

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

M. van Wijk

BEL/REE

Telefoonnummer +31235144268

wijkm@noord-holland.nl

1 | 4

Betreft: Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021

Verzenddatum

30 SEP. 2021

Geachte leden,

Kenmerk

1133514/1700872

Graag informeren wij u over het volgende onderwerp:
Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021.

Uw kenmerk

De Monitor Werklocaties brengt de feitelijke ontwikkelingen in beeld op de Noord-Hollandse gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven)bedrijventerreinen.

Het betreft ontwikkelingen in 2020 met als peildatum 1 januari 2021. Deze jaarlijkse monitor sluit nauw aan aan de Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied en de MRA Monitor Plabeka (Platform Bedrijventerreinen Kantoren). In samenhang worden ontwikkelingen op de werklocaties in beeld gebracht. Daartoe zijn ook gedetailleerde online [dashboards](#) en [atlas](#) voor alle werklocaties online beschikbaar.

Het afgelopen jaar zijn de Noord-Hollandse werklocaties ondanks COVID-19 redelijk overeind gebleven. De kantorenmarkt is iets ruimer, maar de bedrijventerreinenmarkt is juist krappere geworden. Wij zetten ons in om werklocaties duurzaam toekomstbestendig te maken. Deze [monitor](#) levert inzicht in de stand van zaken daarvan. Wij zetten ons ook in om in voldoende goede werklocaties te voorzien. De voortgang en programmeringsafspraken in Noord-Holland Zuid worden gemonitord in de Monitor Plabeka. In Noord-Holland Noord is recentelijk een vraagraming vastgesteld en worden programmeringsafspraken uitgewerkt, mede op basis van inzichten uit deze monitor.

Kantorenlocaties

De kantorenmarkt heeft een omvang van 12 miljoen vierkante meter, waarvan 6,4 miljoen op kantorenlocaties. Een kwart van de werkgelegenheid in Noord-Holland is te vinden op kantorenlocaties: 343.000 banen. In 2020 is het gebruik van kantoorruimte op

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

kantorenlocaties gelijk gebleven, terwijl de voorraad licht toenam. De kantorenleegstand is daarmee voor het eerst sinds 2014 opgelopen, tot 11,8%. De planvoorraad nam sterk toe: van 2,1 naar 3,1 miljoen vierkante meter, vooral stedelijke verdichtingslocaties. Hiermee is de kantorenmarkt ruimer geworden. Steeds meer kantoorpanden hebben een energielabel van C of hoger, maar een vijfde daarvan heeft nog een verduurzamingsopgave om in 2023 in [aanmerking](#) te komen voor gebruik.

Bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinenmarkt is sprake van schaarste. De leegstand van bedrijfspanden is gedaald van 4% naar 3,5%. Er is in 2020 in totaal 47 hectare bedrijventerreinen en 16 hectare zeehaventerreinen uitgegeven. De totale planvoorraad is toegenomen tot 1386 hectare.

Het is van belang om de bedrijventerreinen up-to-date te houden met beheer en herstructurering (onder meer via HIRB+ en OTW). Op 38% van de verouderde locaties zijn plannen om te herstructureren, op een derde zijn juist transformatieplannen. Herstructurering wordt deels betaald met de HIRB (Herstructurering Intelligent Ruimtegebruik op Bedrijventerreinen). Afgelopen jaar hebben zes projecten HIRB-subsidie ontvangen, waarmee het budget in 2020 opnieuw was uitgeput. De HIRB Duurzaamheid is subsidie gericht op fysieke duurzame energiemaatregelen voor bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen en loopt sinds dit jaar. Deze subsidieregeling is onderdeel van het Economisch Herstel en Duurzaamheidsfonds. Voor de helft van het budget zijn inmiddels aanvragen gedaan.

Wij zetten in op toekomstbestendigere werklocaties via Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties (OTW). In 2020 is bij 21 projecten aan gemeenten, omgevingsdiensten en ondernemersorganisaties subsidie toegekend, met name voor verduurzaming. Hiermee is de regeling in 2020 uitgeput. Dit jaar is ook in beeld gebracht hoe het stroomverbruik op de bedrijventerreinen in Noord-Holland zich ontwikkelt. Het gebruik neemt daarbij sneller toe dan het aantal aansluitingen. Bij gas is juist sprake van minder verbruik ten opzichte van het aantal aansluitingen.

Voor veel ambities en te bereiken doelen op bedrijventerreinen is een goede organisatiegraad van cruciaal belang. Op Noord-Hollands bedrijventerreinen is bij 33% sprake van georganiseerd beheer. Dit is een verdubbeling sinds 2017. OTW-subsidies dragen hier ook aan bij.

Gemengde werkmilieus

Gemengde werkmilieus kennen in 2020 voor het eerst een afname van de werkgelegenheid, tot 760.000 banen, met name in woonwijken en centrumgebieden. Dit is een gevolg van krimp in de horeca en zakelijke dienstverlening door COVID-19. De opname en gebruik van kantoorruimte in gemengde gebieden blijft dalen.

Duiding van de uitkomsten

De monitor Werklocaties (en monitor Plabeka) beschrijven de feitelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Holland en de MRA. Wat betekenen deze ontwikkelingen voor het ruimtelijk-economisch beleid op lange termijn? En valt het dan toch mee met de impact van de coronacrisis? Voor de duiding hebben de opstellers van de monitor Plabeka een essay geschreven dat niet alleen voor de Metropoolregio Amsterdam relevant is, maar waarvan wij denken dat dit ook relevant is voor Noord-Holland Noord.

De monitors zijn jaren geleden in het leven geroepen in een periode met een hoge kantorenleegstand en een overaanbod van bedrijventerreinen. Vanaf 2010 tot en met de crisis was het adagium in de MRA 'snoeien om te kunnen bloeien'. Er was een duidelijke noodzaak om in de regio meer en beter met elkaar samen te werken en te komen tot duidelijke afspraken over de ontwikkeling van kantoren en bedrijventerreinen. Vanaf 2017 is gebleken dat de ruimtelijke economie zich sneller dan gedacht heeft hersteld uit de financiële crisis. Tegelijkertijd heeft de oplopende druk op de woningmarkt ervoor gezorgd dat een substantieel deel van het verouderde kantorenvastgoed is getransformeerd naar andere functies en dat 'verouderde' bedrijventerreinen aan het verkleuren zijn naar gemengde woon-werkgebieden of naar volledige woongebieden. De keerzijde van de medaille is dat de balans tussen wonen, werken en andere functies uit balans dreigt te raken. Recent zijn deze zorgen ook geuit door de bestuurlijk trekkers Plabeka met een brief aan de portefeuillehouders Economie van de MRA.

Het adagium van 'snoeien' lijkt voorbij en het is nu tijd om te gaan 'naar verantwoord bloeien', zoals de opstellers van het Plabeka-essay dat zien. Of gooit de coronacrisis voorlopig roet in het eten? De coronacrisis heeft een behoorlijke impact. Sectoren die beschouwd worden als belangrijke banenmotoren zijn hard geraakt, zoals de luchtvaartsector, detailhandel en horeca- en cultuursector. Tot 1 januari van dit jaar heeft dit voor een beperkt deel doorgewerkt in de opnames van kantoren en de uitgiftes van bedrijventerreinen. De cijfers zijn weliswaar wat lager dan de voorgaande jaren, maar geven nog steeds aan dat de economie het nog best goed heeft gedaan. Zo heeft er in de zakelijke dienstverlening, de ICT, techniek en de logistiek en groothandel onveranderd groei plaatsgevonden.

Nu de kruitdampen van de coronacrisis weer enigszins zijn opgetrokken en bedrijven weer voorzichtig naar de toekomst durven te kijken, komen ook de belangrijke opgaven waar de MRA voor staat weer op de agenda. Er zal in ieder geval weer volop (her)ontwikkeld worden. Een aantal ontwikkelingen die onveranderd beleidsmatig en bestuurlijk op de agenda moeten komen te staan zijn onder meer:

- Ramingen bedrijventerreinen en kantoren en het gebruik daarvan bij (afwijking op) programmeringsafspraken.
- Meer inzicht in de diversiteit van gemengde werkmilieus.
- Transformatieopgave van haven- en bedrijventerreinen en inzicht in realisatiekansen.
- Vraag in Amsterdam naar ruimte in buurgemeenten ten opzichte van feitelijke verhuisbewegingen.
- Bemoedigende ontwikkelingen schaarste ruimtevraag en -aanbod in Noordzeekanaalhavens.
- Herontwikkeling bedrijventerreinen met HIRB en kansen voor marktpartijen.
- De nieuwe kantorenmarkt na corona.
- Informatiebasis voor de energiezuinigheid van bedrijfsvastgoed op de bedrijventerreinen op orde brengen.

Tot slot

De Monitor laat zien dat de werklocaties in Noord-Holland in coronajaar 2020 redelijk overeind zijn gebleven. Daarmee komen diverse onderwerpen (weer) op de beleidsagenda, waaronder de balans tussen ruimte voor wonen, werken en andere functies. Dit zal in de komende periode nog nader worden uitgewerkt in actualisaties van vraagraming, programmering en in de uitwerking van de Verstedelijkingsstrategie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris

R.M. Bergkamp



voorzitter

A.Th.H. van Dijk

1 bijlage

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021