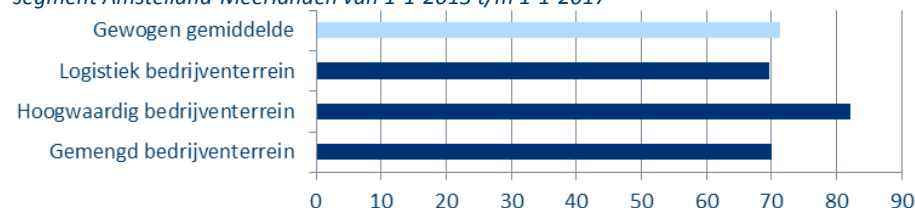
- De regio kent per 1-1-2017 een aanbod van 328.500 m² bedrijfsruimte op bedrijventerreinen en een transactievolume in 2016 van 82.061 m². De verhouding tussen aanbod en transactievolume ligt hiermee lager dan gemiddeld in de MRA (indicator relatief krappe markt)
- De gemiddelde huurprijs per m² per jaar van bedrijfsvastgoed varieert tussen de €70 (gemengde en logistieke terreinen) tot €82 (hoogwaardige terreinen) en ligt hiermee boven het gemiddelde op MRA-niveau.
- De bedrijventerreinen kennen een kantorenvoorraad van ongeveer 418.600 m²; hiervan staat 22% leeg (vs. 15% gemiddeld in de MRA)
- In Amstelland-Meerlanden ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 21% boven het MRA-gemiddelde van 16%.
- In de regio heeft 75% van de panden op bedrijven-terreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 72%.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties bedrijfsruimte op bedrijventerreinen

Segment	Geregistreerd aanbod 1-1-2017	Geregistreerde transacties 2016	Factor aanbod/transacties
Gemengd	240.838	78.628	3,1
Hoogwaardig	17.919	0	-
Logistiek	69.709	3.433	20,3
Totaal	328.466	82.061	4,0

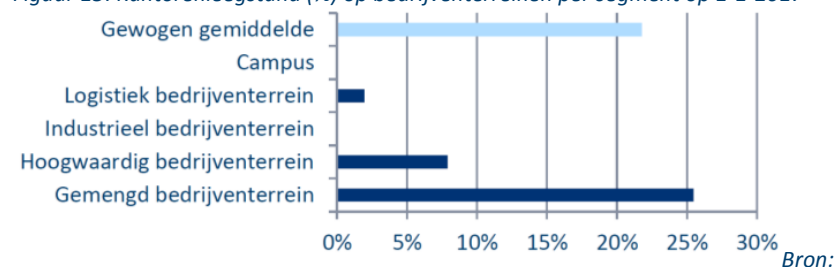
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 14: Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment Amstelland-Meerlanden van 1-1-2013 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15: Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment op 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in Amstelland-Meerlanden

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

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het planaanbod aan bedrijventerreinen in de deelregio is divers; er is ruimte beschikbaar op hoogwaardige, logistieke, industriële en gemengde terreinen. Hoewel in de regio een forse ruimtevraag (+12,5 netto ha per jaar tot aan 2030) en transformatie (43 netto ha tot aan 2030) wordt voorzien, zou bij volledige ontwikkeling van het huidige harde planaanbod van 267 ha een overaanbod ontstaan.

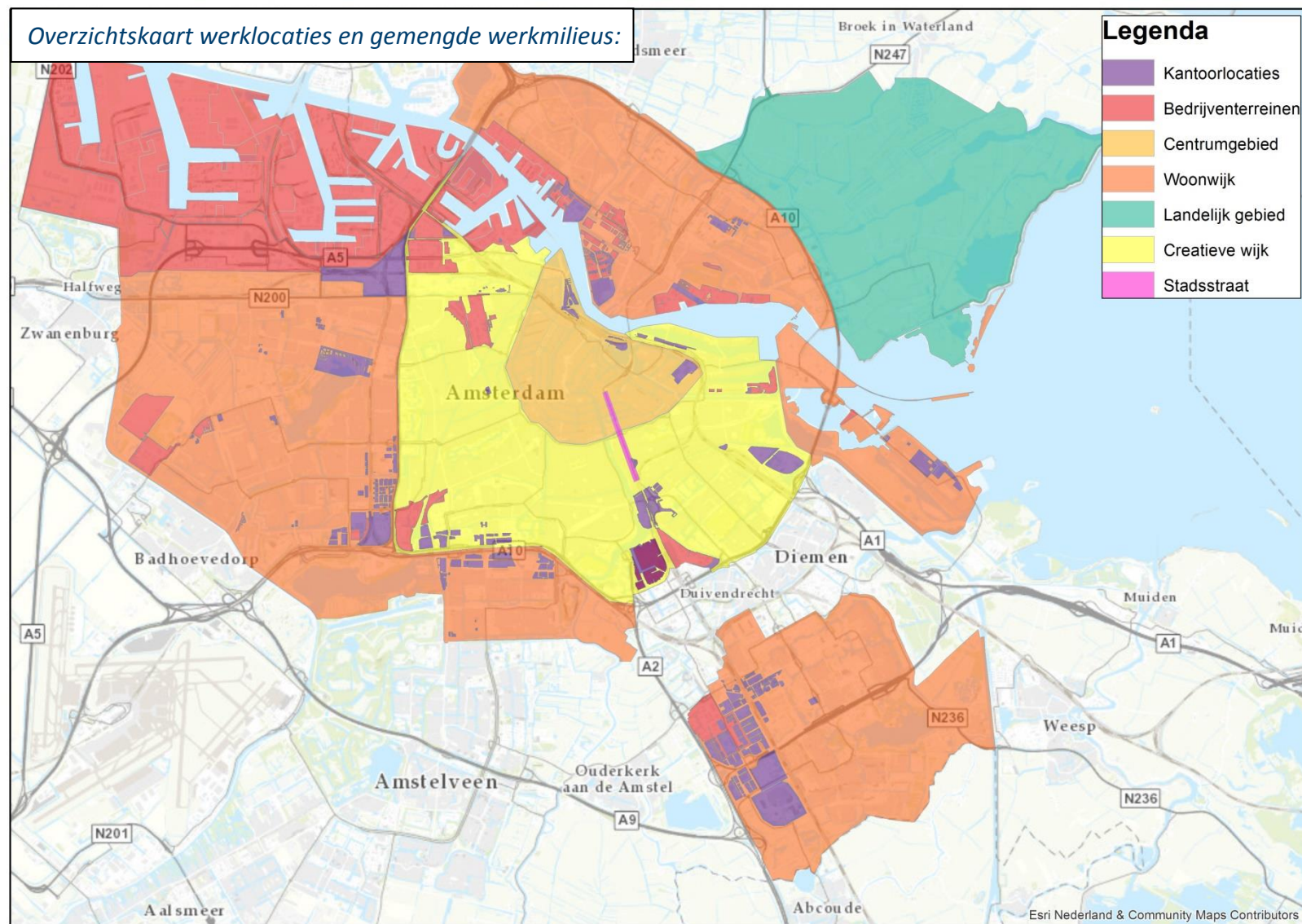
De regio profileert zich met goed bereikbare bedrijventerreinen in de nabijheid van Amsterdam en Schiphol; enkele terreinen richten zich daarbij specifiek op circulaire bedrijvigheid. De toekomstige ruimtevraag komt naar verwachting vooral uit de logistieke sector, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen grootschalige logistiek en – vooral in de directe nabijheid van de stad Amsterdam – stadsdistributiecentra. Ook datacenters nemen in de komende jaren naar verwachting meer ruimte in; gezien het economisch belang van een optimale digitale infrastructuur is voldoende ruimte voor deze functie van groot belang. Daarnaast kunnen bedrijven die vanuit Amsterdam worden uitgeplaatst in de deelregio eveneens om ruimte vragen. Samenvattend is de regio in staat om de meerderheid van de ruimtevragers binnen het huidige planaanbod passend te huisvesten, maar is het zaak in beeld te brengen of dit ook voor stadsdistributiecentra en voor datacenters geldt. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 zijn voor beide sectoren uitwerkingsopgaven opgenomen.

Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden per segment t/m 2030 (netto ha)

Segment	Hectaren
Gemengd bedrijventerrein	34
Hoogwaardig /campus	52
Industrieel bedrijventerrein	33
Logistiek bedrijventerrein	149
Totaal Amstelland-Meerlanden	267

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

III Deelregio Amsterdam



III.I Samenvatting ontwikkelingen Amsterdam 2016

Thema	Situatie 2016	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2017	+	12,8%; onder MRA-niveau (16%)
Ontwikkeling leegstand 2016	+	Daling leegstand met 2 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2019: 8,3%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2016 156.000 m ² BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> (plan)aanbod t/m 2030 meer dan verwachte vraag, ondanks transformatie <i>Kwalitatief:</i> veel vraag internationale en creatieve topmilieus. Tekort binnen deze segmenten dreigt.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+	Weinig aanbod bedrijfsruimte; leegstand industrieel vastgoed < MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	8%; onder MRA-gemiddelde (15%)
Transformatie	+	Ambitie op niveau Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	-	Onder niveau vraagraming (want haven-terreinen zijn geen onderdeel raming)
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> tekort verwacht door forse binnen-stedelijke transformatie t/m 2030. <i>Kwalitatief:</i> binnen alle segmenten tekort (m.u.v. haven-terreinen). Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in gemengde woon-werkgebieden

III.II Economie en werkgelegenheid

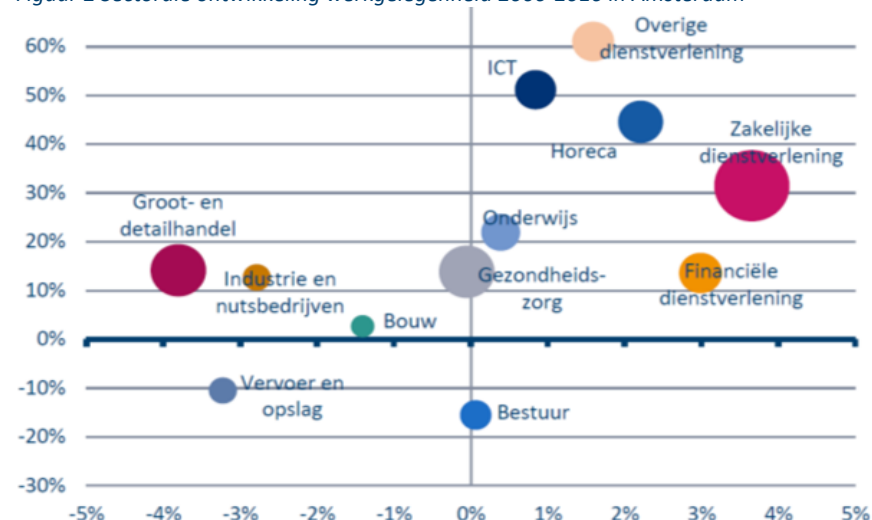
Amsterdam is het culturele centrum en de economische motor van de MRA, en heeft zeker een sterke aantrekkingskracht op burgers en bedrijven uit binnen- en buitenland. Door de hoge stedelijke druk en de forse transformatieambitie van werklocaties in de stad ontstaat een zeer krappe markt voor bedrijfsruimte.

Figuur 1 Economische kerncijfers Amsterdam

	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
		aandeel in MRA (%)		jaarlijkse groei in %				
Bruto regionaal product	mln euro 64.485	48,5	3,9	0,0	3,7	4,6	2,9	++

Bron: Economische verkenning MRA 2017

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 in Amsterdam



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Amsterdam en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016).
Verticale as: totale groei 2006-2016 in %
Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2016. Bron: LISA 2017

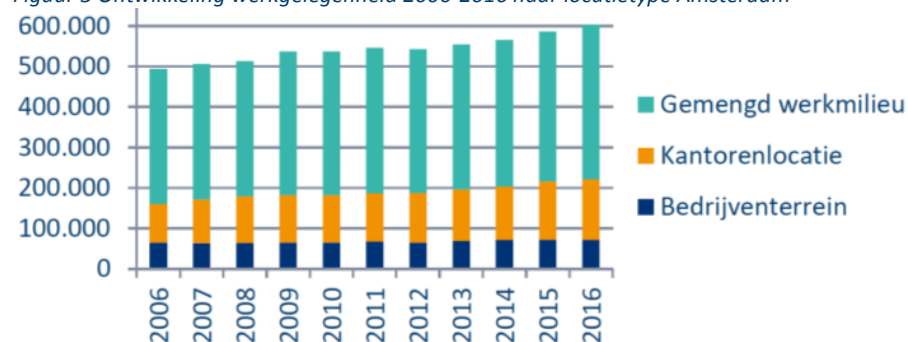
De economie van Amsterdam kende de afgelopen jaren van alle regio's de hoogste groei binnen de MRA. Ook in 2016 groeide de Amsterdamse economie met 3,2% t.o.v. 2015 het hardste van alle deelregio's⁴. Met een aandeel van 48,5 procent in de totale toegevoegde waarde, domineert Amsterdam de economische ontwikkeling van de MRA (2015).

Zakelijke dienstverlening is zowel absoluut als relatief ten opzichte van de MRA de grootste sector in Amsterdam. De ICT, zakelijke en overige dienstverlening, horeca, onderwijs, en zorg groeiden tussen 2006 en 2016 sterk in werkgelegenheid, al was de banengroei in Amsterdam in deze periode bijna sector-breed. Naar verwachting groeit het BRP en de werkgelegenheid in Amsterdam ook de komende jaren sterk.

III.III Gemengde werkmilieus in Amsterdam

Amsterdam kent in 2016 ongeveer 603.600 banen, waarvan 63% gevestigd is op gemengde werkmilieus. Tussen 2006 en 2016 is het aantal banen op gemengde milieus fors gestegen; dit geldt voor alle milieus.

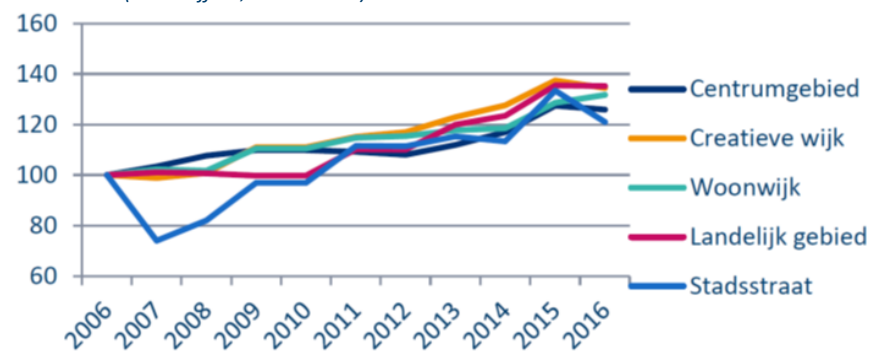
Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 naar locatietype Amsterdam



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

⁴ CBS, 2016, zie www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2017/50/de-regionale-economie-2016

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Amsterdam 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)



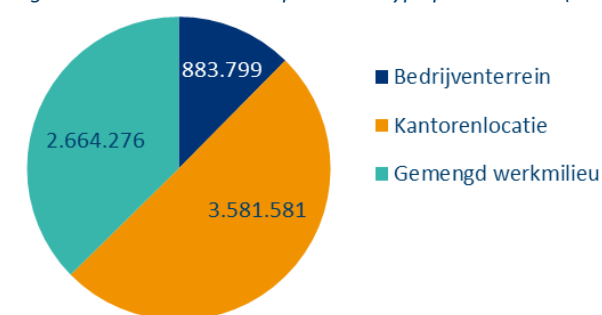
Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

III.IV Kantorenmarkt in Amsterdam

Ontwikkelingen voorraad, gebruik, leegstand

Amsterdam telt 48 kantorenlocaties met daarop een kantorenvorraad van 3.581.600 m²; 50% van de totale kantorenvorraad in de stad. Deze kantorenlocaties vertegenwoordigen 25% van de totale werkgelegenheid van de deelregio.

Figuur 5 Kantorenvorraad per locatietype per 1-1-2017 (m² BVO), Amsterdam



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

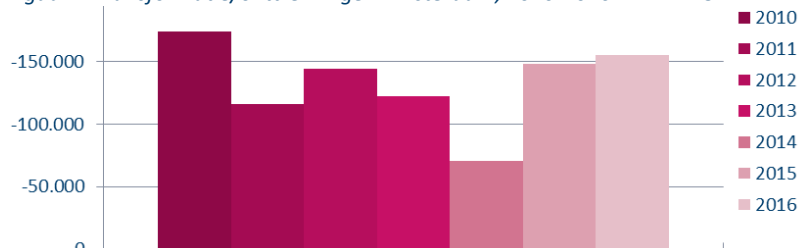
De Amsterdamse kantorenvoorraad neemt sinds 2011 jaarlijks af, dankzij de forse transformatie van leegstaande kantoorpanden in Amsterdam. Ook in 2016 is er 155.600 m² getransformeerd. De regio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 598.200 m² kantoorruimte te transformeren.

Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Amsterdam van 1-1-2007 – 1-1-2017 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Amsterdam, 2010-2016 in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De kantorenvoorraad in gebruik neemt in 2016 juist toe (+68.000 m²). Hiermee groeit het kantoorgebruik in Amsterdam harder dan geraamd in de Uitvoeringsstrategie (+16.600 m² tot 19.200 m² per jaar). Wel gingen hier eerdere jaren van negatieve ontwikkeling aan vooraf.

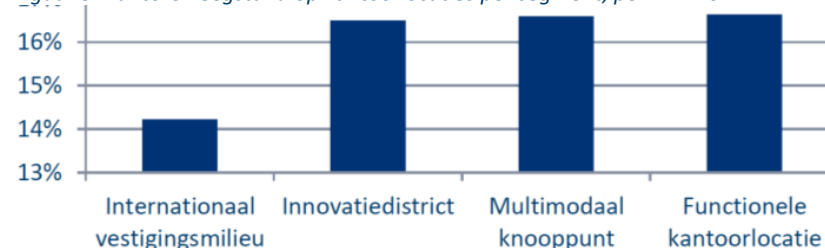
Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype Amsterdam, 1-1-2013 – 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De kantorenleegstand is tussen 1-1-2013 en 1-1-2017 afgenomen van 16% naar 13%. Met name de leegstand van kantoorpanden op bedrijventerreinen kende een forse procentuele afname; op gemengde locaties was de kantorenleegstand al laag en bedraagt deze per 1-1-2017 ca. 8%. Enkel kijkend naar formele kantoorlocaties ligt de kantorenleegstand binnen het internationaal vestigingsmilieu op ongeveer 14%, en in de overige segmenten op ca. 17%. Als de leegstand van de totale kantorenvoorraad zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2015 en 2016 ligt deze per 1-1-2019 net boven de 8%.

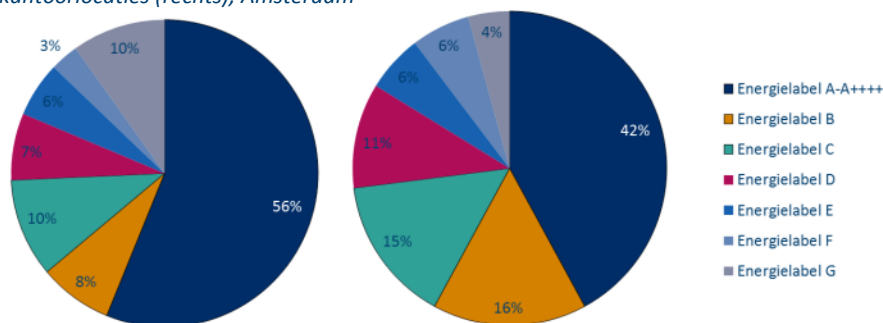
Figuur 9 Kantorenleegstand op kantoorlocaties per segment, per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

In Amsterdam heeft 73% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 67%.

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Amsterdam



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties

Het planaanbod op kantoorlocaties in Amsterdam bevindt zich voornamelijk op de Zuidas, de voornaamste internationaal vestigingslocatie in de MRA. Elders in de stad bevinden zich ook nog grote planvoorraden en staat er nog veel kantoorruimte in bestaande panden leeg, maar die leegstand daalt snel en sluit ten dele ook niet aan op de vraag. Belangrijke ruimtevragers op de Amsterdamse kantorenmarkt zijn de zakelijke en financiële dienstverlening en de ICT. In toenemende mate landt deze vraag op hoogwaardige locaties die goed (H)OV-bereikbaar zijn en een hoog voorzieningenniveau kennen. Maar ook naar creatieve en 'rauwe' werkomgevingen, bijvoorbeeld langs het IJ, is steeds meer vraag. Hoewel Amsterdam volgens de Plabeka-vraagaming over voldoende aanbod beschikt om in de verwachte kantorenvraag te voorzien, geven media en vastgoedpartijen regelmatig het signaal af dat een tekort aan kantoorruimte dreigt. De opgave voor Amsterdam is dan ook om in voldoende kantoorruimte voor (inter)nationale vestigers op aansprekende kantoorlocaties en in gemengde stedelijke gebieden te blijven voorzien, én daarbij de transformatie van leegstaande, incurante kantoorpanden voort te zetten. Ook is het belangrijk de situatie op de kantorenmarkt – mede met het oog op een mogelijk "Brexit-effect" –

nauwlettend te monitoren en passend op de markt in te spelen. Deze opgaven liggen dan ook ten grondslag aan de nieuwe kantorenstrategie die Amsterdam in 2017 heeft vastgesteld.

Figuur 11 Hard planaanbod kantorenlocaties Amsterdam (m^2 BVO) per segment t/m 2030

Segment	m^2
Internationaal vestigingsmilieu	566.000
Innovatiedistrict	171.561
Multimodaal knooppunt	8.900
Functionele kantoorlocatie	79.700
Totaal Amsterdam	826.161

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

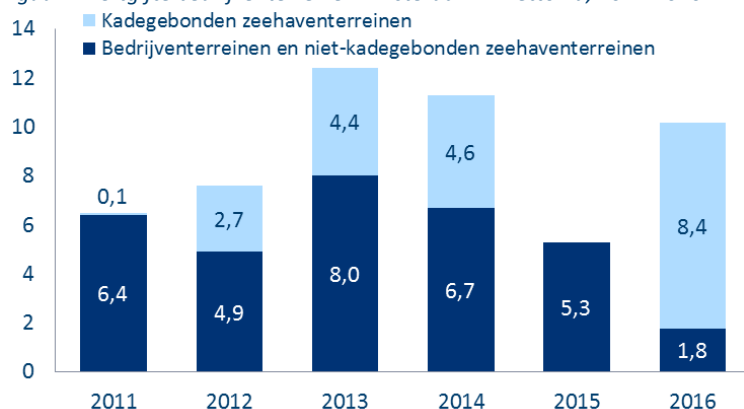
IV.V Bedrijventerreinen in Amsterdam

Amsterdam kent in totaal 2.065 netto ha uitgegeven bedrijven- en zeehaventerrein op 41 locaties. De voorraad is verspreid over zeehaventerreinen (driekwart van het totale areaal) en gemengde, logistieke en hoogwaardige bedrijventerreinen. Ongeveer 12% van de Amsterdamse werkgelegenheid bevindt zich op de bedrijventerreinen.

In 2016 is er 8,4 ha uitgegeven op kadegebonden zeehaventerreinen in Amsterdam en 1,8 op bedrijventerreinen en niet-kadegebonden zeehaventerreinen. Het uitgifteniveau ligt op bedrijventerreinen in 2016 lager dan in de jaren ervoor, terwijl dit op kadegebonden zeehaventerreinen juist hoger ligt. De uitgifte in 2016 ligt voor bedrijventerreinen bovendien onder het geraamde niveau van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 (ruimtevrage 5 à 7 netto ha per jaar).⁵

⁵ Hierbij merken we op de gebiedsafbakening van kadegebonden zeehaventerreinen in deze monitor is verruimd t.o.v. US Plabeka 3.0, conform de definities uit de Monitor Ruimte-intensivering van het Projectbureau NZKG. Wanneer de vorige gebiedsafbakening zou worden gehanteerd, zou de uitgifte op bedrijventerreinen in Amsterdam in 2016 hoger liggen, en die op zeehaventerreinen lager.

Figuur 12 Uitgifte bedrijventerreinen Amsterdam in netto ha, 2011-2016



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

- In Amsterdam ligt de verhouding tussen aanbod van bedrijfsruimte en transactievolume met 1,2 veel lager dan elders in de MRA. Dit is een indicator van krapte op de markt voor bedrijfsruimte in Amsterdam.
- Van de kantorenvoorraad op bedrijventerreinen van ca. 883.800 m². staat 8% leeg (vs. 15% gemiddeld in de MRA)
- In Amsterdam ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 6,8% onder het MRA gemiddelde van 16%.

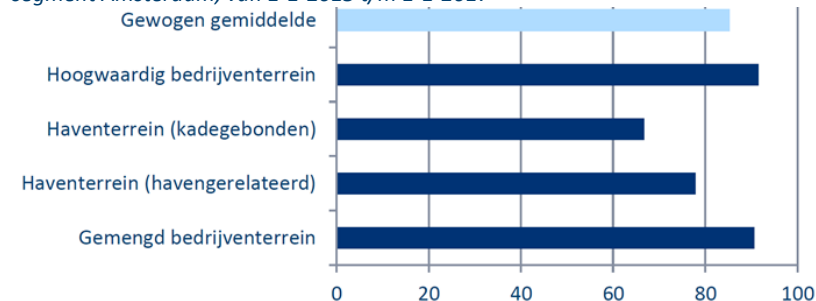
Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties bedrijfsruimte per segment

	Geregistreerd aanbod 1-1-2017	Geregistreerde transacties 2016	Factor aanbod/transacties
Gemengd	52.165	16.325	3,2
Niet-kadegebonden	82.926	13.434	6,2
kadegebonden	13.824	100.000	0,1
Hoogwaardig	1.536	0	-
Logistiek	5.328	4.000	1,3
Totaal segmenten	155.779	133.759	1,2

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

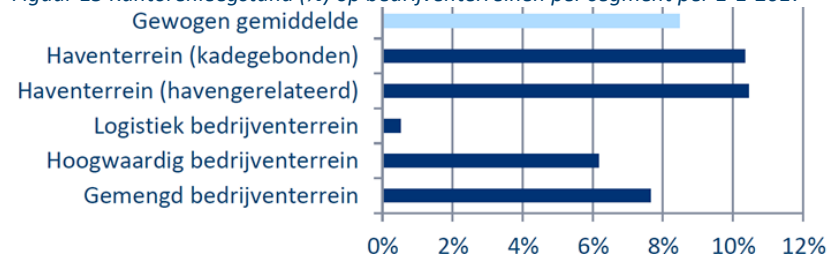
- De gemiddelde huurprijs voor bedrijfstvastgoed per meter per jaar komt in Amsterdam uit op €85; fors meer dan gemiddeld in de MRA.
- In Amsterdam heeft 74% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 72% (zie figuur 10)

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfstvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment Amsterdam, van 1-1-2013 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in Amsterdam

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

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

Amsterdam beschikt nauwelijks over planaanbod op bedrijventerreinen, met uitzondering van grote planvoorraden op zeehaventerreinen. Het gaat hier zowel om kadegebonden zeehaventerreinen als om niet-kadegebondene terreinen die bedrijven uit uiteenlopende sectoren huisvesten. Gezien de ambitie om een substantieel deel van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen in de komende jaren te transformeren (255 netto ha t/m 2030) tot gemengde woon-werkgebieden ontstaat er in Amsterdam een tekort aan ruimte op bedrijventerreinen. Dit leidt naar verwachting tot uitplaatsing van grotere bedrijven en/of bedrijven in hogere milieucategorieën. Niet alle bedrijvigheid verdwijnt; er blijft behoefte aan stadsverzorgende bedrijvigheid in de directe nabijheid van de stad. Ook voor (kleinschalige) creatieve maakindustrie blijft in de toekomst naar verwachting nog ruimte op de Amsterdamse bedrijventerreinen of in gemengde woon-werkgebieden. Specifiek langs de rand van de stad liggen er kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige logistieke ‘overslagpunten’ voor stadsdistributie.

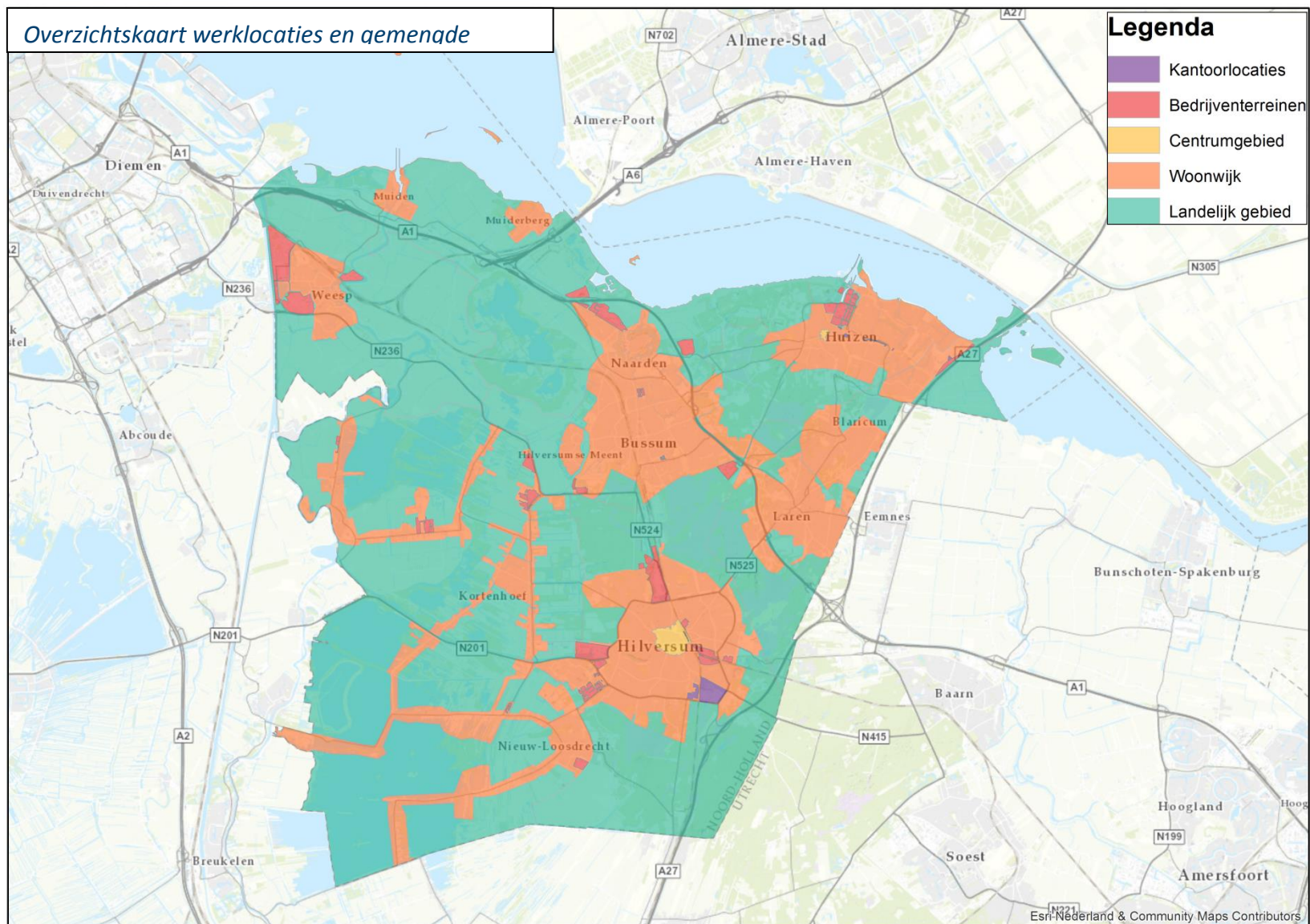
Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Amsterdam per segment, netto ha t/m 2030⁶

Segment	Hectaren
Gemengd bedrijventerrein	5
Logistiek bedrijventerrein	33
Haventerrein (niet-kadegebonden)	165
Haventerrein (kadegebonden)	161
Totaal Amsterdam	364

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

⁶ Planvoorraad (364 ha) ligt boven plafond Plabeka 3.0 (152 ha), maar planvoorraad op kade- en niet-kadegebonden haventerreinen is grotendeels niet meegenomen in Plabeka 3.0. Wanneer hiervoor wordt gecorrigeerd, blijkt dat de Amsterdamse planvoorraad wel binnen afgesproken plafonds blijft.

IV Deelregio Gooi en Vechtstreek



IV.I Samenvatting ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek 2016

Thema	Situatie 2016 Toelichting	
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2017	—	19%; boven MRA-niveau (16%)
Ontwikkeling leegstand 2016	+	Daalt in 2016 met 3 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2019: 16,2%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2016 22.000 m ² BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	+	Boven niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> beperkt planaanbod t/m 2030 kan naar verwachting voorzien in vraag <i>Kwalitatief:</i> vraag naar kleinschalige kantoorpanden in gemengde gebieden
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	—	Leegstand industrieel vastgoed boven MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	—	19,8%; boven MRA-gemiddelde (15%)
Transformatie bedrijventerreinen	+	Ambitie naar boven bijgesteld t.o.v. Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> beperkt planaanbod t/m 2030 kan naar verwachting voorzien in vraag <i>Kwalitatief:</i> vraag creatieve industrie en bestaande bedrijven

IV.II Economie en werkgelegenheid

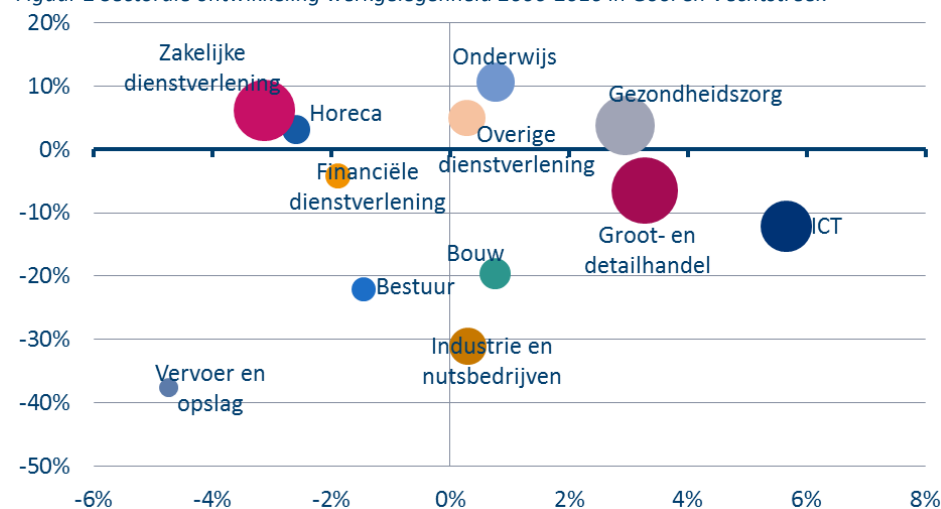
Gooi en Vecht kenmerkt zich als een groene regio met een hoge kwaliteit van werken, wonen en recreëren, die vanuit Amsterdam en Utrecht snel te bereiken is. De sectorale structuur van de deelregio wordt gekenmerkt door de grote sectoren ICT, groot- en detailhandel en gezondheidszorg.

Figuur 1 Economische kerncijfers Gooi en Vechtstreek

			2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
			aandeel in MRA (%)	jaarlijkse groei in %						
Bruto regionaal product	m/n euro	10.017	7,5	-0,3	-2,4	-2,0	2,5	2,6	0	+

Bron: Economische verkenning MRA 2017

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 in Gooi en Vechtstreek



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Gooi en Vechtstreek en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016).

Verticale as: totale groei 2006-2016 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2016. Bron: LISA 2017

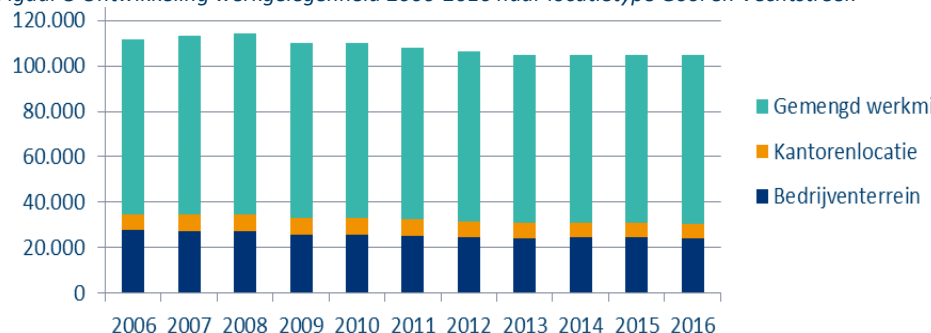
Het BRP van de regio steeg in de jaren 2014 en 2015, na eerdere jaren van krimp. In 2016 zet de groei in Gooi en Vecht door; de economie groeide met 3,0% t.o.v. 2015 (CBS, 2017). De werkgelegenheid bleef in 2016 ongeveer gelijk wanneer wordt uitgegaan van de cijfers van LISA, en daalde licht volgens de cijfers van het CBS.⁷ Naar verwachting daalt de werkgelegenheid ook in de komende jaren.

Slechts vijf sectoren vertoonden groei tussen 2006 en 2016, waarvan de sector onderwijs als enige meer dan 10% groeide (zie figuur 2). Het ICT/media-cluster rond het Mediapark in Hilversum en de creatieve industrie blijven naar verwachting sterk presteren, net als zorg/farmacie.

IV.III Gemengde werkmilieus in Gooi en Vechtstreek

Van de ongeveer 105.000 banen in Gooi en Vechtstreek in 2016 landt een ruime meerderheid (71%) binnen gemengde werkmilieus. Binnen de gemengde werklocaties kenden alleen de landelijke gebieden tussen 2006 en 2016 een duidelijk werkgelegenheidsgroei (+13%).

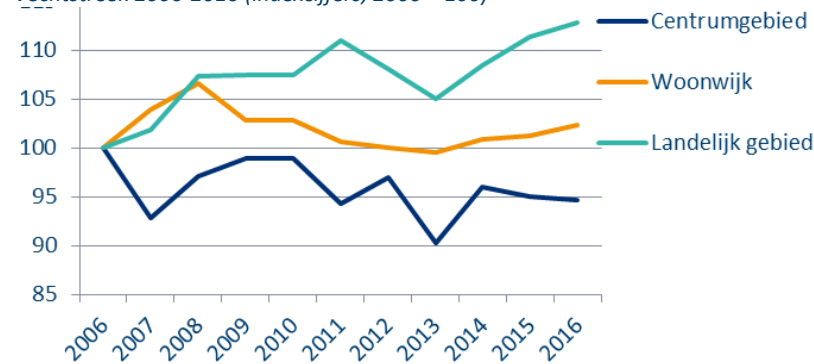
Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 naar locatietype Gooi en Vechtstreek



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

⁷ Zie voor meer info over verschillen tussen CBS en LISA: www.lisa.nl/data/verschillen-lisa-kvk-cbs/

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Gooi en Vechtstreek 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)



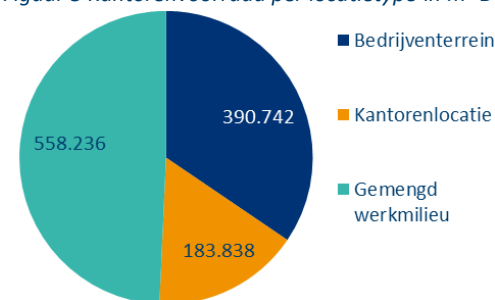
Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

IV.IV Kantorenmarkt in Gooi en Vechtstreek

Ontwikkelingen voorraad, gebruik, leegstand

De regio Gooi en Vechtstreek telt 5 kantorenlocaties met daarop circa 6% van de deelregionale werkgelegenheid. Op de kantorenlocaties bevindt zich 16% van de kantorenvoorraad van de deelregio. De kantoorlocaties zijn verdeeld over de segmenten internationaal vestigingsmilieu (69%), multimodaal knooppunt (10%) en functionele kantoorlocaties (21%).

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype in m² BVO, Gooi en Vechtstreek



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

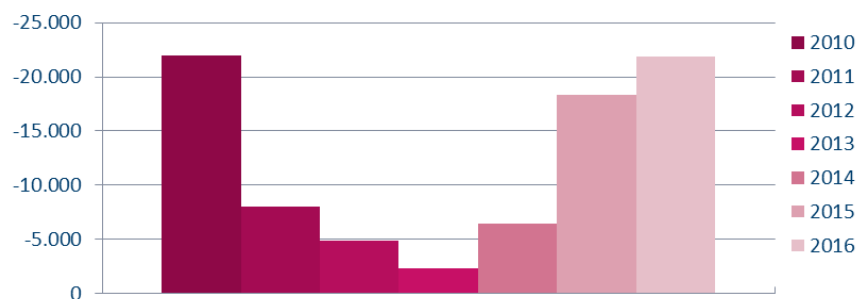
Ongeveer de helft van de kantorenvoorraad van de deelregio zit in gemengde werkmilieus en een derde zit op bedrijventerreinen. De kantoorlocaties in Gooi en Vechtstreek vertegenwoordigen 16% van de kantorenvoorraad.

Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand (x1000 m² BVO), Gooi en Vechtstreek van 1-1-2007 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Gooi en Vechtstreek, 2010-2016 in m² BVO

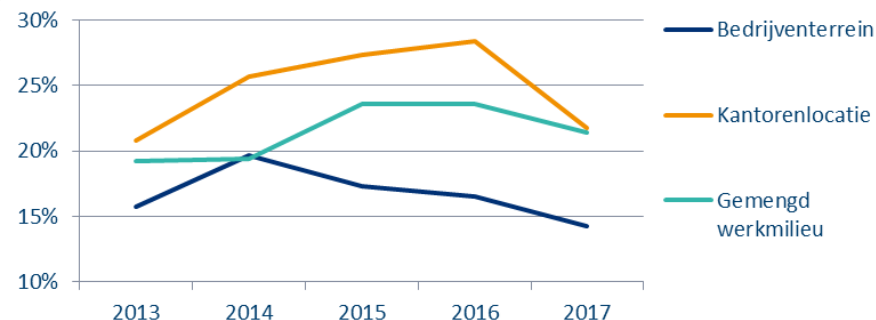


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De regio kent in 2017 een kantorenvoorraad van 1,13 miljoen m². Het kantoorgebruik is tussen 2016 en 2017 toegenomen met circa 13.000 m² terwijl de uitvoeringsstrategie uitgaat van gelijkblijvend gebruik.

Mede door transformatie neemt de voorraad van kantoren sinds 2009 af. De regio heeft de ambitie om tot aan 2030 nog 11.000 m² kantoorruimte te transformeren.

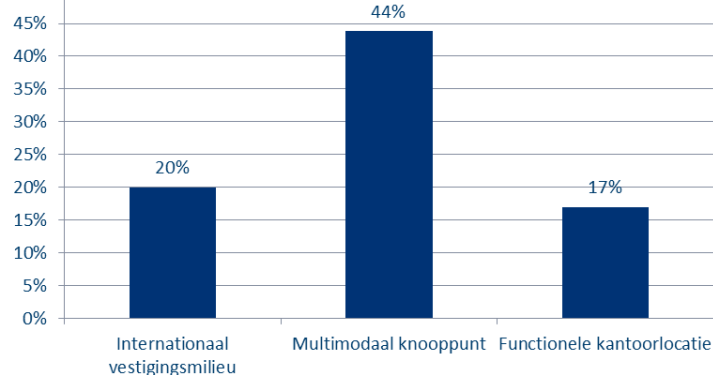
Figuur 8: Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype in m² BVO, Gooi en Vechtstreek, 1-1-2013 – 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

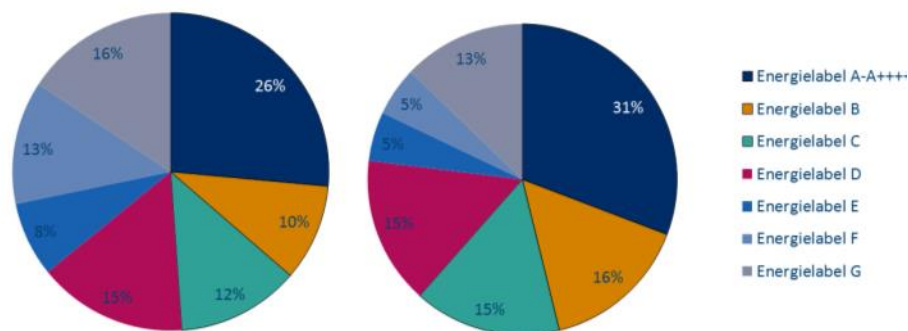
Het leegstandspercentage bedraagt per 1-1-2017 ongeveer 19%. Als de kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2015 en 2016 ligt deze per 1-1-2019 op 16%

Figuur 9: Kantorenleegstand op kantoorlocaties per segment, 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Gooi en Vecht



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

In Gooi en Vecht heeft 62% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 67%.

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

De enige kantoorlocatie met planvoorraad in de regio Gooi en Vecht is het Arenapark in Hilversum; ook staat er verspreid over de regio nog bestaande kantoorruimte leeg. Extra ruimtebehoefte is in de komende jaren niet of nauwelijks voorzien. Wellicht komen er nog enkele gebruikers bij binnen het cluster media/ICT, al zal deze vraag grotendeels op informele locaties (bv. kleine kantoorvilla's) kunnen landen.

Figuur 11 Hard planaanbod kantorenlocaties in m² BVO, per segment t/m 2030

Segment	m ²
Internationaal vestigingsmilieu	95.000
Totaal Gooi en Vechtstreek	95.000

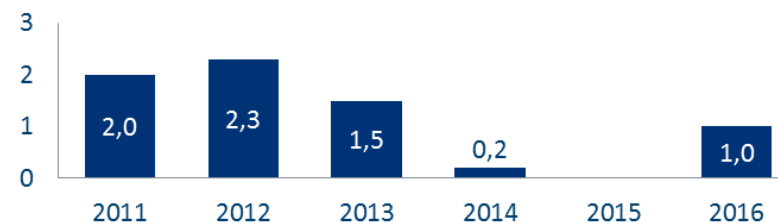
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

IV.V Bedrijventerreinen in Gooi en Vechtstreek

Gooi en Vechtstreek telt in totaal 26 bedrijventerreinen met een totaal uitgegeven oppervlak van 335 ha netto. De voorraad is verdeeld over de segmenten gemengd (211 ha) en hoogwaardig/campus (62ha). Ongeveer 23% van de werkgelegenheid bevindt zich op deze terreinen.

In Gooi en Vechtstreek is in 2016 1 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is meer dan geraamd; Plabeka 3.0 gaat er namelijk van uit dat er geen uitgifte in de deelregio meer plaatsvindt tot aan 2030. Ook in de jaren voor 2015 vond jaarlijks uitgifte plaats (0,2 à 2,3 ha per jaar).

Figuur 12 Uitgifte bedrijventerreinen Gooi en Vechtstreek in netto ha, 2011-2016



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

- Op de bedrijventerreinen in de deelregio werd in 2017 ruim 59.000 m² bedrijfsruimte aangeboden, terwijl er in 2016 geen transacties werden geregistreerd.
- Er is een kantorenvorraad van 390.700 m² op bedrijventerreinen in de regio, waarvan 14% leegstaat.
- De leegstand van industrieel vastgoed in de regio ligt met 19,8% boven het MRA gemiddelde van 16%.
- De gemiddelde huurprijs (per meter per jaar) van het aangeboden bedrijfsvastgoed ligt met €67 onder het MRA-gemiddelde van €69.

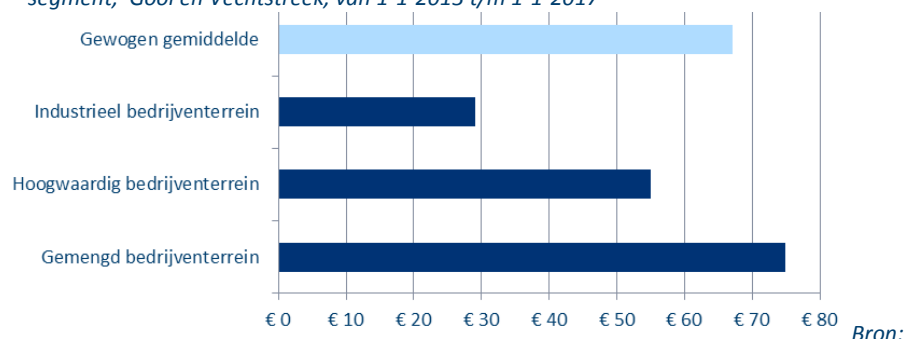
- In Gooi en Vecht heeft 49% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 72%.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties bedrijfsruimte op bedrijventerreinen

Segment	Geregistreerd aanbod 1-1-2017	Geregistreerde transacties 2016	Factor aanbod/transacties
Gemengd	28.936	0	-
Hoogwaardig	30.203	0	-
Totaal segmenten	59.139	0	-

Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

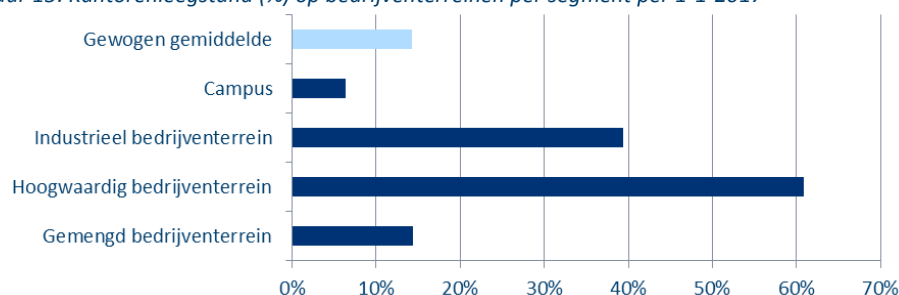
Figuur 14: Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment, Gooi en Vechtstreek, van 1-1-2013 t/m 1-1-2017



Bron:

Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15: Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in Gooi en Vecht

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

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

De regio kent met het gemengde bedrijventerrein Businesspark27 een kleine hoeveelheid planaanbod. De toekomstige vraag naar ruimte op bedrijventerreinen is naar verwachting zeer beperkt; mogelijk brengt de transformatie van bedrijventerreinen tot aan 2030 (naar verwachting 48 netto ha) echter wel een vervangingsvraag met zich mee.

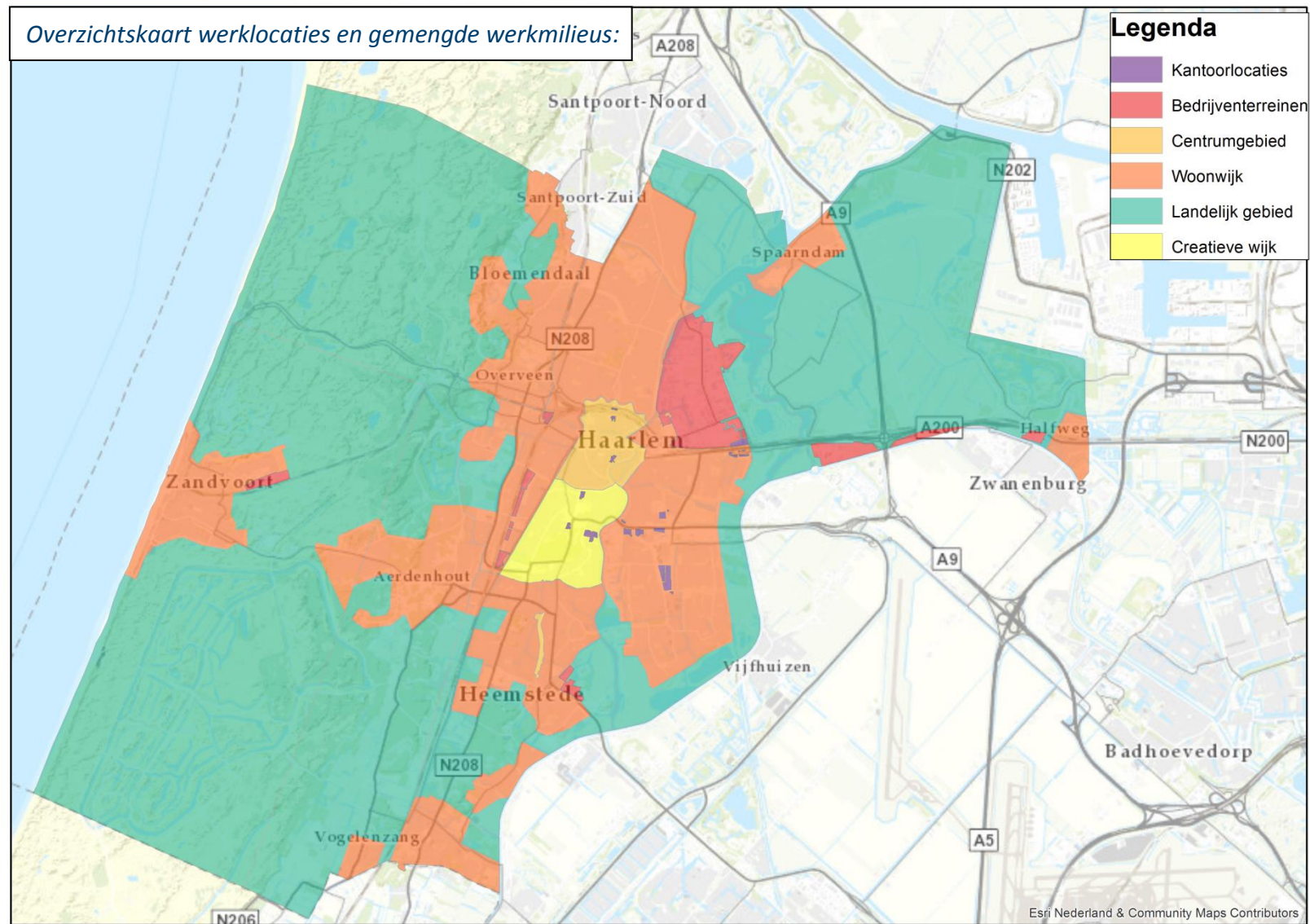
Nieuwe bedrijven in sectoren als de creatieve industrie of zorggerelateerde medische technologie landen naar verwachting deels buiten formele werklocaties, en deels op vrijstaande ruimte op bestaande locaties. Enige ruimte op de markt biedt de regio overigens wel 'schuifruimte' om in te spelen op individuele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

Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen in netto ha. per segment t/m 2030

Segment	Hectaren
Gemengd	8
Totaal Gooi en Vechtstreek	8

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

V Deelregio Haarlem (Zuid-Kennemerland)



V.I Samenvatting ontwikkelingen Haarlem 2016

Thema	Situatie 2016	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2017	○	17,7%; dichtbij MRA-niveau (16%)
Ontwikkeling leegstand 2016	○	Blijft in 2016 gelijk
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2019: 17,0%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2016 20.000 m ² BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	-	Onder niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		Kwantitatief: (plan)aanbod voldoende om vraag t/m 2030 te huisvesten Kwalitatief: mogelijk op termijn tekort kleinschalige binnenstedelijke kantoorpanden
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	-	Relatief veel aanbod bedrijfsruimte en leegstand industrieel vastgoed iets boven MRA-gemiddelde. Wel meest intensieve ruimtegebruik in de MRA (83 banen/ha).
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	-	23%; boven MRA-gemiddelde (15%)
Transformatieambitie	+	Op ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		Kwantitatief: mogelijk leegstand/overaanbod door bedrijfsonttrekkingen. Kwalitatief: aanbod binnen hoogwaardig en industrieel terrein voorziet in vraag

V.II Economie en werkgelegenheid

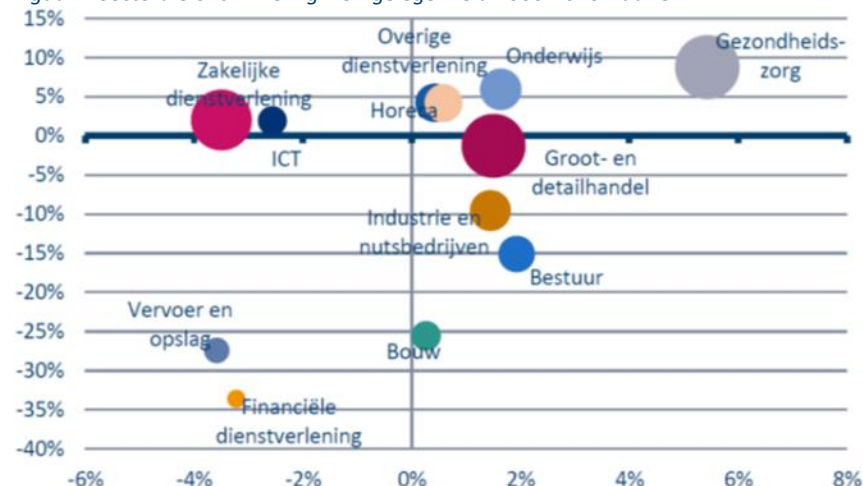
In de deelregio Haarlem – die ook wel bekend staat als regio Zuid-Kennemerland – gaat het aantrekkelijke stedelijke milieu van de stad samen met een aangenaam landschap voor toerisme en recreatie en ruimte voor ondernemen. Haarlem heeft een relatief hoogopgeleide bevolking en een toenemend aantal expats. De combinatie van kust, het metropolitane landschap, cultureel erfgoed en het hoogwaardige woonmilieu kenmerken de ruimtelijke structuur.

Figuur 1 Economische kerncijfers Haarlem

	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
		aandeel in MRA (%)		jaarlijkse groei in %				
Bruto regionaal product	mln euro 6.468	4,9	0,7	-4,7	-1,5	-0,7	2,7	0

Bron: Economische verkenning MRA 2017

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 Haarlem



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Haarlem en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016).

Verticale as: totale groei 2006-2016 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2016. Bron: LISA 2017

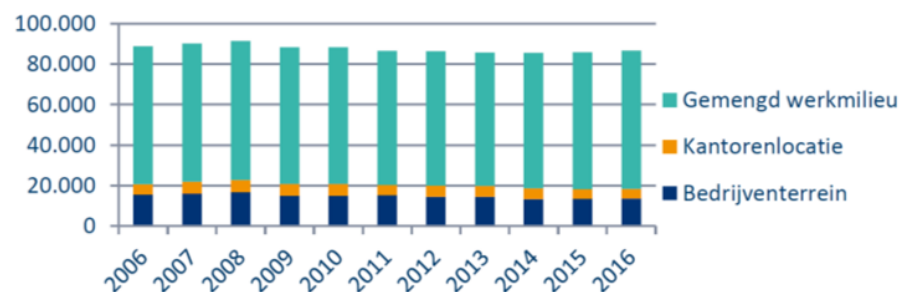
Het BRP in Haarlem stijgt in 2015 met 2,7% en blijft in 2016 naar verwachting ongeveer gelijk. De werkgelegenheid stijgt in 2016 net als in 2015 na eerdere jaren van werkgelegenheidsdaling. Op basis van de recent uitgekomen CBS-cijfers bedraagt de banengroei zelfs +3,1% in 2016; fors hoger dan het landelijke gemiddelde van +2%.

De economische structuur van de deelregio Haarlem kenmerkt zich door de hoge vertegenwoordiging banen in de sector gezondheidszorg en veel ZZP-ers in onder meer de creatieve sector. Deze sectoren en de dienstverlening en horeca groeiden ook het sterkst van alle sectoren tussen 2006 en 2016. De werkgelegenheid daalde in financiële dienstverlening, vervoer en opslag, bouw en bij de overheid.

V.III Gemengde werkmilieus in Haarlem

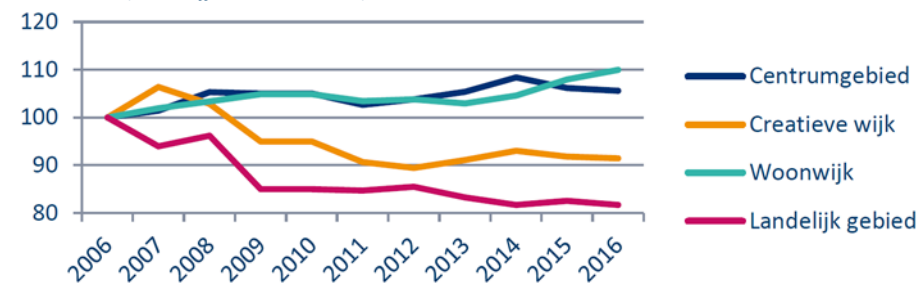
Van de 86.800 banen die Haarlem in 2016 telt zijn er 68.400 (78%) op gemengde werkmilieus gevestigd. Tussen 2006 en 2016 groeide de werkgelegenheid in de segmenten centrumgebieden (+5%) en woonwijken (+10%).

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 naar locatietype Haarlem



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Haarlem 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)



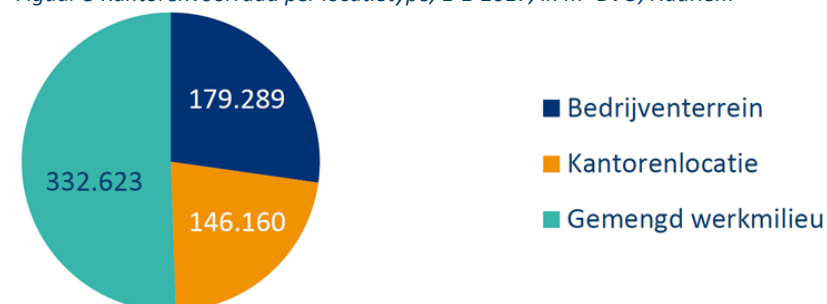
Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

V.IV Kantorenmarkt in Haarlem

Ontwikkelingen voorraad, gebruik, leegstand

De regio Haarlem kent 11 kantorenlocaties met daarop een 146.200 m² aan kantoorruimte. Dit is slechts 22% van de totale kantorenvoorraad in de regio, het overige is te vinden buiten kantoorlocaties. Ongeveer 5.200 banen (6% van het totaal) is op kantoorlocaties te vinden. Het ruimtegebruik per kantoorbaan komt met 23 m² boven het MRA-gemiddelde van 20 m² uit.

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype, 1-1-2017, in m² BVO, Haarlem



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De kantorenvoorraad in de deelregio Haarlem neemt door transformatie sinds 2013 substantieel af (in de gemeente Haarlem met 11%). Per 1-1-2017 kent Haarlem een voorraad van 658.100 m² waarvan ongeveer 117.000 m² (17,7%) leegstaat. Ook de voorraad in gebruik daalde in 2016 (-16.000 m²), terwijl Plabeka 3.0 uitgaat van een kleine jaarlijkse groei.

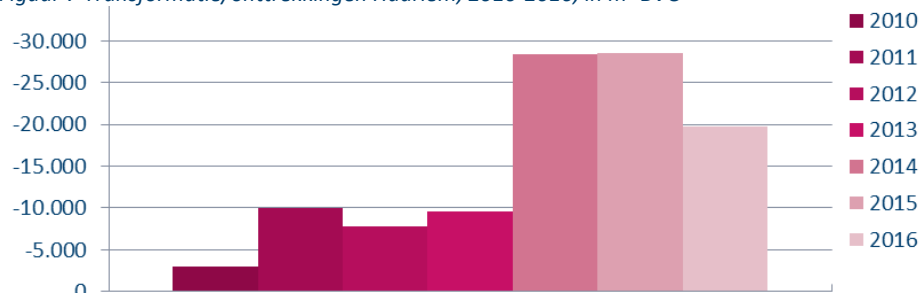
De leegstand ligt lager dan in de piekjaren 2013 en 2014 maar hoger dan voor de crisis. Als de kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2015 en 2016 ligt deze per 1-1-2019 op 17%.

Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Haarlem in m² BVO, 1-1-2007 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

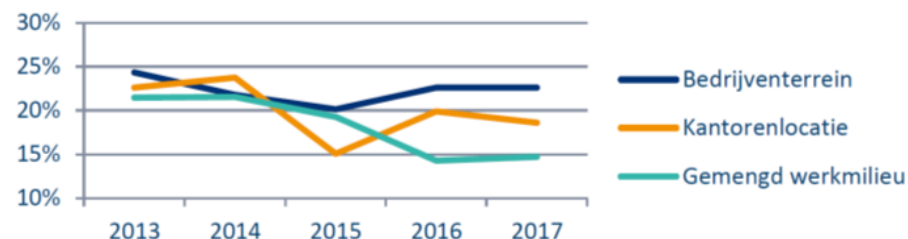
Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen Haarlem, 2010-2016, in m² BVO



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

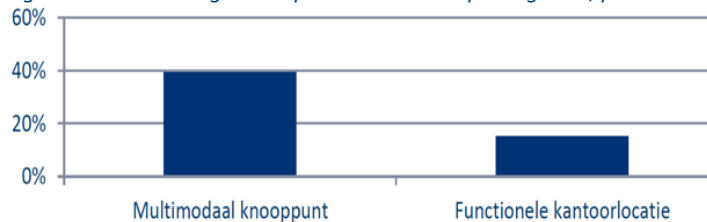
De afname van de kantorenvoorraad is te relateren aan de transformatie van kantoren. In 2016 is voor circa 20.000 m² (3% van de totale voorraad) getransformeerd. De regio heeft bovendien de ambitie om tot aan 2030 nog 83.300 m² (12,7% van de kantoorvoorraad) te transformeren.

Figuur 8 Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype, 1-1-2013 – 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

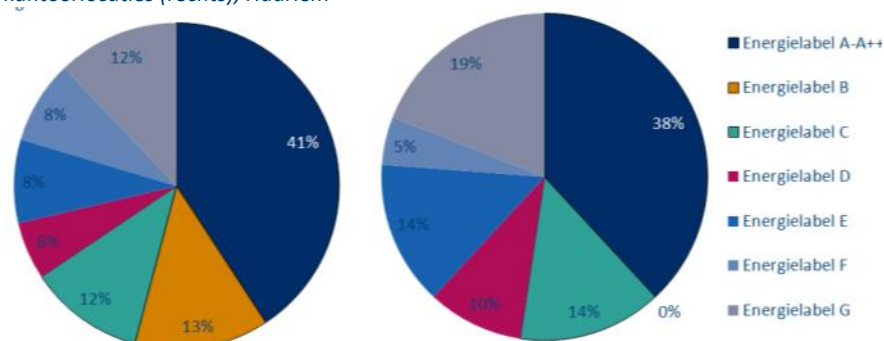
Figuur 9 Kantorenleegstand op kantoorlocaties per segment, per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

In Haarlem heeft 52% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 67%.

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Haarlem



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

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

Figuur 11 Hard planaanbod kantorenlocaties Haarlem per segment t/m 2030 in m² BVO

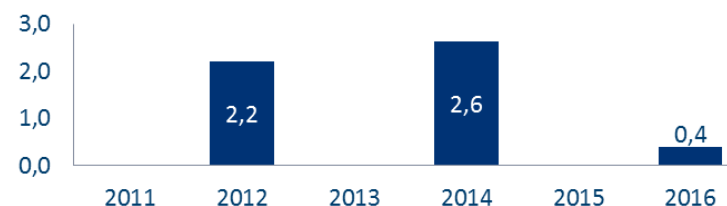
Segment	m ²
Functionele kantoorlocatie	38.000
Totaal Haarlem	38.000

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

V.V. Bedrijventerreinen in Haarlem

Er zijn 8 bedrijventerreinen in de deelregio Haarlem, waarop in 2016 13.500 banen gevestigd zijn. Het reeds uitgegeven oppervlakte bedraagt 162 ha, waarvan het grootste deel (81%) in het segment 'hoogwaardig'.

Figuur 12 Uitgifte bedrijventerreinen Haarlem in netto ha, 2011-2016



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

Er is in Haarlem in 2016 0,4 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is hoger dan het geraamde uitgifteniveau uit Plabeka 3.0; hierin wordt namelijk uitgegaan van een negatieve uitbreidingsvraag (doordat per saldo meer bestaande bedrijfsruimte wordt onttrokken dan dat er nieuwe uitgifte plaatsvindt). Ook in 2014 en 2012 vond uitgifte plaats.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, per segment

Segment	Geregistreerd aanbod 1-1-2017	Geregistreeerde transacties 2016	Factor aanbod/transacties
Gemengd	10.520	1.730	6,1
Hoogwaardig	23.111	2.100	11,0
Totaal alle segmenten	33.631	3.830	8,8

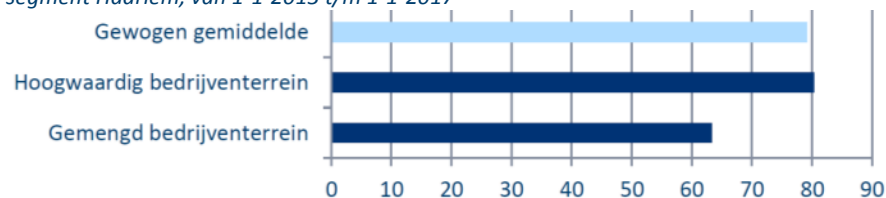
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

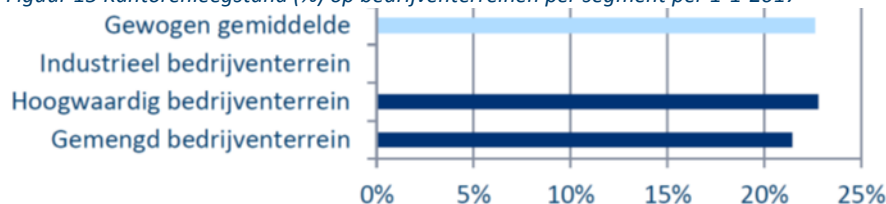
- Op de bedrijventerreinen in Haarlem werd in 2017 voor 33.600 m² aan bedrijfsruimte aangeboden. Het transactievolume lag in 2016 in vergelijking met de MRA als geheel naar verhouding laag (indicator van een relatief ruime markt).
- Er is in Haarlem in 2017 een kantorenvoorraad van 129.300 op bedrijventerreinen, hiervan staat 23% leeg (vs. 15% MRA-breed).
- In Haarlem ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 17,9% boven het MRA gemiddelde van 16%.
- De gemiddelde huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen komt in Haarlem uit op €79.
- In Haarlem heeft 66% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 72%.

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment Haarlem, van 1-1-2013 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in Haarlem

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

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

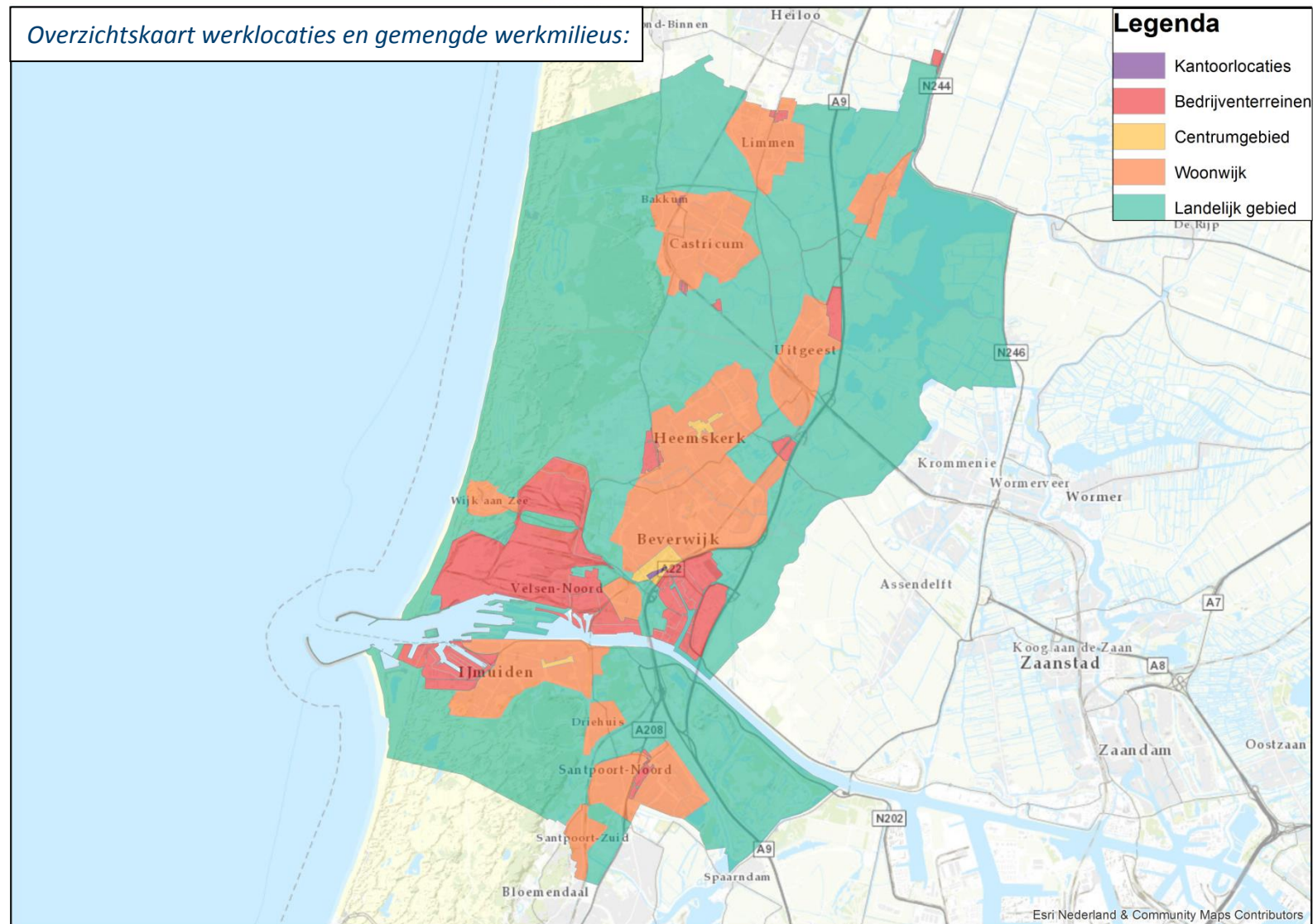
Het planaanbod op bedrijventerreinen in bevindt zich in Haarlem deels binnen het hoogwaardige segment en deels binnen het industriële segment (Polanenpark). Er wordt echter – zonder extra beleidsinspanningen – een negatieve ruimtevraag verwacht; naar verwachting wordt er per saldo meer bedrijfsruimte onttrokken (bv. door bedrijfsverhuizingen) dan dat er nieuwe ruimte wordt gevraagd op bedrijventerreinen. Dit vertaalt zich mogelijk in toenemende leegstand op bedrijventerreinen. Omdat elders in de regio – bijvoorbeeld in de regio IJmond - juist een tekort aan ruimte voor bedrijven in hoge milieucategorieën ontstaat, is het echter niet onwaarschijnlijk het planaanbod op Polanenpark wel degelijk (deels) wordt benut. Concentratie van de regionale bedrijvigheid op het hoogwaardige bedrijventerrein Waarderpolder vlakbij de historische binnenstad biedt kansen om de regionale bedrijvenstructuur toekomstbestendig te maken.

Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Haarlem per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	Hectaren
Gemengd	4
Hoogwaardig	20
Industrieel	18
Totaal Haarlem	41

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

VI IJmond



V.I Samenvatting ontwikkelingen IJmond 2016

Thema	Situatie 2016 Toelichting	
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2017	+	11,5%; onder MRA-niveau (16%)
Ontwikkeling leegstand 2016	O	Blijft ongeveer gelijk (-0,2 procentpunt)
Frictieleegstand 8% in beeld?	Nee	Verwachting 1-1-2019: 11,0%
Transformatie kantoren	n.v.t.	Geen transformatieambitie
Uitbreidingsvraag kantoren	O	Op niveau vraagraming Plabeka (=blijft gelijk)
Planvoorraad	n.v.t.	Geen planvoorraad
Match vraag-aanbod	Kwantitatief: beperkte vraag past in bestaand aanbod Kwalitatief: vraag en aanbod vooral buiten formele kantoorlocaties	
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	-	Leegstand industrieel vastgoed relatief hoog
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	8%; onder MRA-gemiddelde (15%)
Transformatieambitie	+	Op ambitieniveau Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Uitgifte 2016 binnen niveau vraagraming
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod	Kwantitatief: mogelijk tekort op termijn, al kan intensivering op bestaande terreinen ruimte bieden. Kwalitatief: vooral vraag maakindustrie en logistiek. Geen ruimte grote logistieke vestigers (maar buurregio's wel)	

VI.II Economie en werkgelegenheid

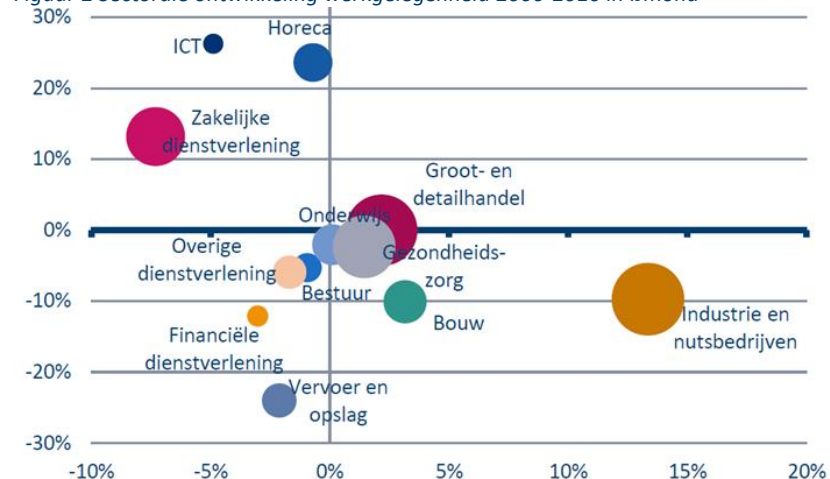
IJmond vormt als Techport het hart van de maakindustrie in de MRA. De zeehaventerreinen rond het Noordzeekanaal zijn niet alleen regionaal, maar ook (inter)nationaal van economisch belang. De triple-helix samenwerking binnen Techport kan de regio helpen om de kansen op het gebied van innovatie en verduurzaming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

Figuur 1 Economische kerncijfers IJmond

	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
		aandeel in MRA (%)		jaarlijkse groei in %				
Bruto regionaal product	6.204	4,7	-1,1	-1,6	2,1	4,5	2,6	+

Bron: Economische verkenning MRA 2017

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 in IJmond



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen IJmond en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016).

Verticale as: totale groei 2006-2016 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2016. Bron: LISA 2017

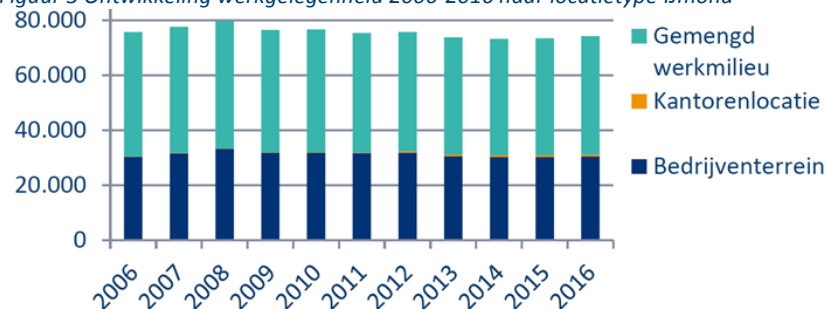
Met het herstel van de industriële productie groeit het BRP van de IJmond flink na 2012. De BRP-groei in 2016 ligt met 2,5% iets boven de nationale ontwikkeling (2,2%) maar blijft iets achter op de MRA als geheel. De werkgelegenheidsgroei in 2016 bedraagt 1,2% (o.b.v. LISA, 2016), maar het aantal banen ligt nog ruim 5.000 onder de piek van 2008. Voor 2017 en 2018 zijn de vooruitzichten positief.

De sectorale structuur van IJmond wordt gekenmerkt door de grote omvang van de industrie en nutsbedrijven, zowel in absolute zin als in relatief ten opzichte van de MRA. Deze sector nam in de periode 2006-2016 af in werkgelegenheid. Tussen 2006 en 2016 zagen drie sectoren groei: zakelijke dienstverlening; ICT en horeca.

VI.III Gemengde werkmilieus in IJmond

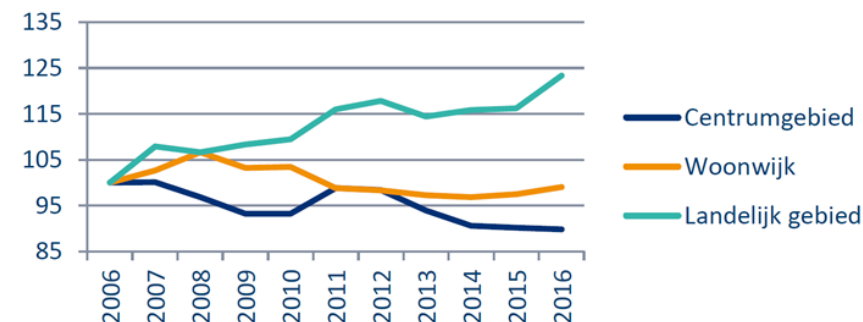
Van de 74.400 banen in de deelregio IJmond bevinden er zich circa 57% in gemengde werkmilieus. Hierbinnen kende alleen het landelijk gebied tussen 2006 en 2016 een werkgelegenheidsgroei (+23%). Het aantal banen in woonwijken bleef in de afgelopen jaren ongeveer gelijk, terwijl de werkgelegenheid in centrumgebieden met 6% afnam.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 naar locatietype IJmond



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in IJmond 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)

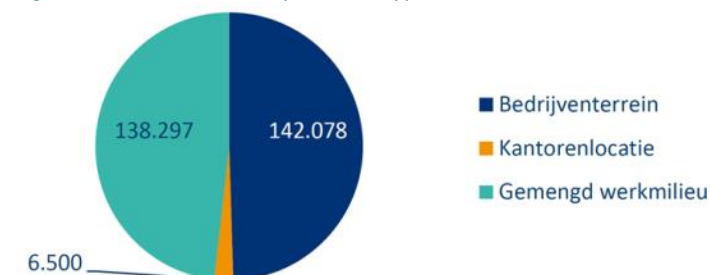


Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

VI.IV Kantorenmarkt in IJmond

De regio IJmond kent één kantoorlocatie: Stationsgebied Beverwijk; de overige voorraad bevindt zich op bedrijventerreinen (142.100 m²) en op gemengde werkmilieus (138.300 m²).

Figuur 5 Kantorenvorraad per locatietype, 1-1-2017, in m² BVO, IJmond



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

In tegenstelling tot in veel andere regio's is de kantorenvorraad in de regio IJmond nauwelijks afgenomen in de afgelopen jaren. Het

kantoorgebruik in IJmond bleef in het afgelopen jaar gelijk, conform de vraagraming uit Plabeka 3.0.

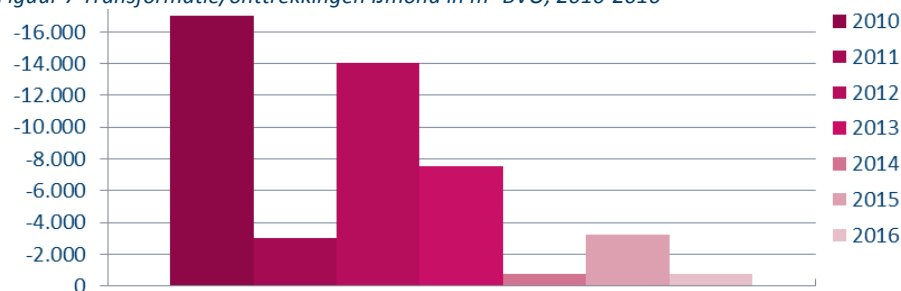
Vanaf 2014 kent de regio nauwelijks meer transformatie van kantoren. De kantorenleegstand bedraagt per 1-1-2017 ongeveer 11%. Als de totale kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2015 en 2016 ligt deze per 1-1-2019 naar verwachting op 11%.

Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand IJmond in m² BVO van 1-1-2007 – 1-1-2017



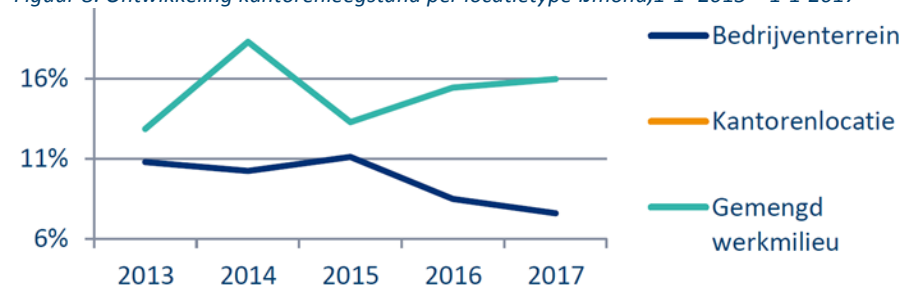
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen IJmond in m² BVO, 2010-2016



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 8: Ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype IJmond, 1-1-2013 – 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod kantoorlocaties: vooruitzichten

De regio IJmond kent buiten het stationsgebied van Beverwijk geen formele kantoorlocaties. Het gros van de kantorenvorraad is buiten formele werklocaties gevestigd. De toekomstige vraag naar kantoorruimte is naar verwachting zeer beperkt en kan binnen het bestaande aanbod worden gehuisvest.

VI.V Bedrijventerreinen in IJmond

De 31 formele bedrijventerreinen in de deelregio IJmond tellen in totaal ongeveer 30.500 banen (41% van de werkgelegenheid). De ruim 1.200 ha netto uitgegeven terreinen zijn verdeeld over de segmenten industrieel (64%), niet-kadegebonden (14%), gemengd (12%) en kadegebonden (9%).

In IJmond is in 2016 1,3 ha op bedrijventerreinen en niet-kadegebonden zeehaventerreinen uitgegeven en 0,3 ha op kadegebonden zeehaventerreinen. Dit ligt binnen de marges van de vraagraming Plabeka 3.0 (1 tot 2 ha uitgifte per jaar). In de voorgaande jaren werd voornamelijk ruimte op kadegebonden zeehaventerreinen uitgegeven.

Figuur 9 Uitgifte bedrijventerreinen IJmond in netto ha, 2011-2016



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

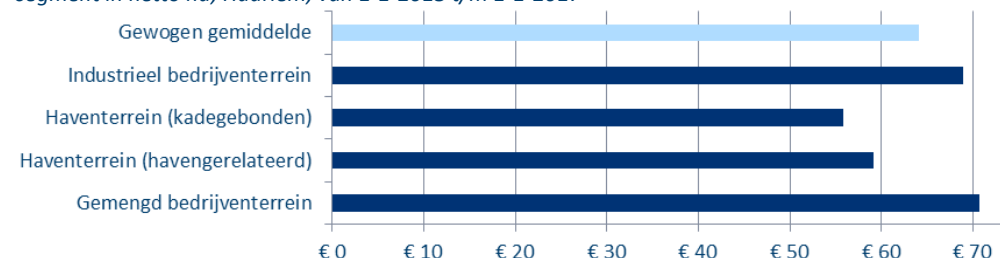
- Op bedrijventerreinen is per 1-1-2017 78.000 m² bedrijfsruimte aangeboden, terwijl er in 2016 nauwelijks transacties zijn geregistreerd.
- De kantorenvoorraad op bedrijventerreinen bedraagt in IJmond circa 142.100 m². Hiervan staat 8% leeg; MRA-breed is dit 15%.
- In IJmond ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 27,2% boven het MRA gemiddelde van 16%.
- Gemiddeld is de huurprijs van bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen €64 per m² per jaar; dit ligt onder het MRA-gemiddelde van €69.
- In IJmond heeft 82% van de panden op bedrijventerreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 72%.

Figuur 10 Aanbod en transacties bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, per segment

	Geregistreerd aanbod 1-1-2017	Geregistreerde transacties 2016	Factor aanbod/transacties
Gemengd	15.979	0	-
Niet-kadegebonden	25.280	940	26,9
Industrieel	8.402	0	-
Totaal IJmond	68.157	940	72,5

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 11: Gemiddelde huurprijs bedrijfsvastgoed in €/jaar op bedrijventerreinen per segment in netto ha, Haarlem, van 1-1-2013 t/m 1-1-2017



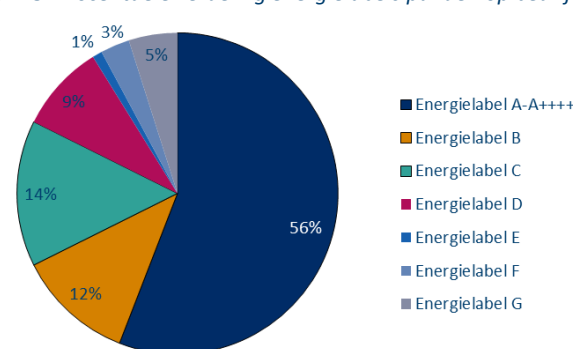
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 12: Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in IJmond

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

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 13 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen IJmond



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

De regio IJmond vormt als Techport het hart van de maakindustrie in de MRA. De industriële bedrijvigheid op zeehaventerreinen rond het Noordzeekanaal is van groot economisch belang voor de regio. Bijna al het planaanbod in de regio bevindt zich op kadegebonden en gemengde zeehaventerreinen. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen komt in de komende jaren naar verwachting ook vooral uit de maakindustrie en de eraan gelieerde logistiek. Ook visopslag en visverwerking zijn relevant. Indien het planaanbod in de komende jaren niet voldoende is om in de ruimtevrage te voorzien, kan intensivering op bestaande terreinen nog ruimte bieden. Voor grote logistieke vestigingen die de verladers in de

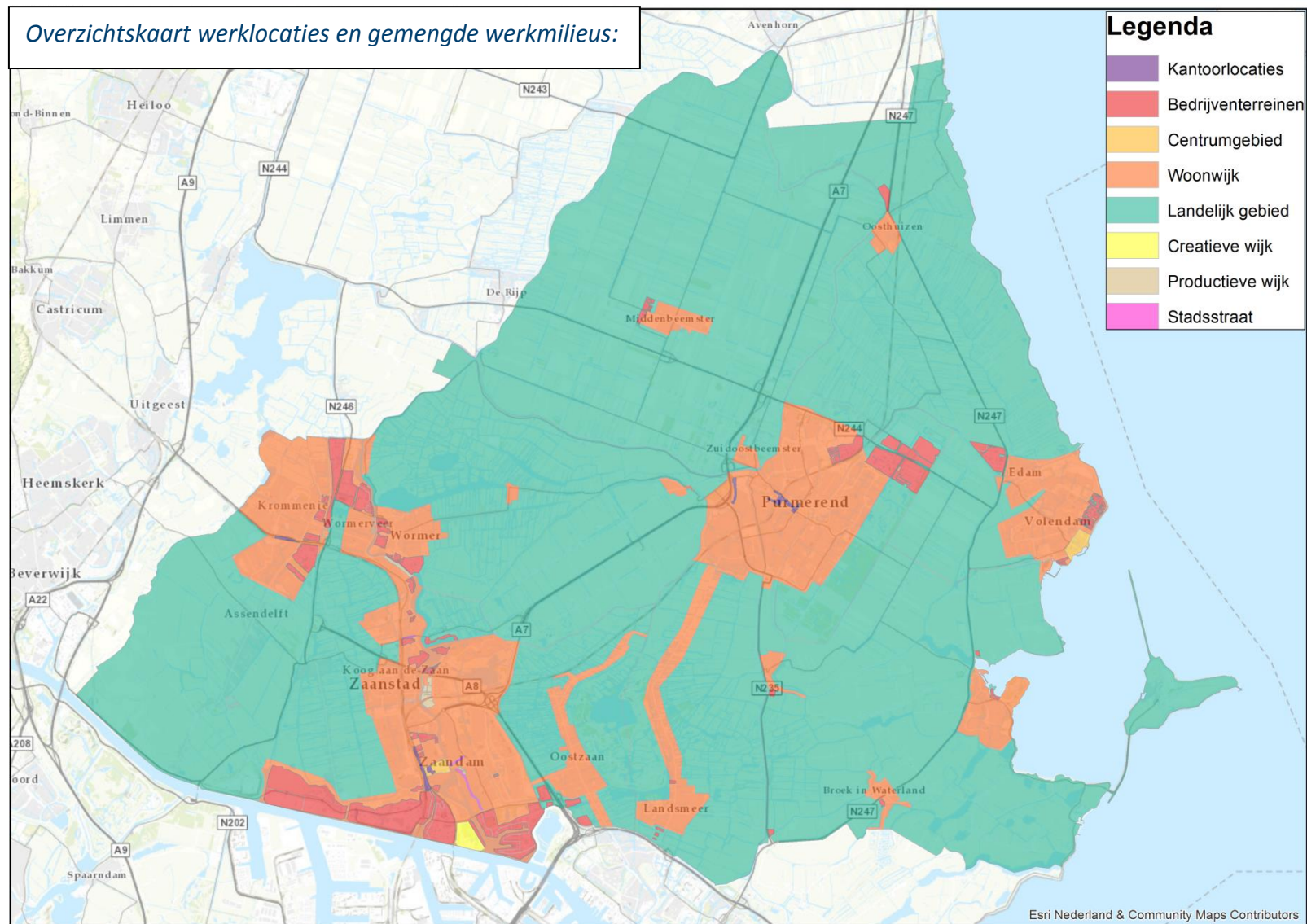
regio zouden kunnen bedienen, heeft de IJmond geen plek, maar zijn er wel vestigingsmogelijkheden in de buurregio's.

Figuur 14 Hard planaanbod bedrijventerreinen IJmond per segment t/m 2030 in netto ha.

Segment	Hectaren
Gemengd	2
Industrieel	1
Haventerrein (niet-kadegebonden)	21
Haventerrein (kadegebonden)	9
Totaal IJmond	34

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

VII Zaanstreek-Waterland



VII.I Samenvatting ontwikkelingen Zaanstreek-Waterland 2016

Thema	Situatie 2016	Toelichting
Kantoren		
Kantorenleegstand 1-1-2017	+	11,9%; onder MRA-niveau (16%)
Ontwikkeling leegstand 2016	+	Daalt in 2016 met 3 procentpunt
Frictieleegstand 8% in beeld?	Ja	Verwachting 1-1-2019: 8,4%
Transformatie kantoren	+	Transformatievolume 2016 19.400 m ² BVO; realisatie boven ambitie Plabeka 3.0
Uitbreidingsvraag kantoren	O	Op niveau vraagraming Plabeka
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> beperkte vraag t/m 2030, past naar verwachting binnen (plan)aanbod <i>Kwalitatief:</i> mogelijk tekort kleinschalige, hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare plekken.
Bedrijventerreinen		
Leegstand bedrijfsruimte	+	Aanbod bedrijfsruimte gemiddeld. Leegstand industrieel vastgoed onder MRA-gemiddelde
Leegstand kantoren op bedrijventerreinen	+	12%; onder MRA-gemiddelde (15%)
Transformatieambitie	+	Ambitie op niveau Plabeka 3.0
Uitgifte bedrijventerreinen	+	Boven niveau vraagraming Plabeka 3.0
Planvoorraad	+	Binnen plafonds Plabeka 3.0
Match vraag-aanbod		<i>Kwantitatief:</i> overaanbod als planvoorraad t/m 2030 geheel wordt ontwikkeld, ondanks transformatie <i>Kwalitatief:</i> vraag vanuit (agro)industrie, logistiek, bouw. Vraagt om goed per water en spoort ontsloten terreinen.

VII.II Economie en werkgelegenheid

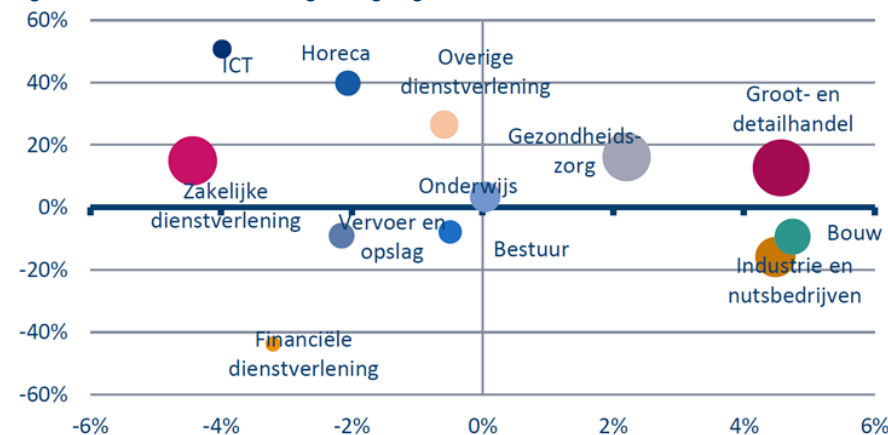
Zaanstreek-Waterland kenmerkt zich historisch als een regio die sterk is in de (agro-)industrie en hieraan gerelateerde logistiek en in nautische bedrijvigheid. De regio kan ook in de toekomst voldoende ruimte voor bedrijven in deze sector. De nauwe verbondenheid met Amsterdam biedt kansen voor stadsverzorgende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

Figuur 1 Economische kerncijfers Zaanstreek-Waterland ²

	2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*
		aandeel in jaarlijkse groei in %						
Bruto regionaal product	mln euro 8.493	6,4	1,4	-2,7	0,9	2,1	1,0	+

Bron: Economische verkenning MRA 2017

Figuur 2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 Zaanstreek-Waterland



Horizontale as: regionale specialisatie in sector (verschil tussen Zaanstreek-Waterland en MRA geheel in aandeel sector in totale werkgelegenheid, in procentpunten, 2016).

Verticale as: totale groei 2006-2016 in %

Grootte van de bol: omvang werkgelegenheid in 2016. Bron: LISA 2017

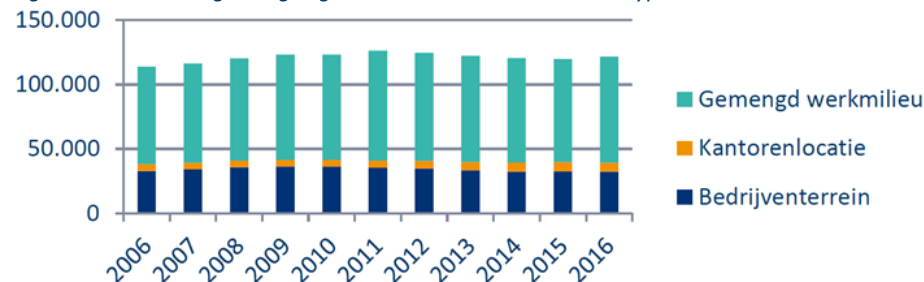
De economie in Zaanstreek-Waterland is in 2016 flink gegroeid met ca. 3%. De Zaanstreek had met 3,3% zelfs de hoogste economische groei van alle COROP-regio's in Nederland. Ook de economie van Waterland lijkt zich te hebben hersteld van de krimp in de jaren ervoor. De vooruitzichten voor 2017 en 2018 zijn gunstig. De verwachting lijkt reëel dat de bovengemiddelde groei in 2016 zich ook vertaalt in groei in 2017.

Zaanstreek-Waterland kent een sterke vertegenwoordiging van de sectoren groot- en detailhandel, bouw en industrie en nutsbedrijven. ICT groeide in de periode 2006-2016 het sterkst van alle sectoren, gevolgd door horeca. Financiële dienstverlening liet de sterkste afname van de werkgelegenheid zien in de periode 2006-2016. De banengroei was in 2016 met 1,4% substantieel te noemen, maar het aantal banen ligt nog wel ruim 4.500 lager dan in het (voor deze regio) piekjaar 2011.

VII.III Gemengde werkmilieus in Zaanstreek-Waterland

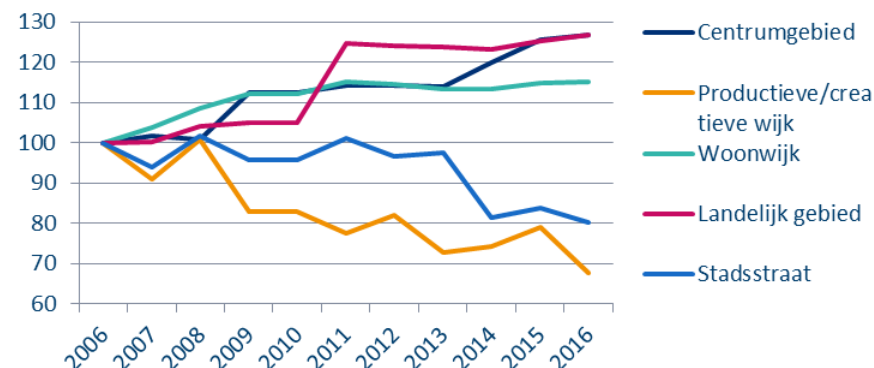
Ruim 82.000 (of 68%) van de 121.600 banen in de deelregio bevinden zich in gemengde werkmilieus.

Figuur 3 Ontwikkeling werkgelegenheid 2006-2016 naar locatietype Zaanstreek-Waterland



Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment in Zaanstreek-Waterland 2006-2016 (indexcijfers, 2006 = 100)

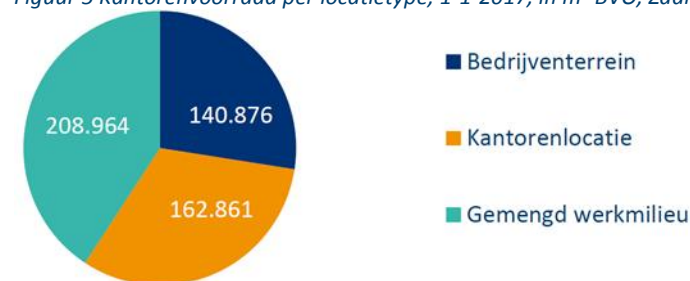


Bron: LISA 2017, bewerking Bureau Buiten

VII.IV Kantorenmarkt in Zaanstreek-Waterland

Zaanstreek-Waterland kent 6 kantoorlocaties met daarop 162.900 m² (32% van de totale voorraad). Ongeveer 6% van de totale werkgelegenheid van de deelregio bevindt zich op deze locaties.

Figuur 5 Kantorenvoorraad per locatietype, 1-1-2017, in m² BVO, Zaanstreek-Waterland

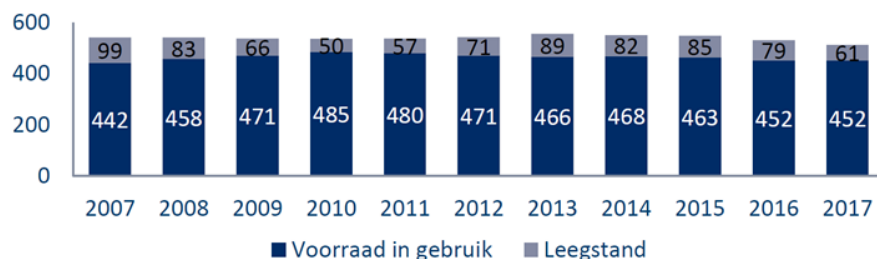


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

De kantorenvorraad van de deelregio neemt door transformatie vanaf 2014 af. In 2016 werd een record van 19.400 m² getransformeerd. De leegstand is mede door de transformatie van de afgelopen jaren gedaald van 19% in 2013 tot 14% in 2017. De regio heeft bovendien de ambitie om tot aan 2030 nog 20.000 m² kantoorruimte te transformeren.

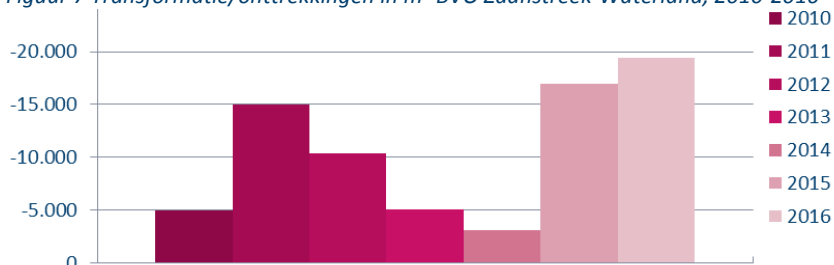
Het kantoorgebruik blijft afgelopen jaar ongeveer gelijk, conform de raming uit Plabeka 3.0. De leegstand liep relatief het meest terug in gemengde werkmilieus. Ook op kantorenlocaties is de leegstand afgenomen en bedraagt per 1-1-2017 nu 8%. Als de totale kantorenleegstand zich in de komende jaren net zo ontwikkelt als in 2015 en 2016 ligt deze per 1-1-2019 op 8,4%.

Figuur 6 Ontwikkeling kantorengebruik en leegstand Zaanstreek-Waterland in m² BVO van 1-1-2007 – 1-1-2017



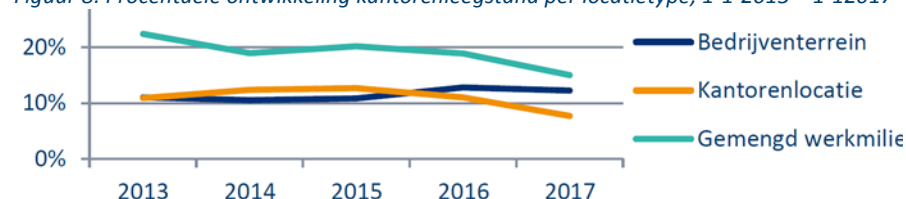
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 7 Transformatie/onttrekkingen in m² BVO Zaanstreek-Waterland, 2010-2016



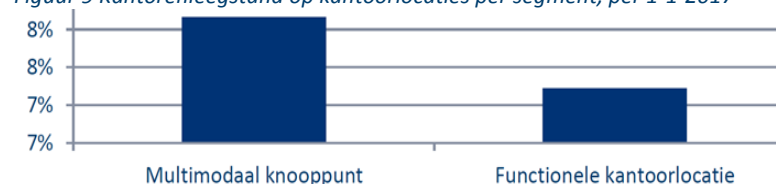
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 8: Procentuele ontwikkeling kantorenleegstand per locatietype, 1-1-2013 – 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

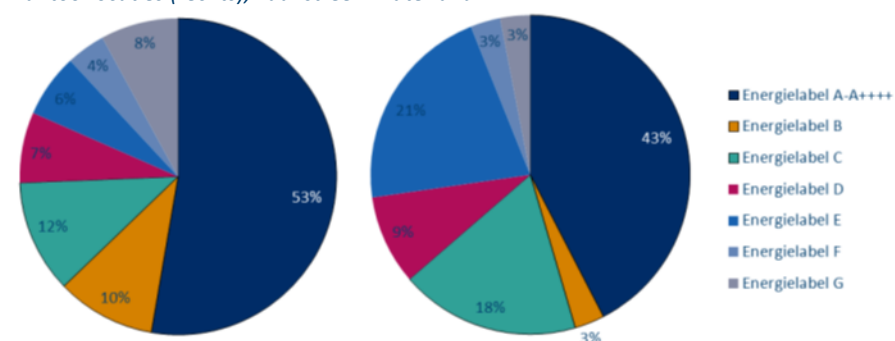
Figuur 9 Kantorenleegstand op kantoorlocaties per segment, per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

In Zaanstreek-Waterland heeft 64% van de panden op kantoorlocaties een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 67%.

Figuur 10 Procentuele verdeling energielabels panden op bedrijventerreinen (links) en kantoorlocaties (rechts), Zaanstreek-Waterland



Bron: RVO 2017, bewerking Bureau Buiten

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

Figuur 11 Hard planaanbod kantorenlocaties in m² BVO per segment t/m 2030

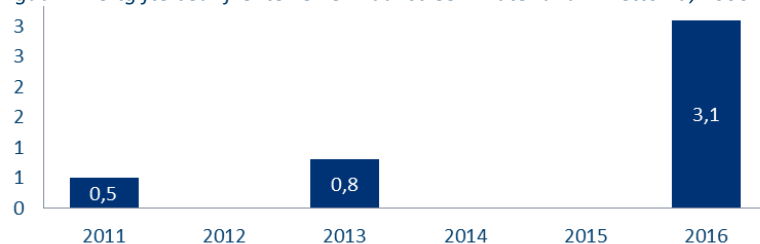
Segment	m²
Multimodaal knooppunt	35.000
Functionele kantoorlocatie	3.000
Totaal Zaanstreek-Waterland	38.000

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

VII.V Bedrijventerreinen in Zaanstreek-Waterland

Zaanstreek-Waterland telt 52 bedrijventerreinen met een totale uitgegeven voorraad van ongeveer 730 ha netto. Daarvan is het grootste deel (65%) in het segment gemengd. De bedrijventerreinen tellen samen 32.500 banen (27% van de totale werkgelegenheid).

Figuur 12 Uitgifte bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland in netto ha, 2006-2016



Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017

In Zaanstreek-Waterland is in 2016 3,1 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is meer dan het geraamde uitgifteniveau; in Plabeka 3.0 wordt uitgegaan 0 tot 2 ha uitgifte per jaar. Ook ligt de uitgifte in 2016 hoger dan in de jaren ervoor (0 tot 1 netto ha).

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

Enkele kenmerken van bedrijventerreinen in de regio op een rij:

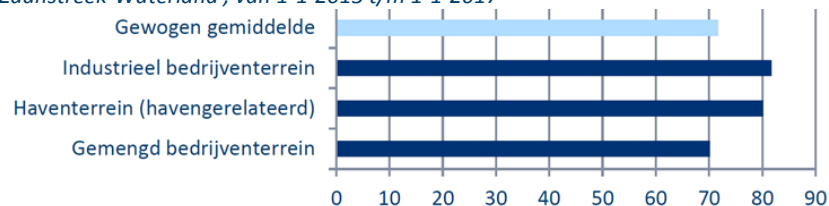
- De factor aanbod (per 1-1-2017)/transacties (in 2016) komt voor de regio uit op ca. 6,3, dit is iets meer dan MRA-gemiddeld.
- Er bevindt zich in de regio een kantorenvorraad op bedrijventerreinen van 141.000 m², waarvan 12% leegstaat (vs. 15% in de MRA).
- In Zaanstreek-Waterland ligt de leegstand van industrieel vastgoed met 9,6% onder het MRA gemiddelde van 16%.
- De huurprijs van bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen ligt met €72 per m² iets boven het MRA-gemiddelde.
- In Zaanstreek-Waterland heeft 74% van de panden op bedrijven-terreinen een energielabel van C of hoger; MRA-breed is dit 72%.

Figuur 13 Geregistreerd aanbod en transacties bedrijfsruimte op bedrijventerreinen

Segment	Geregistreerd aanbod 1-1-2017	Transacties in 2016	Factor aanbod/transacties
Gemengd	106.261	18.504	5,7
Haventerrein (niet-kadegeb.)	4.065	4.590	0,9
Haventerrein (kadegebonden)	34.219	0	-
Industrieel	1.306	0	-
Totaal	145.851	23.094	6,3

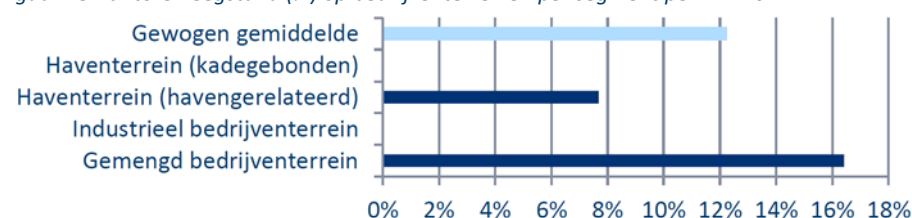
Bron: Kantorenmonitor B.V., 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 14 Gemiddelde huurprijs bedrijfstvastgoed in €/jaar per bedrijventerreinsegment Zaanstreek-Waterland, van 1-1-2013 t/m 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 15 Kantorenleegstand (%) op bedrijventerreinen per segment per 1-1-2017



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2017, bewerking Bureau Buiten

Figuur 16 Leegstandspercentage industrieel vastgoed in 2016 in Zaanstreek-Waterland

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

Bron: CBS Leegstandsmonitor 2017, bewerking Bureau Buiten

Kwalitatieve aansluiting vraag en aanbod bedrijventerreinen

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

Figuur 17 Hard planaanbod bedrijventerreinen Zaanstreek-Waterland in netto ha. per segment t/m 2030

Segment	Hectaren
Gemengd	86
Industrieel	55
Haventerrein (niet-kadegebonden)	1
Haventerrein (kadegebonden)	43
Totaal Zaanstreek-Waterland	185

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. inventarisatie gemeenten, 2017