

Monitor Werklocaties Noord-Holland 2021-2022

September 2022

ECONOMIE



Inhoud

4 | MANAGEMENT SAMENVATTING

6 | 1 Inleiding

8 | 2 Gemengde werklocaties

- 8 2.1 Inleiding
- 8 2.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid
- 11 2.3 Ontwikkeling functiegebruik
- 12 2.4 Ontwikkeling leegstand
- 13 2.5 Verhuisbewegingen bedrijven op gemengde locaties

17 | 3 Kantorenmarkt

- 17 3.1 Kantorenlocaties en werkgelegenheid
- 17 3.2 Voorraad en aanbod
- 19 3.3 Leegstand
- 20 3.4 Transformatie
- 22 3.5 Kwalitatieve kenmerken kantorenlocaties
- 24 3.6 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

27 | 4 Bedrijventerreinen

- 27 4.1 Inleiding
- 28 4.2 Uitgifte bedrijventerreinen
- 31 4.3 Aanbod bedrijventerreinen
- 33 4.4 Leegstand
- 35 4.5 Veroudering
- 35 4.6 Herstructurering
- 36 4.7 Transformatie
- 37 4.8 Georganiseerd beheer
- 38 4.9 Verduurzaming, energie- en ruimtegebruik
- 42 4.10 Verhuisbewegingen bedrijven op bedrijventerreinen





MANAGEMENT SAMENVATTING

De Monitor Werklocaties brengt ontwikkelingen in beeld op de Noord-Hollands gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven) bedrijventerreinen. De monitor laat de ontwikkelingen zien in 2021 met als peildatum 1 januari 2022.

De kantorenmarkt in Noord-Holland is in balans en heeft een omvang van 12 miljoen vierkante meter, waarvan 6,4 miljoen op kantorenlocaties. In 2021 is het gebruik van kantoorruimte daar 5,7 miljoen waardoor de leegstand in Noord-Holland gelijk is gebleven (11,8%). Na de pieken in de jaren 2015-2017 blijft het aantal per jaar getransformeerde meters kantoor naar wonen in Noord-Holland dalen. Steeds meer kantoorpanden hebben een energielabel van C of hoger, maar 16% heeft nog een verduurzamingsopgave om in 2023 in aanmerking te komen voor verhuur. 86% van de bedrijfspanden heeft energielabel C of hoger. Het aantal verhuisbewegingen van bedrijven in Noord-Holland nam afgelopen jaar opnieuw af; bedrijven die wél verhuisden verplaatsen zich over een grotere afstand, gemiddeld vijf kilometer.

Op de bedrijventerreinenmarkt is sprake van schaarste. In 2021 is ruim 78 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen en 9 hectare aan haventerreinen, in totaal 87 hectare. Dit is de één na hoogste uitgifte sinds 2009, en meer verspreid over de provincie dan in eerdere jaren. Er is vooral uitgegeven in het segment modern gemengd én in de hogere milieucategorieën. Het aanbod van bedrijfskavels neemt gestaag jaar op jaar af. De markt van bedrijfsgebouwen blijft erg krap met een leegstand van 3,5%. Het aantal verouderde bedrijventerreinen neemt af. Vanwege de ruimtedruk leidt veroudering in toenemende mate tot transformatieplannen ten koste van herstructureringsplannen.

Een derde van de bedrijventerreinen kent georganiseerd beheer en dit aandeel is gelijk gebleven, maar verschilt sterk per regio.

Het energiegebruik op bedrijventerreinen is dit jaar voor het eerst meerjarig inzichtelijk gemaakt in deze monitor. Hierbij is een toename van stroomverbruik te zien en - voor het eerst- een daling van het gasgebruik.

Gemengde werkmilieus herstellen in 2021 in werkgelegenheid ten opzichte van 2020, met name in woonwijken. De opname en gebruik van kantoorruimte in gemengde gebieden, waaronder centrumgebieden en creatieve wijken, blijft dalen. De leegstand van kantoren blijft hier 10%.

2020-2021-> 2021-2022		
Kantorenlocaties	Banen	335.000 (23% aandeel)
	Bestaande Voorraad	6,4 mln m²
	Plancapaciteit	Gestegen tot 3,3 mln m²
	Leegstand kantoren	Gelijk gebleven op 11,8%
	Transformatie	Gedaald tot 60.000 m²
	Verduurzaming label A-C	Gestegen tot 84%
Bedrijven- en zeehaven- terreinen	Banen	326.000 (23% aandeel)
	Voorraad (netto uitgegeven)	7832 hectare
	Uitgifte	Gestegen tot 87 hectare
	Plancapaciteit	Gedaald tot 1160 ha
	Leegstand bedrijven	Gelijk op 3,5%
	Veroudering	Gedaald tot 145 terreinen (2317 hectare)
	Tansformatieplannen	Gestegen tot 428 ha.
	Georganiseerd beheer	Gelijk op 32% (110 locaties)
	Verduurzaming label A-C	Gestegen tot 86%
Gemengde werkmilieus	Banen	777.000 (54% aandeel)
	Kantorenvorrraad	Gedaald tot 3,4 mln m²
	Leegstand kantoren	Gelijk op 10%





1 Inleiding

De Provincie Noord-Holland streeft naar een optimaal vestigingsklimaat voor ondernemers in Noord-Holland. De provincie draagt hieraan bij door in te zetten op goede bereikbaarheid, goede ruimtelijke ordening en een gezonde leefomgeving. In het [Coalitieakkoord 2019-2022](#) blijven duurzaam ruimtegebruik en herstructurering van bedrijventerreinen van belang en worden aanvullende ambities voor leefbaarheid, verduurzaming en CO₂-reductie geformuleerd. Transformatie van bedrijventerreinen is alleen mogelijk als er voldoende alternatieve vestigingslocaties overblijven.

De inzet is om zowel kwantitatief als kwalitatief blijvend te voorzien in de behoefte aan duurzame werklocaties. Regionaal zijn er afspraken gemaakt over planning en programmering en het verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In Noord-Holland Noord zijn regionale afspraken in de convenanten met West-Friesland, Regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland vastgelegd. Deze zijn geactualiseerd op basis van de vastgestelde behoefte in 2021. De regionale afspraken zijn voor Noord-Holland Zuid vastgelegd in Plabeka 3.1 (Platform voor Bedrijven en Kantoren). In de MRA wordt de behoefte in 2021 geactualiseerd.

Deze Monitor Werklocaties sluit nauw aan op de [Monitor Plabeka](#) van de Metropoolregio Amsterdam. Deze monitor biedt inzicht in de ontwikkelingen op gemengde locaties, kantorenlocaties en (haven)bedrijventerreinen van Noord-Holland in 2021 met als peildatum 1-1-2022. De belangrijkste cijfers van deze Monitor Werklocaties zijn ook op verschillende schaalniveaus online te raadplegen met de interactieve dashboards. In het overzicht zijn de belangrijkste ontwikkelingen in het afgelopen jaar samengevat. De Monitor sluit eveneens aan op de [Monitor Ruimte-intensivering Noordzeekanaalgebied](#). De jaarlijkse gemeentelijke enquête dient als basis voor beide monitors. Daarnaast worden externe databronnen gebruikt, zoals het arbeidsplaatsenregister LISA (met peildatum 1-4-2021) en de kantorenmarktinformatie van Kantorenmonitor B.V. De cijfers zijn bewerkt door BCI/Tympaan.

Net als in de vorige monitor is gebruik gemaakt van BAG-gegevens om inzicht te hebben in het gebruik van de verblijfsobjecten (VBO's) op de werklocaties. Daarnaast is er met behulp van CBS-microdata inzicht in leegstand in de bedrijfspanden op bedrijventerreinen vanaf 2017. Ten opzichte van vorig jaar is er verdieping een aanvulling op verhuisbewegingen en het energiegebruik.

De Monitor Werklocaties hanteert een onderscheid tussen deelregio's. Een overzicht van werklocaties, gemeenten en deelregio's vindt u in de online thematische dashboards voor bedrijventerreinen, kantorenlocaties en gemengde werkmilieus en de atlas op [Atlasplabeka.nl](#).

- Noord-Holland Noord (Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Regio Alkmaar, inclusief Castricum en Uitgeest).
- Noord-Holland Zuid (Amsterdam (inclusief Weesp), Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek, IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland).





2 Gemengde werklocaties

Gemengde werkmilieus herstellen in 2021 in werkgelegenheid ten opzichte van 2020, met name in woonwijken. De opname en gebruik van kantoorruimte in gemengde gebieden, waaronder centrumgebieden en creatieve wijken, blijft dalen. De leegstand van verblijfsoppervlakte niet-woningen nam in de meeste deelregio's iets toe. Het aantal verhuizingen daalde 18%, maar de verhuisafstand nam duidelijk toe afgelopen jaar.

2.1 Inleiding

Gemengde milieus zijn andere type vestigingsmilieus dan kantorenlocaties en bedrijventerreinen, de formele locaties. Op gemengde werkmilieus worden geen enquêtes bijgehouden over uitgifte en aanbod, of kwalitatieve kenmerken zoals veroudering, parkmanagement etc. Dit type werkmilieu is vooral in de steden en grotere kernen aanwezig. Wa laten in deze monitor met name de werkgelegenheid, de spreiding en ontwikkeling daarvan zien.

Onder gemengde werkmilieus worden alle locaties waar gewerkt wordt, buiten bedrijventerreinen en kantoorlocaties verstaan. Deze milieus kenmerken zich door een mix van onder andere wonen, werken, recreatie en voorzieningen. In het kader van de Monitor zijn er zes soorten gemengde werkmilieus onderscheiden, welke aansluiten bij de voorgaande monitoren Plabeka:

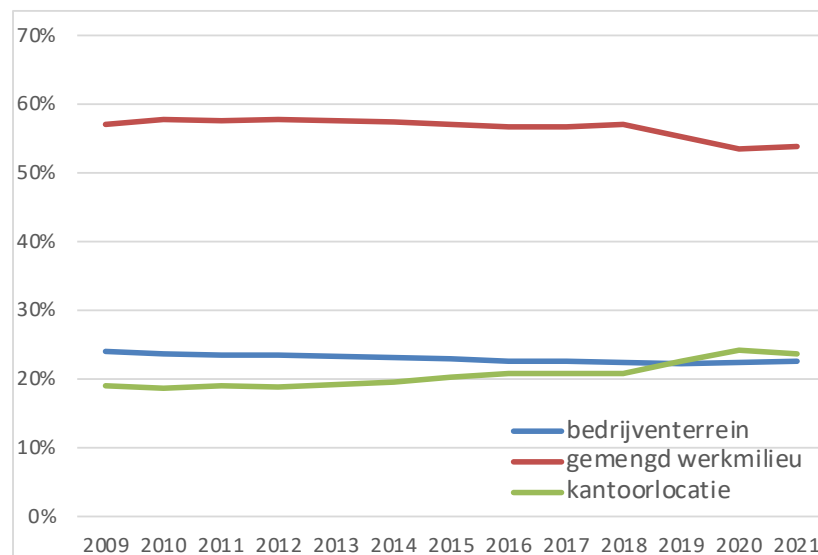
- **Centrumgebieden:** centra van gemeenten/woonkernen met meer dan 20.000 inwoners. Kenmerkend is de concentratie aan voorzieningen. Veel voorkomend type bedrijvigheid zijn retail, horeca, (overige) dienstverlening.
- **Woonwijken:** alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoehoren woonwijken, maar ook voorzieningen en groen binnen de stad. Het type bedrijvigheid dat binnen een woonwijk gevestigd is zijn onder meer zzp'ers, bedrijven aan huis, scholen/onderwijsinstellingen, zorgfuncties, horeca en buurt-winkelcentra.
- Het **landelijk gebied** is alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km². Dit gebied is gekenmerkt door onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure en 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. Bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), ken-nis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.
- **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 en retail.
- **Stadsstraten:** economische functielinten met een duidelijke verkeersfunctie, maar ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie. Onder meer de retail, de horeca en vele diensten in kantoren zijn hier gevestigd.

2.2 Spreiding en ontwikkeling werkgelegenheid

Meer dan de helft van de totale werkgelegenheid is te vinden in gemengde werkmilieus. De werkgelegenheid op gemengde werkmilieus is stabiel rond 57% van het totaal. In 2020 en 2021 nam dit af tot 54%. Daarentegen groeit het aandeel en aantal banen op kantorenlocaties gestaag tot 24%. Een kwart van de banen is te vinden op de bedrijventerreinen. Dit aandeel blijft stabiel.

Figuur 2.1 Ontwikkeling aandeel banen op locatie t.o.v. totale werkgelegenheid in Noord-Holland (%)



Bron: LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan



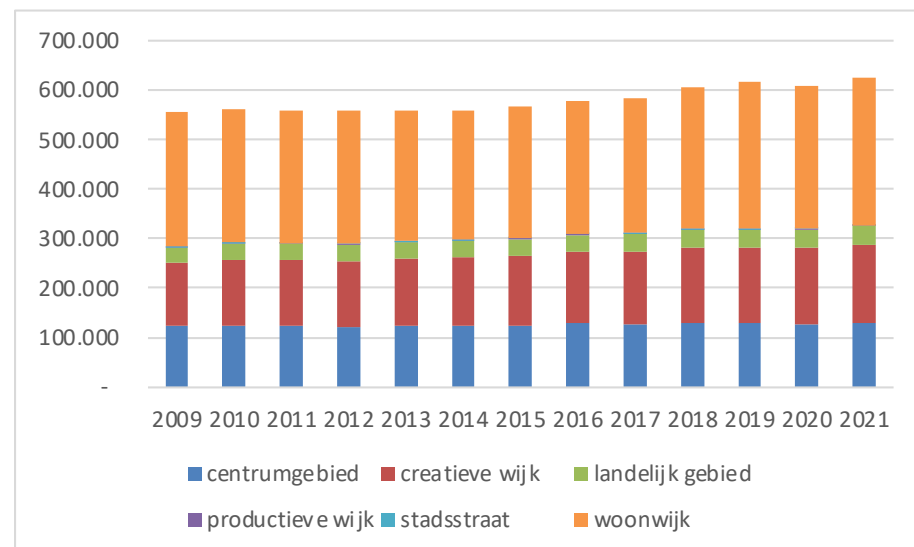
Het aantal banen – 776.800 – in de gemengde werkmilieu (tabel 2.1) is voornamelijk te vinden in de woonwijken (m.n. zelfstandigen zonder personeel werkend vanuit huis). Hier nam afgelopen jaar het aantal banen ook fors toe met ruim 37.000 tot bijna 297.000 (zie figuur 2.2), een duidelijk herstel ten opzichte van de daling in 2020. Na de woonwijken zijn in de gemengde werkmilieu de meest banen in de creatieve wijken.

Tabel 2.1 Gemengde werkmilieu: banen per segment (2021)

Segment	Aantal banen
centrumgebied	129.120
woonwijk	296.630
creatieve wijk	158.550
overige	152.920
landelijk gebied	38.120
stadsstraat	560
productieve wijk	900
Totaal	776.800

Bron: LISA, bewerking BCI en Tympan

Figuur 2.2 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieu per segment, exclusief overige locaties (2009-2021)

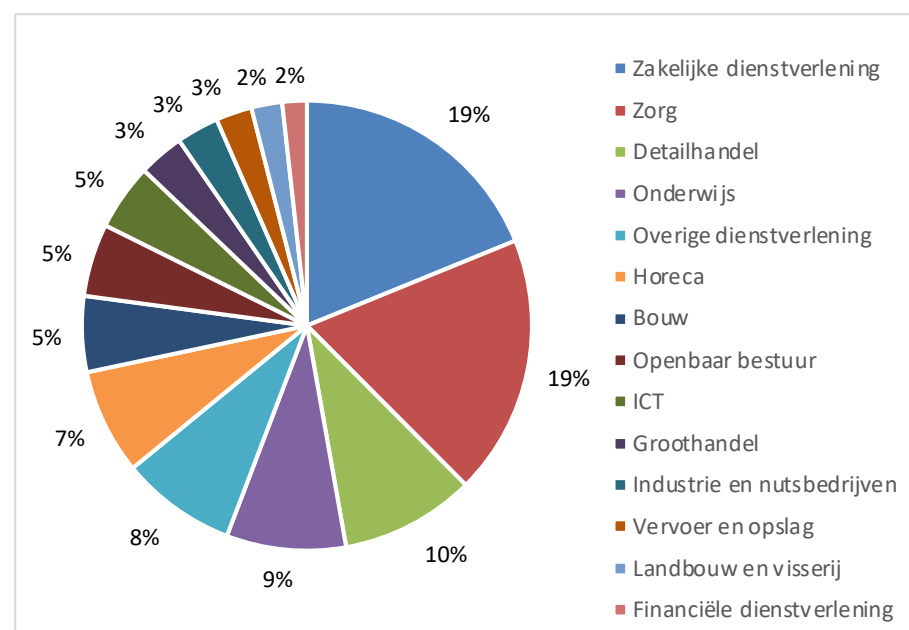


Bron: LISA, bewerking BCI en Tympan

Het aandeel van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieu is in figuur 2.3. naar sector inzichtelijk gemaakt.

In de gemengde gebieden zijn de zakelijke dienstverlening en de zorg de grootste sectoren. Met name de zorg is afgelopen jaren gegroeid. Het aandeel financiële dienstverlening in de woonwijken en creatieve wijken is gekrompen tot 2%.

Figuur 2.3 Werkgelegenheid sectoren in gemengde werkmilieu (2021)



Bron: LISA, bewerking BCI en Tympan

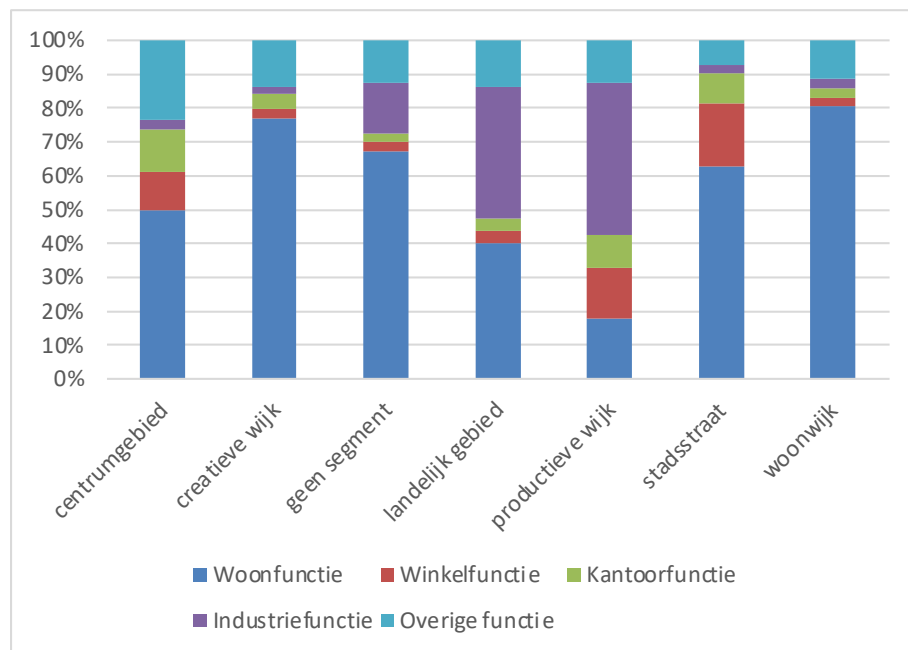




2.3 Ontwikkeling functiegebruik

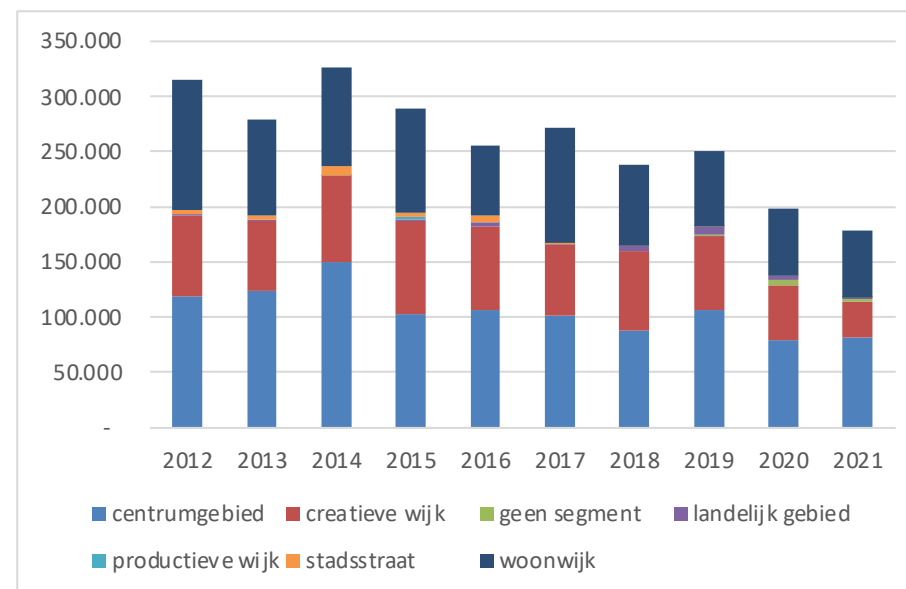
Figuur 2.4 toont de verdeling van de belangrijkste gebruiksfuncties van gebouwen in de BAG over gemengde werkmilieus. In alle milieus is de woonfunctie het meest voorkomend. Productieve wijken en landelijk gebied kennen ook een deel industrie functie. In afwijking van de MRA kent het Noord-Hollandse gemiddelde relatief weinig industrie functie in het landelijk gebied.

Figuur 2.4 Verdeling van gebruiksfunctie over gemengde werkmilieus (per 1 januari 2022)



Bron: BAG, bewerking BCI en Tympan

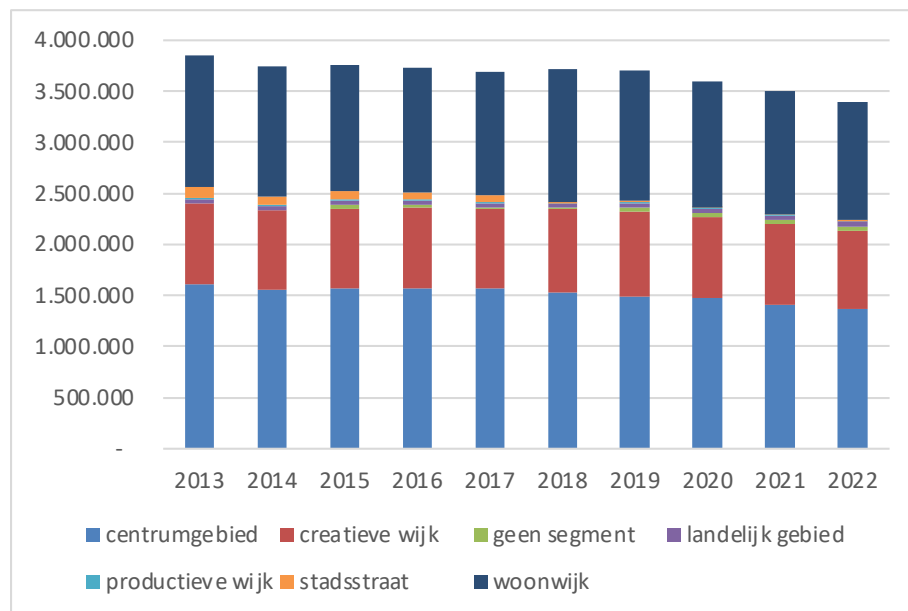
Figuur 2.5 Betrokken kantorenavoorraad in m² in gemengde werkmilieus (2012-2020)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI en Tympan

Het wordt steeds minder aantrekkelijk om kantoorruimte te huren in gemengde werkmilieus. De aangehuurde kantorenavoorraad in gemengde milieus (in vrijwel alle segmenten, figuur 2.5) kent structureel een dalende lijn. Afgelopen jaar nam de betrokken kantorenavoorraad af tot 178.000 vierkante meter, in alle segmenten op de gemengde werkmilieus, maar vooral in de creatieve wijken. Het totaal aantal vierkante meter in gebruik voor kantoren nam daardoor af tot 3,4 mln m² (figuur 2.6).

Figuur 2.6 Kantorenvoorraad in gebruik in gemengde werkmilieus in m² (2013-2022)

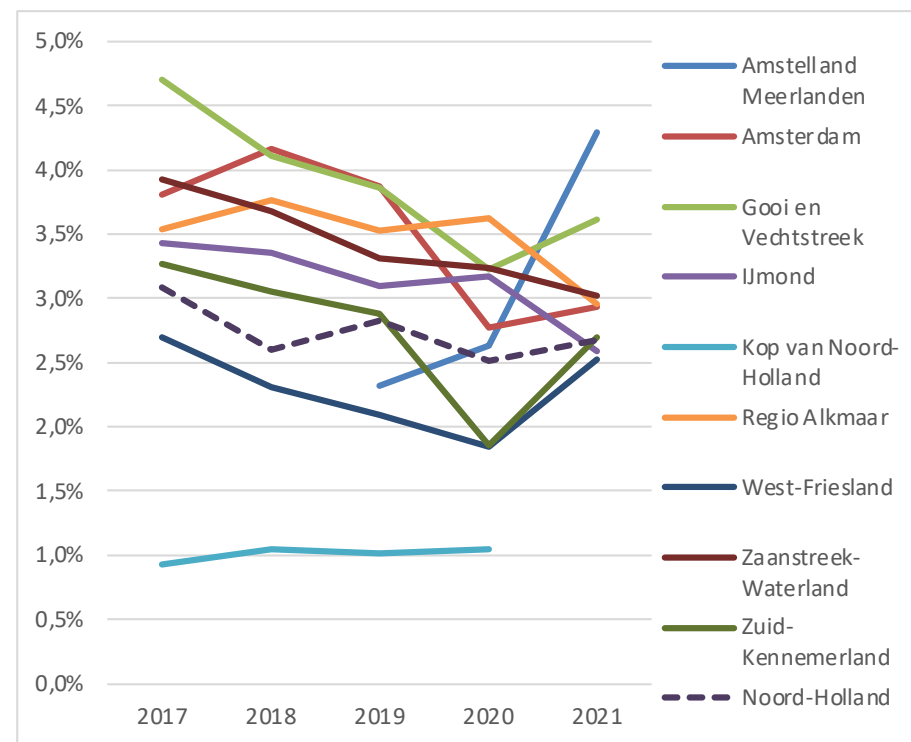


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022, bewerking BCI en Tympaan

2.4 Ontwikkeling leegstand

Figuur 2.7 biedt inzicht in de leegstaande oppervlakte van verblijfsobjecten (niet-zijnde woningen) in de gemengde gebieden. In de regio Kop van Noord-Holland is de leegstand met 1% in verblijfsobjecten significant lager dan in andere deelregio's van Noord-Holland. In 2021 lijkt sprake van een trendbreuk in de meeste regio's met – na jaren van daling – nu een toenemende leegstand, zij het onder frictieniveau. Uitzondering hierop zijn Zaanstreek-Waterland en Regio Alkmaar met dalende leegstand.

Figuur 2.7 Leegstand in verblijfsoppervlakte (%) in gemengde werkmilieus



Bron: CBS, bewerking BCI en Tympaan

De leegstand van kantoorruimte binnen de gemengde werkmilieus wordt gemonitord in de Kantorenmonitor BV (tabel 2.2). Deze leegstand is gemiddeld gelijk gebleven, in meeste regio's zijn rond het gemiddelde van 10%. Alleen het leegstandspercentage in de regio Alkmaar (21%) wijkt hier sterk van af, maar de leegstand is in absolute zin beperkt tot ruim 11.000 m². Op gemengde werklocaties in IJmond is relatief het meeste kantoorruimte omgezet in andere bestemmingen, 5%.



Tabel 2.2: Kantorenvoorraad in gemengde milieus, leegstand en transformatie in m² en % (2022)

Deelregio	Voorraad (m²)	Leegstand (m²)	Leegstand %	Transformatie (m²)	% transformatie van voorraad
Amstelland	262.372	18.537	7%	3.913	1%
Meerlanden	262.372	18.537	7%	3.913	1%
Amsterdam	2.424.850	237.442	10%	53.054	2%
Gooi en Vechtstreek	421.704	47.753	11%	17.534	4%
IJmond	93.668	4.956	5%	5.071	5%
Regio Alkmaar	52.673	11.438	22%	1.095	2%
Zaanstreek-Waterland	224.541	20.061	9%	6.536	3%
Zuid-Kennemerland	270.292	19.630	7%	9.302	3%
Noord-Holland	3.750.100	359.817	10%	96.505	3%

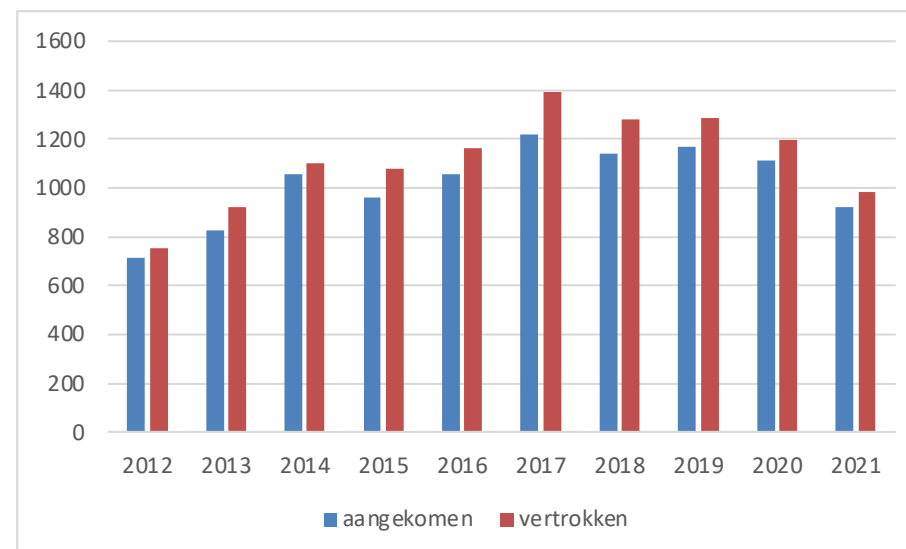
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2022

N.B.: Leegstand is in deze monitor alleen berekend als er van minimaal 10 verblijfsobjecten (vbo), die geen woning zijn, gemengde werkmilieus bekend is of er sprake is van leegstand (populatie). De oppervlakte van de leegstand is alleen weergegeven als er minimaal 5 vbo's op een informatie locatie leegstaan en als geen van die vbo's meer dan 50% van de totale leegstand beslaat.

2.5 Verhuisbewegingen bedrijven op gemengde locaties

In 2021 zijn er 921 bedrijven van minimaal vijf medewerkers op gemengde werklocaties gevestigd en zijn er 982 bedrijven daar vertrokken. Dit is een daling van verhuisbewegingen van circa 20% ten opzichte van 2020. Daarmee maken de verhuisbewegingen op gemengde werklocaties 60% van het totaal aantal verplaatsingen in Noord-Holland. De verhuisdynamiek is gestaag afgenomen sinds de piek in 2017, waarbij ook het verhuissaldo negatief is. Groeiende bedrijven verplaatsten vaker op termijn naar relatief nieuwe kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Daar is het verhuissaldo op langere termijn dan ook positief.

Figuur 2.8 Aantal verhuizingen bedrijven met 5 werknemers of meer van én naar gemengde werklocaties Noord-Holland

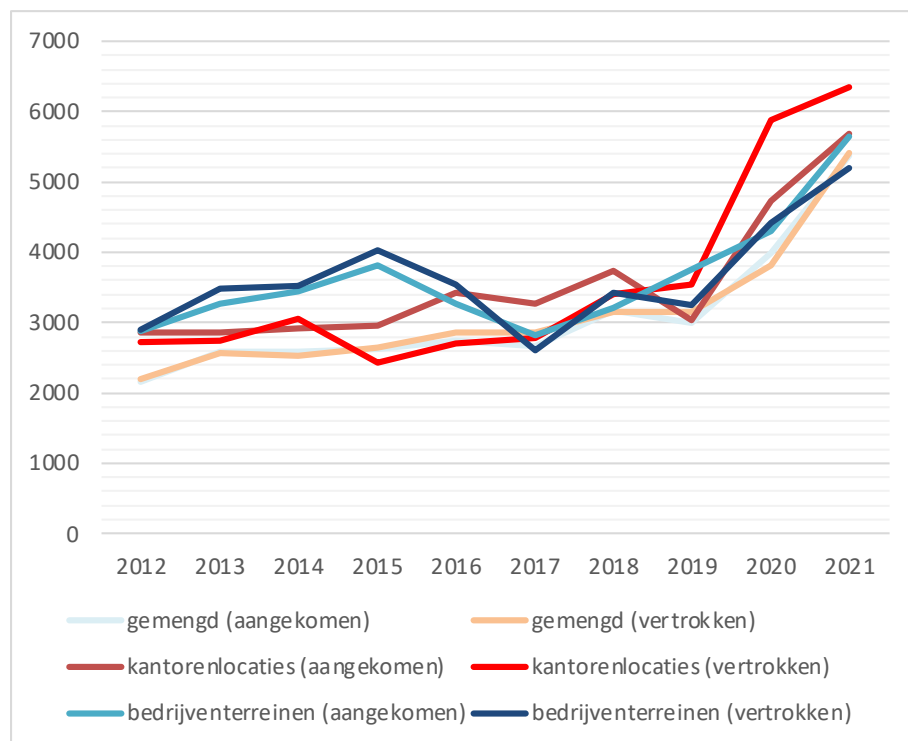


Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

De gemiddelde verhuisafstand van en naar gemengde werklocaties is verder toegenomen tot een gemiddelde van 3905 meter tot 5400 meter in 2021. In 2019 was de gemiddelde afstand nog 3076 meter. In 2013 verhuisden bedrijven op gemengde locaties nog over 2181 meter. Die afstand neemt sindsdien gestaag duidelijk toe (zie figuur 2.9). Dat geldt overigens in nog grotere mate voor kantoren op kantorenlocaties. Figuur 2.10 laat de verhuisdynamiek van Noord-Hollandse bedrijven zien met een sterke concentratie van bedrijven die verplaatsen binnen Amsterdam en in mindere mate van, naar en in de stedelijke centra Haarlem, Alkmaar en Gooi en Vechtstreek. Dit patroon is in 2020 en 2021 vergelijkbaar.

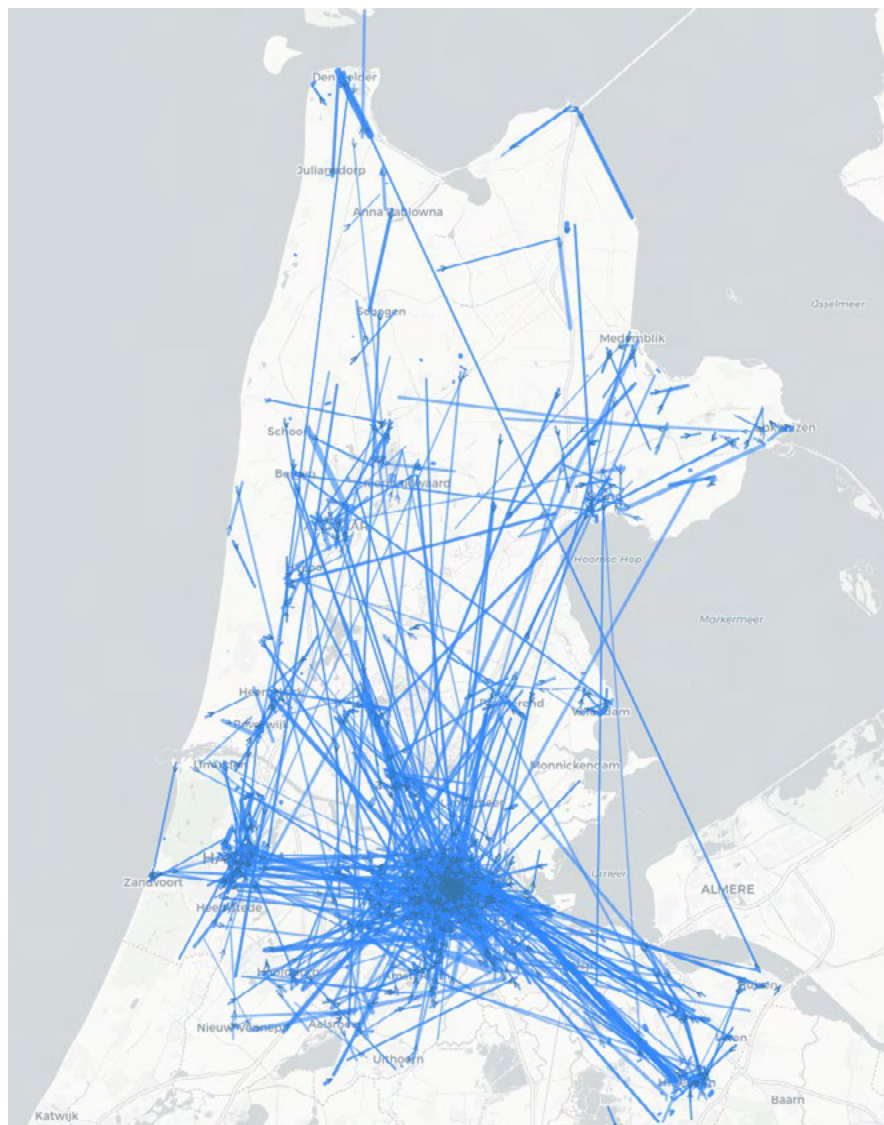


Figuur 2.8 Gemiddelde verhuisaafstand bedrijven met 5 werknemers of meer in Noord-Holland



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

Figuur 2.9 Verhuisbewegingen bedrijven van én naar gemengde locaties in 2021 (links) en 2020 (rechts).



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland





3 Kantorenmarkt

De kantorenmarkt in Noord-Holland heeft een omvang van 12 miljoen vierkante meter, waarvan 6,4 miljoen op kantorenlocaties. In 2021 is het gebruik van kantoorruimte op die locaties ruim 5,7 miljoen vierkante meter waardoor de leegstand gelijk is gebleven (11,8%). Na de pieken in de jaren 2015-2017 blijft het aantal per jaar getransformeerde meters kantoor in Noord-Holland dalen. Steeds meer kantoorpanden hebben een energielabel van C of hoger, maar 16% van het aantal kantoren heeft nog een verduurzamingsopgave om in 2023 in aanmerking te komen voor verhuur. Het aantal verhuisde kantoren op kantorenlocaties daalde opnieuw in 2021, maar de gemiddelde verhuisafstand nam toe tot meer dan zes kilometer.

3.1 Kantorenlocaties en werkgelegenheid

De 'formele' kantorenlocaties zijn afgebakende kantoorgebieden met een voorraad van minimaal 500 m² vbo. Deze kantorenlocaties zijn ingedeeld in 6 segmenten:

- Een *functionele kantoorlocatie* is een meer generieke, (overwegend) monofunctionele kantoorlocatie en is niet multimodaal ontsloten.
- 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 *internationaal vestigingsmilieu* is een hoogwaardige, internationaal verbonden kantoorlocatie. Geschikt voor vestiging van internationale hoofdkantoren, met veel voorzieningen in de omgeving.
- Een *multimodaal knooppunt* is een locatie die door verschillende vormen van verkeersinfrastructuur (voor auto en OV) uitstekend is

- *Transformatielocatie* is een locatie die (op termijn) zal transformeren naar een andere bestemming.
- *Woonwerk-locatie* is een kantorenlocaties met gemengd woon- en werkprogramma.

De totale kantorenvorraad van Noord-Holland is 12 miljoen vierkante meter en bestaat uit:

- Kantoren op 79 formele kantorenlocaties (6,4 miljoen vierkante meter)
- Kantoren op gemengde locaties (4,0 miljoen vierkante meter), zie hoofdstuk 2.
- Kantoren op bedrijventerreinen.

In Noord-Holland zijn in 2022 79 formele kantorenlocaties met in totaal 5,7 miljoen vierkante meter in gebruik (tabel 3.1), een groei van 100.000 vierkante meter ten opzichte van 1 januari 2021. Op de formele kantorenlocaties zijn er bijna 335.000 banen.

Tabel 3.1 Kantorenlocaties naar segmenten, oppervlakte in gebruik en aantal banen (2021)

Segment	Aantal locaties	Kantoorgebruik (x1.000 m ²)	Aantal banen
Functioneel	43	1.009	35.408
Innovatie	4	412	34.970
Internationaal	9	1.751	112.287
Multimodaal	11	1.608	90.967
Transformatie	8	827	52.284
Woonwerk	4	131	8.627
Totaal	79	5.738	334.543

Bron: LISA 2021, Kantorenmonitor BV 2022, bewerking BCI en Tympaan

3.2 Voorraad en aanbod

Tabel 3.2 biedt inzicht in voorraad en aanbod van de kantorenlocaties naar deelregio. Op de formele kantorenlocaties is de leegstand op kleine kantorenlocaties Schagen (Kop) en station Beverwijk (IJmond) nihil. De regio Alkmaar heeft een leegstand van 8% en West-Friesland van 5,3% op de formele kantorenlocaties. Amstelland-Meerlanden heeft met 15,4% de meeste leegstand.



Tabel 3.2 Voorraad en aanbod kantoren op formele kantoorlocaties (x 1000 m²), per 1 januari 2022

Deelregio	Voorraad	In gebruik	Hard aanbod tot 2030	Zacht planaanbod tot 2030	Zacht planaanbod na 2030
Amstelland-Meerlanden	1.526	1.302	463	364	192
Amsterdam	4.293	3.819	585	1.160	400
Gooi en Vechtstreek	173	154	55	-	-
IJmond	7	7	-	-	-
Kop van Noord-Holland	5	5	-	-	-
Regio Alkmaar	187	157	62	-	-
West-Friesland	95	90	8	2	-
Zaanstreek Waterland	104	98	38	3	-
Zuid-Kennemerland	118	106	37	-	-
Noord-Holland	6.508	5.738	1248	1529	592

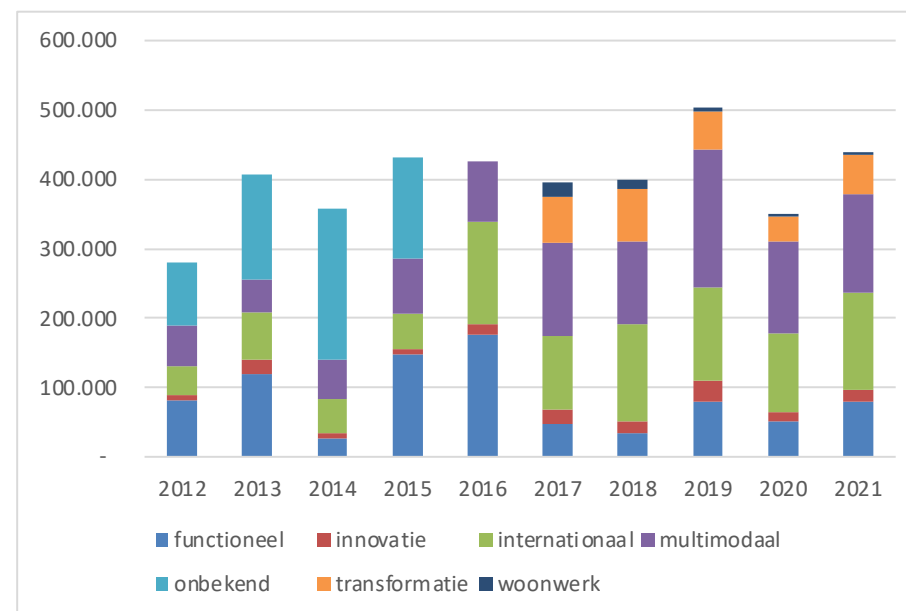
Bron: Kantorenmonitor en Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring, bewerking BCI en Tympaan

In Noord-Holland is naast leegstand in de bestaande voorraad ook 3,3 miljoen vierkante meter planaanbod beschikbaar. Het harde planaanbod is vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, het zachte planaanbod is vooral in Amsterdam beschikbaar. Noord-Holland Noord heeft in totaal 2.000 m² planvoorraad kantoren, volledig in West-Friesland.

In 2021 is in Noord-Holland 439.000 vierkante meter nieuw betrokken op de formele kantorenlocaties. Daarmee is er sprake van een herstel ten opzichte van 2020. De groei is met name op de transformatielocaties, waar bedrijfspanden zijn vervangen door kantoren.

Nieuwbouw van kantoren bestaat in 2021 in totaal 50.000 vierkante meter en is opgeleverd in diverse gemeenten Amsterdam, Diemen, Huizen, Uitgeest en Zaanstad. Dit is een verschil met eerdere jaren, waarbij alleen in Amsterdam werd opgeleverd.

Figuur 3.1 Ontwikkeling in totaal betrokken vierkante meters kantoren

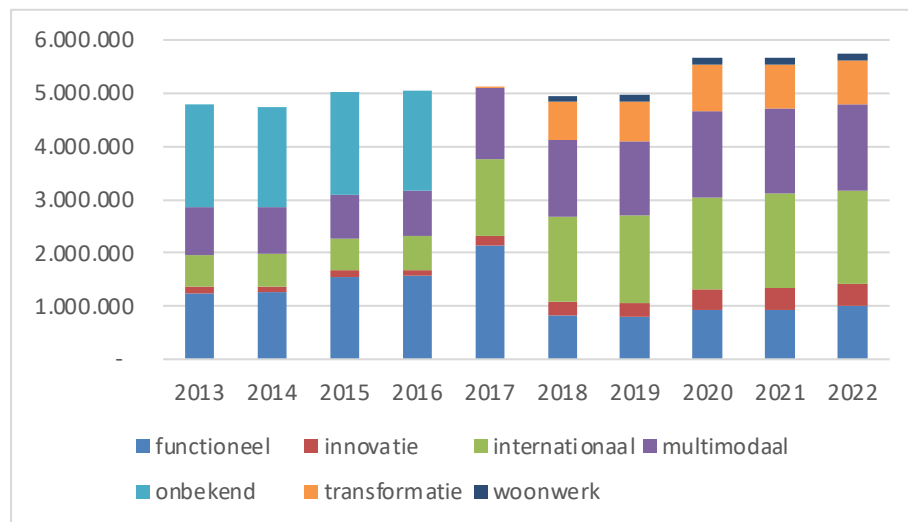


Bron: Kantorenmonitor BV, 2022, bewerking BCI en Tympaan

Het kantorengebruik op kantorenlocaties in Noord-Holland kent meerjarig een lichte stijgende trend tot 5,7 miljoen vierkante meter (figuur 3.2). De ontwikkeling in kantorengebruik en in totaal in gebruik zijnde vierkante meters kantoren komt voornamelijk voor rekening van de multimodale knooppunten en internationale vestigingsmilieus.



Figuur 3.2 Ontwikkeling kantoorgebruik 2013-2022 (m²)

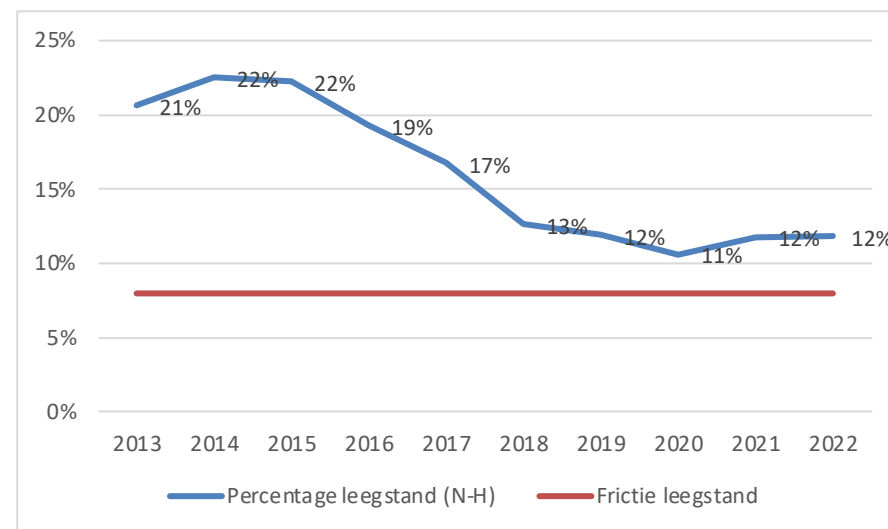


Bron: Kantorenmonitor BV, 2022, bewerking BCI en Tympaan

3.3 Leegstand

De kantorenleegstand op 'formele' kantoorlocaties bedraagt in 2022 bijna 770.000 m². Dat is een evenals in 2021 gemiddeld 11,8% (figuur 3.3). Dit is iets boven de frictieleegstand van 8% op de kantorenmarkt, en daarmee is de kantorenmarkt in balans.

Figuur 3.3 Ontwikkeling leegstand kantoren (%) op kantoorlocaties

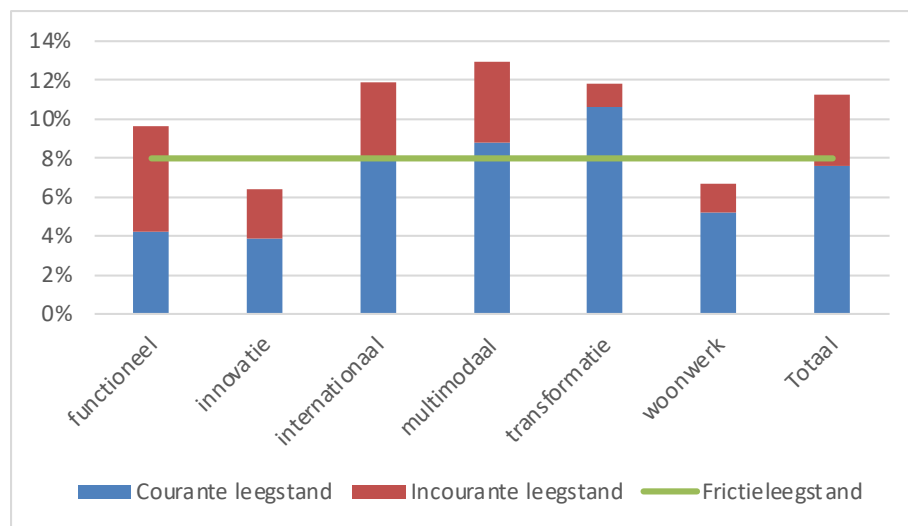


Bron: Kantorenmonitor BV, 2022, bewerking BCI en Tympaan

Van de totale leegstand is 8% courante leegstand, dat wil zeggen minder dan drie jaar leegstand en nog verhuurbaar op de markt. Transformatielocaties kennen een groot aandeel courante leegstand, waarbij speculatie en verwachte functieverandering een rol speelt. Incourante leegstand komt iets vaker voor bij functionele kantorenlocaties dan bij andere type kantorenlocaties (zie figuur 3.4). Sinds 2018 is er weinig verandering in de verhouding courant/incourante kantorenleegstand.



Figuur 3.4 Percentage (incourante) leegstand op 1 januari 2022

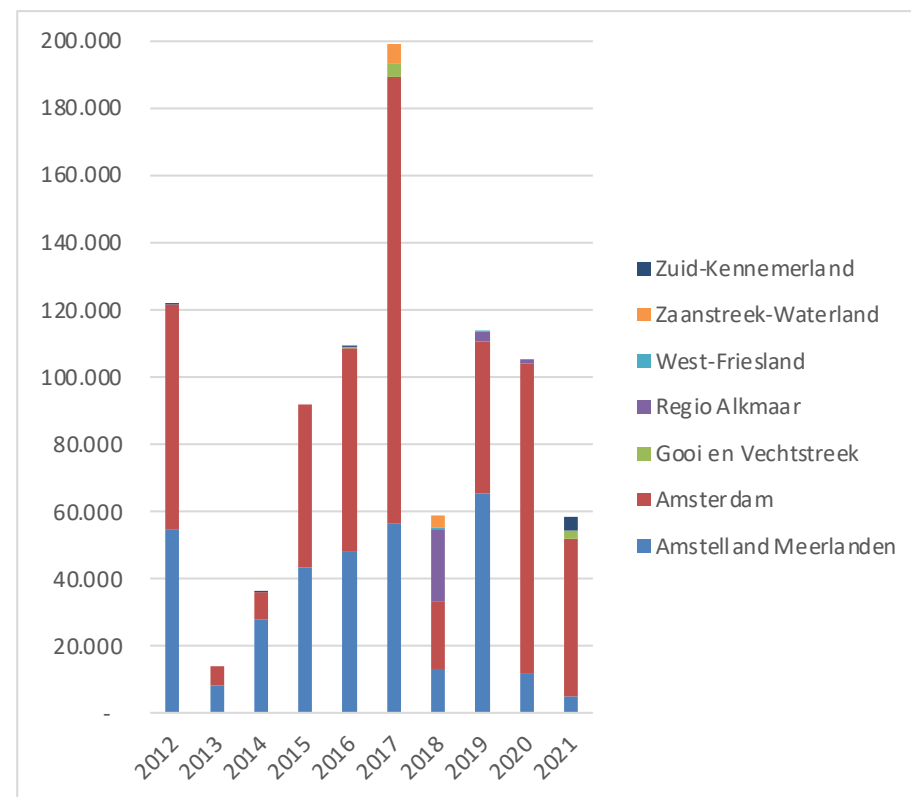


Bron: Kantorenmonitor BV, 2022, bewerking BCI en Tympaan

3.4 Transformatie

In 2021 is bijna 60.000 m² onttrokken van de kantorenvoorraad op kantorenlocaties, gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen. Dit is vrijwel allemaal in Amsterdam, maar in de hoofdstad is wel sprake van een halvering van de onttrokken voorraad kantoren ten opzichte van 2020. Het zijn met name woningen die hier terugkomen. De transformatie van kantorenlocaties in verblijfsobjecten is ook zichtbaar in figuur 3.6.

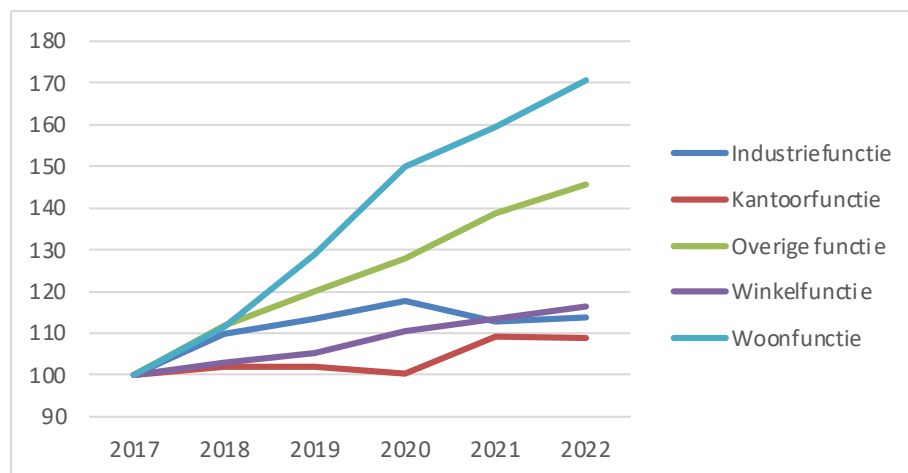
Figuur 3.5 Saldo onttrekkingen kantoren op alle locaties per deelregio in de periode 2012-2021 (m²)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI en Tympaan



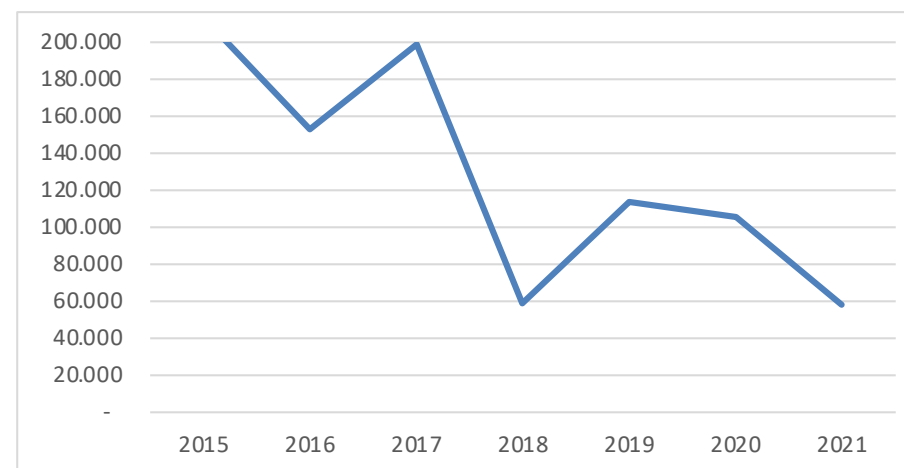
Figuur 3.6 Ontwikkeling in aantal verblijfsobjecten op kantorenlocaties (2017=100)



Bron: BAG per 1 januari 2022, bewerking Tympan

Figuur 3.7 laat zien dat na de transformatiepieken in de jaren 2015-2017 het aantal getransformeerde meters kantoor in Noord-Holland is gedaald. In 2021 werd minder dan 60.000 vierkante meter getransformeerd. Dit houdt verband met de aangetrokken markt en de daling van de incurante leegstand.

Figuur 3.7 Aantal getransformeerde meters kantoor 2014-2020



Bron: Kantorenmonitor BV, 2021, bewerking BCI en Tympan

Gemeenten hebben in de jaarlijkse enquête ook aangegeven voor een aantal locaties ook in de komende jaren transformatie te plannen of te voorzien. De grootste transformatieplannen zijn voor Sloterdijk en Amstel III in Amsterdam.

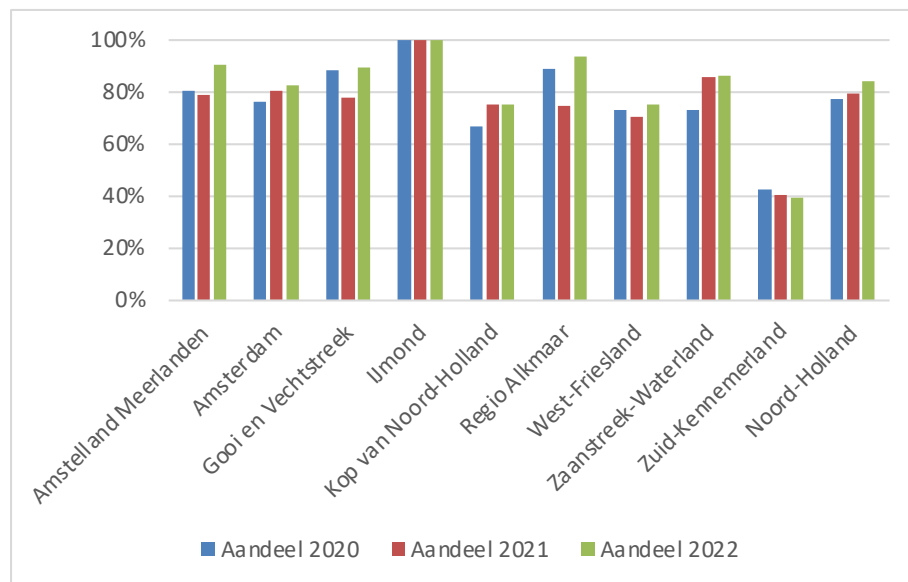
- Amstelland-Meerlanden: 112.300 m²
- Amsterdam: 190.000 m²
- Zuid-Kennemerland: 25.000 m²

3.5 Kwalitatieve kenmerken kantorenlocaties

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag het kantoorpand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012 (RVO). Daarom is in Figuur 3.8 weergegeven hoe de ontwikkeling in energie labels van C en hoger is voor alleen de kantoorpanden. 84% van alle Noord-Hollandse kantoorpanden met een energielabel op kantoorlocaties kent een energielabel van A+++ t/m C, een stijging van 5% ten opzichte van vorig jaar. 16% voldoet nog niet aan de eisen, de overige panden hebben nog geen energielabel. Door een wijziging in de definitie zijn de cijfers voor 2020 en 2021 niet geheel met elkaar vergelijkbaar. Er zijn daarbij minder panden met een energielabel dan energie labels van verblijfsobjecten in één pand.

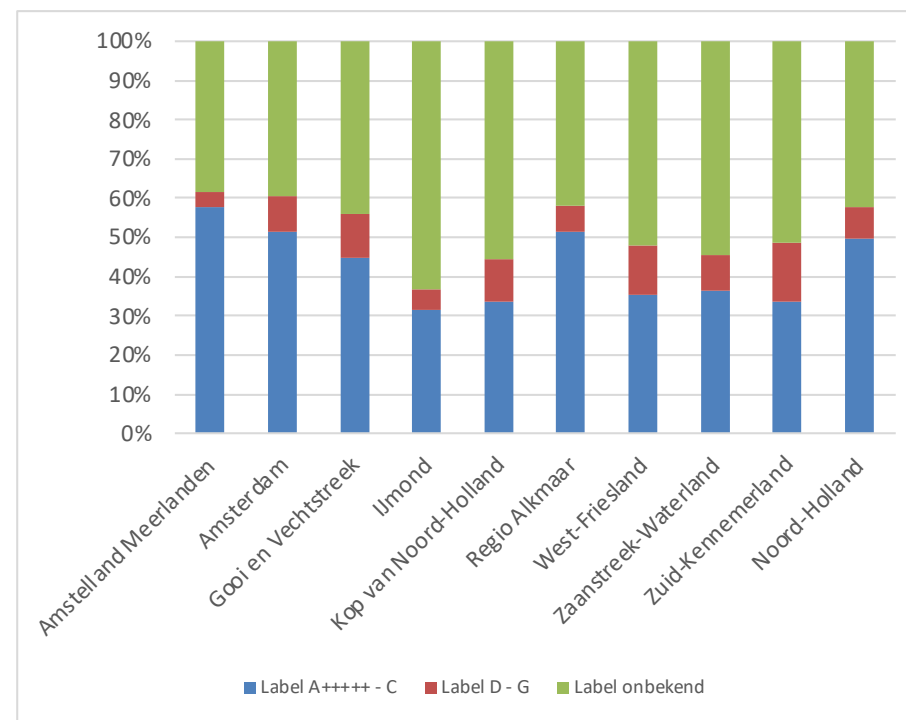


Figuur 3.8 Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal aantal labels van panden op kantoorlocaties. n



Bron: RVO (2022), bewerking BCI en Tympaan

Figuur 3.9 Aandeel energie labels A++++ t/m C, D-G en Onbekend o.b.v. oppervlakte kantoorpanden (2022)



Bron: RVO (2022), bewerking BCI en Tympaan

Een andere manier om naar energie labels te kijken is op basis van oppervlakte. Figuur 3.9 geeft de oppervlakte van panden met de labels A++++ t/m C, D t/m G en Onbekend als aandeel van het totaal relatief weer. Hieruit blijkt dat van alle verblijfsobjecten in de hele provincie Noord-Holland in 2022 die in de BAG een kantoorfunctie hebben, de helft een label A++++ t/m C heeft en dat van 42% het label onbekend is. De RVO heeft dit zelf ook geconstateerd en komt tot een nog groter aandeel van niet geregistreerde kantoren (ca. 50%), onder meer door het uitsluiten van kantoren die geen verplichting

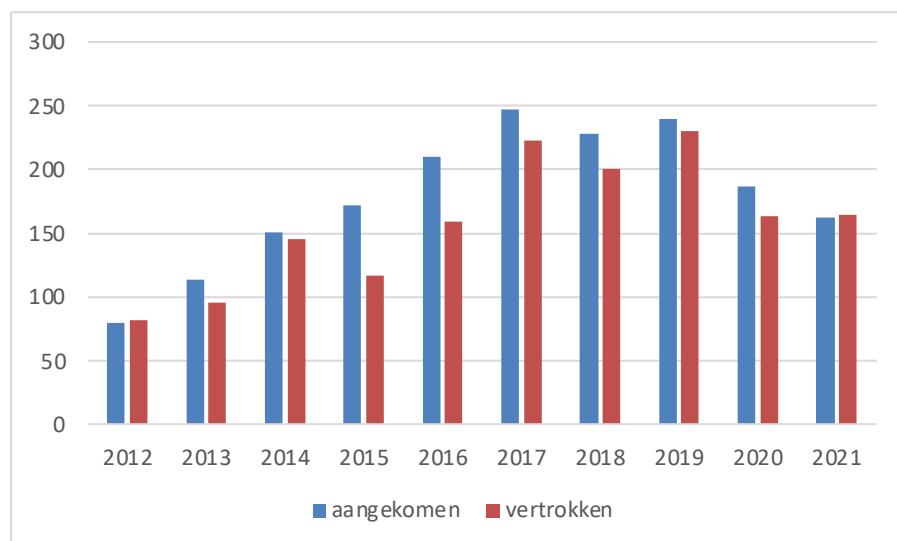


3.6 Verhuisbewegingen bedrijven op kantorenlocaties

In 2021 zijn er 162 bedrijven van minimaal 5 medewerkers op kantorenlocaties gevestigd en zijn er 165 bedrijven daar vertrokken. Dat is vergelijkbaar met 2020. Daarmee maken de verhuisbewegingen op gemengde werklocaties 10% van het totaal aantal bedrijfsverplaatsingen in Noord-Holland. Het zijn vooral bedrijven in de ICT, zakelijke en financiële dienstverlening die verplaatsen. De verhuisdynamiek op kantorenlocaties is wel lager dan voorheen. Tussen 2016 en 2019 waren er meer dan 200 vertrekkende én 200 gelande bedrijven op de formele kantorenlocaties.

De gemiddelde verhuisafstand van en naar kantorenlocaties is afgelopen jaar sterk toegenomen tot een gemiddelde van meer dan 6 kilometer. In 2020 was dat nog 5,304 meter en in 2019 was de gemiddelde afstand nog 3,286 meter. In 2013 verhuisden bedrijven op kantorenlocaties nog over gemiddeld 2,783 meter.

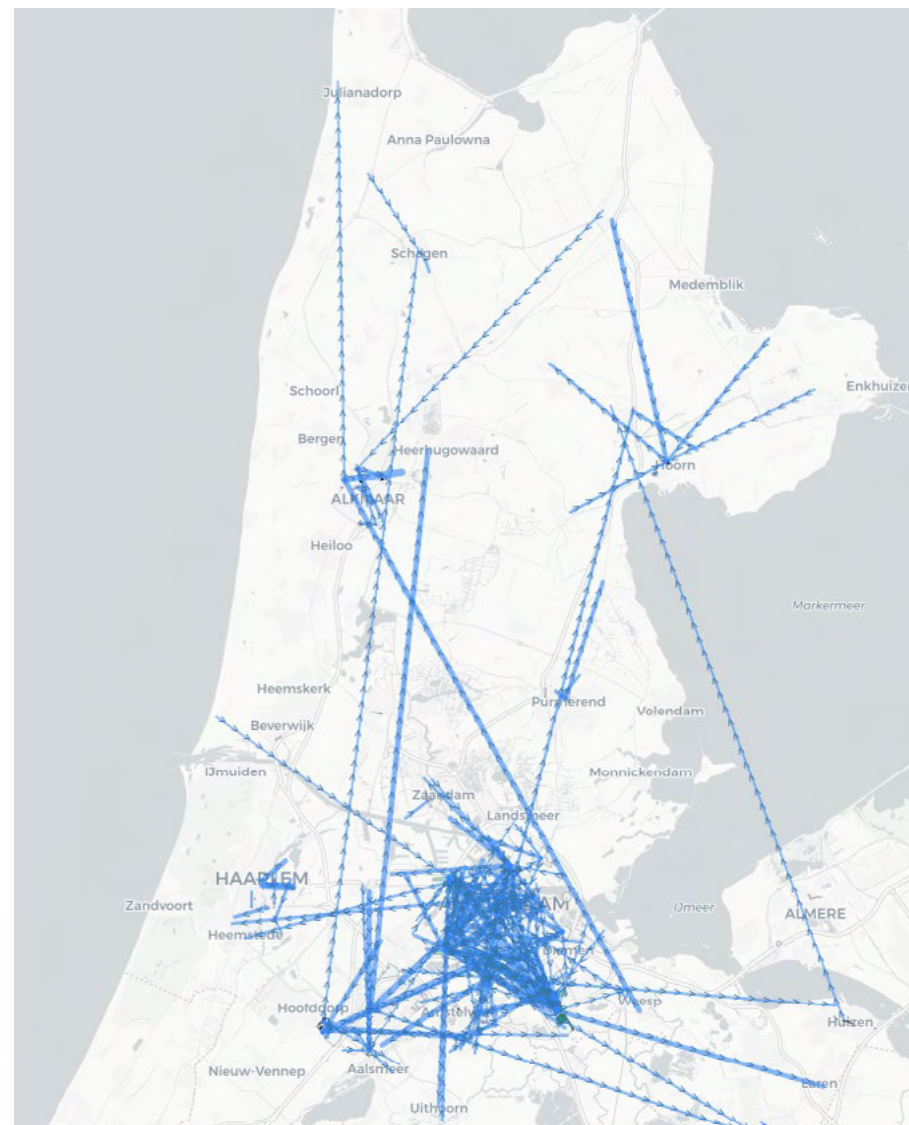
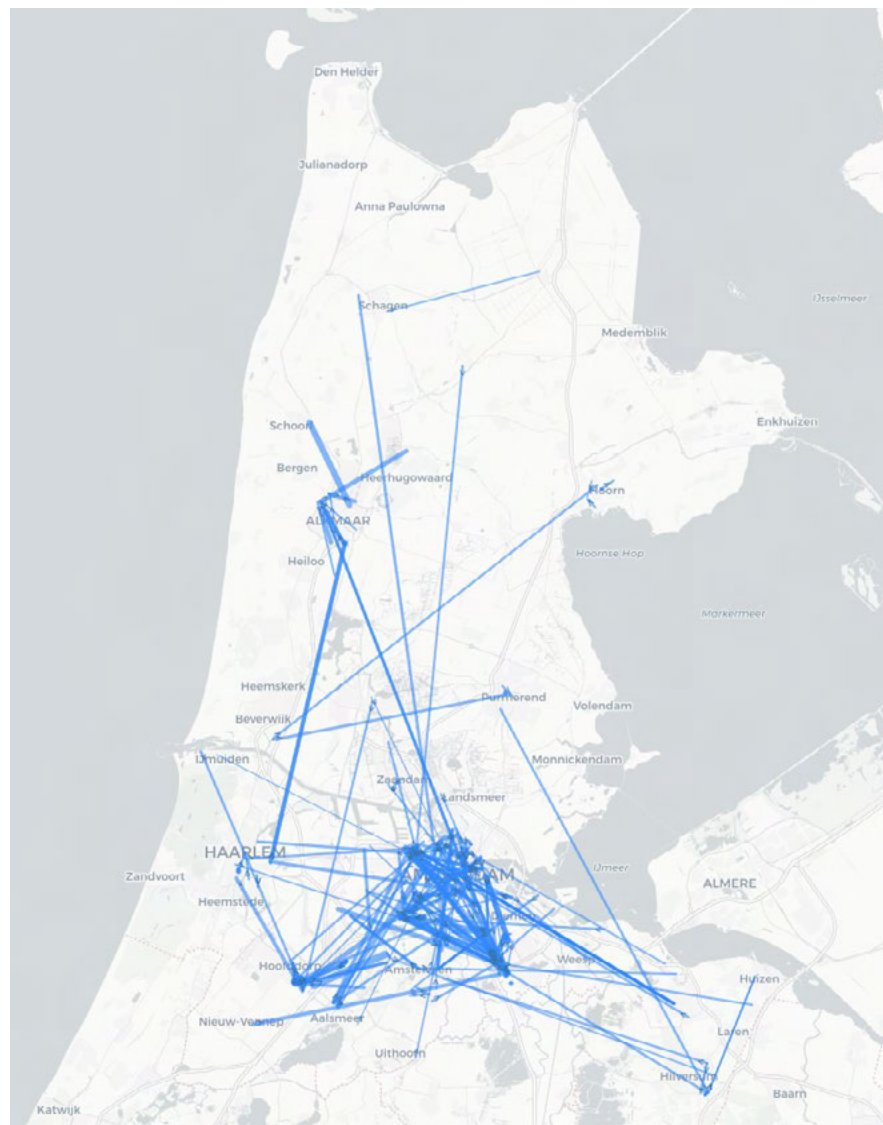
Figuur 3.10 Aantal verhuizingen bedrijven met 5 werknemers of meer van én naar kantorenlocaties in Noord-Holland



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

Figuur 3.11 laat de verhuisdynamiek van Noord-Hollandse kantoren zien met een sterke concentratie van bedrijven die verplaatsen binnen Amsterdam en in mindere mate binnen Haarlem en binnen Alkmaar en tussen Amsterdam en Haarlemmermeer (Schiphol-Hoofddorp). Kantoorverplaatsingen tussen en naar andere deelregio's zijn op één hand te tellen. Het aantal verplaatsingen was in 2021 minder in Haarlem en in de regio West-Friesland.

Figuur 3.11 Verhuisbewegingen bedrijven van én naar kantorenlocaties in 2021 (links) en 2020 (rechts).



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland





4

Bedrijventerreinen

In 2021 is ruim 78 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen en 9 hectare aan haventerreinen, in totaal 87 hectare. Er is vooral uitgegeven in het segment modern gemengd, in Regio Alkmaar én in de hogere milieucategorieën. Het aanbod van bedrijfskavels neemt gestaag jaar op jaar af. De markt van bedrijfsgebouwen blijft erg krap met een leegstand van 3,5%. Het aantal verouderde bedrijventerreinen neemt af. Vanwege de ruimtedruk vanuit andere functies zoals wonen leidt veroudering van bedrijventerreinen in toenemende mate tot transformatieplannen ten koste van herstructureringsplannen. Een derde van de bedrijventerreinen kent georganiseerd beheer en dit aandeel is gelijk gebleven, maar verschilt sterk per regio. Het energiegebruik op bedrijventerreinen is dit jaar voor het eerst meerjarig inzichtelijk gemaakt in deze monitor, evenals de verhouding tussen uitgifte en planvoorraad per regio en de bedrijfstype bij de uitgiften. Het aantal verhuisbewegingen van bedrijven op bedrijventerreinen nam in 2021 opnieuw af.

4.1 Inleiding

Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingslocaties voor hoofdzakelijk groothandel, bouw, industrie en nutsbedrijven en vervoer en opslag. Ook werkgelegenheid in sectoren als zakelijke dienstverlening en ICT zijn voor meer dan 20% gevestigd op deze locaties.

De Provincie Noord-Holland heeft 344 bedrijven- en zeehaventerreinen die zijn ingedeeld in 8 segmenten. Ten opzicht van de vorige rapportage zijn de segmenten 'transformatie' en 'datacenters' toegevoegd.

- Een *campus* heeft een grote diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met een lage milieuhinder. Terreinen kenmerken zich door 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* zit overwegend zware industrie. 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.
- Bij *zeehaventerreinen* wordt er onderscheidt gemaakt tussen kade gebonden (direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten) en haven gerelateerd (binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening).
- *Transformatie* bedrijventerreinen kenmerken zich door een functieverandering die ingezet is en op termijn moet leiden tot een gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk.
- *Datacenters*: bedrijventerreinen met hoofdzakelijk vestiging van datacenters.

Tabel 4.1 maakt inzichtelijk dat er 344 bedrijven- en zeehaventerreinen in Noord-Holland zijn, vijftien meer dan in 2021. Deze terreinen beslaan gezamenlijk 7832 hectare, waar ruimte wordt geboden aan 326.000 banen. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal banen toegenomen met 7.000. Een gemiddelde baan op een bedrijventerrein in Noord-Holland neemt 240 vierkante meter in beslag.

Tabel 4.1 Segmentering bedrijventerreinen, netto uitgegeven (ha) en aantal banen (2021) en ruimtegebruik per baan

Segment	Aantal terreinen	Netto oppervlak uitgegeven	Aantal banen in 2020	M² per baan
Campus	2	33	6.101	54
Gemengd bedrijventerrein	243	3.678	172.936	213
Haventerrein (haven gerelateerd)	13	473	20.239	233
Haventerrein (kade gebonden)	21	1.194	10.788	1.107
Hoogwaardig bedrijventerrein	15	325	32.218	101
Industrieel bedrijventerrein	16	1.307	34.444	379
Logistiek bedrijventerrein	12	363	15.381	236
Transformatiegebied	18	383	33.942	113
Datacenters	2	77	1	-
Totaal	344	7.832	326.049	240

Bron: Provincie Noord-Holland, LISA 2021, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2022)

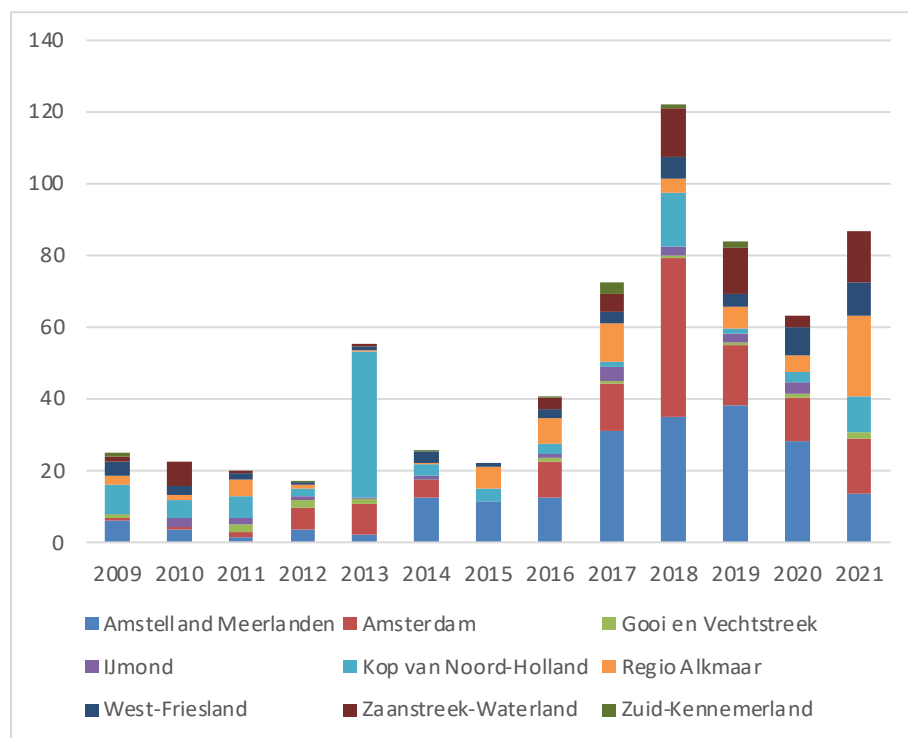


4.2 Uitgifte bedrijventerreinen

In 2021 is ruim 78 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen en 9 hectare aan haventerreinen, in totaal 87 hectare. Dat is een duidelijke stijging ten opzichte van 2020 (63 hectare) en het dubbele van het langjarige gemiddelde. Een belangrijk verschil met eerdere jaren is dat bijna de helft van de uitgegeven kavels in Noord-Holland Noord is, terwijl dit meerjarig gemiddeld een kwart is.

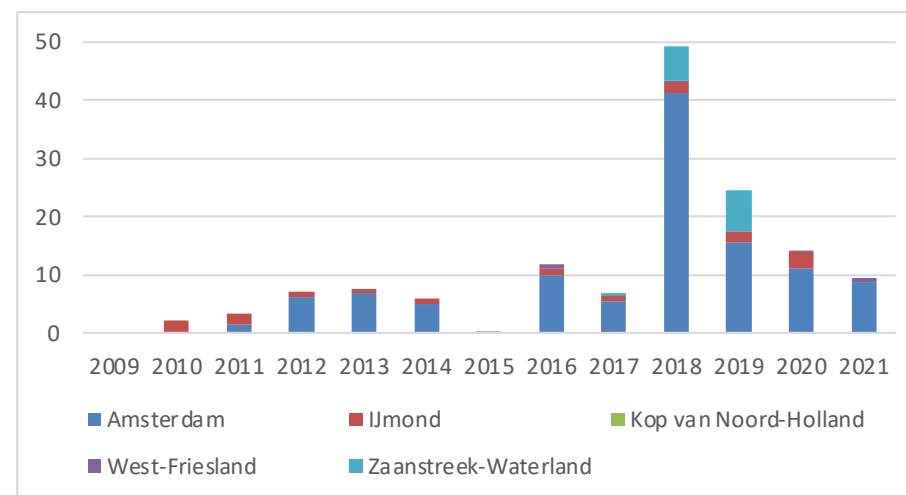
De uitgifte van bedrijfskavels is veel meer dan in eerdere jaren verdeeld over de deelregio's (figuur 4.2). De meeste grond is uitgegeven in regio Alkmaar (22 hectare), gevolgd door Amsterdam (15 ha.), Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden (14 ha.). Voor Regio Alkmaar is de uitgifte meer dan een verdubbeling ten opzichte recordjaar 2017. Daarnaast is opvallend veel grond uitgegeven in de Kop van Noord-Holland, 10 hectare in totaal en West-Friesland ruim 10 hectare.

Figuur 4.2 Uitgifte bedrijventerreinen per deelregio 2009-2021



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2022)

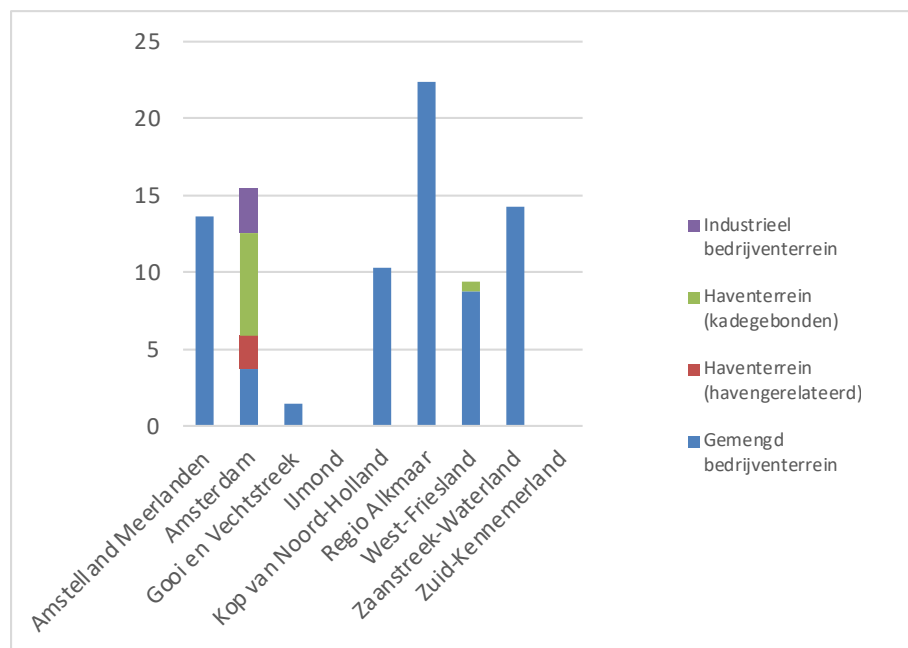
Figuur 4.3 Uitgifte haventerreinen per deelregio 2009-2021



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021)



Figuur 4.4 Uitgifte bedrijventerreinen per deelsegment (2021)



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI & Tympaan

Tabel 4.2 Uitgifte per segment in 2021 in Noord-Holland, inclusief milieucategorieën (ha)

Segment	Categorie 1+2	Categorie 3	Categorie 4	Categorie 5
Campus				
Gemengd		17,81	44,61	12,07
Haven gerelateerd				2,19
Kade gebonden			0,59	6,69
Hoogwaardig				
Industrieel				2,9
Logistiek				
Transformatie				
Totaal	0	17,81	45,2067	23,85

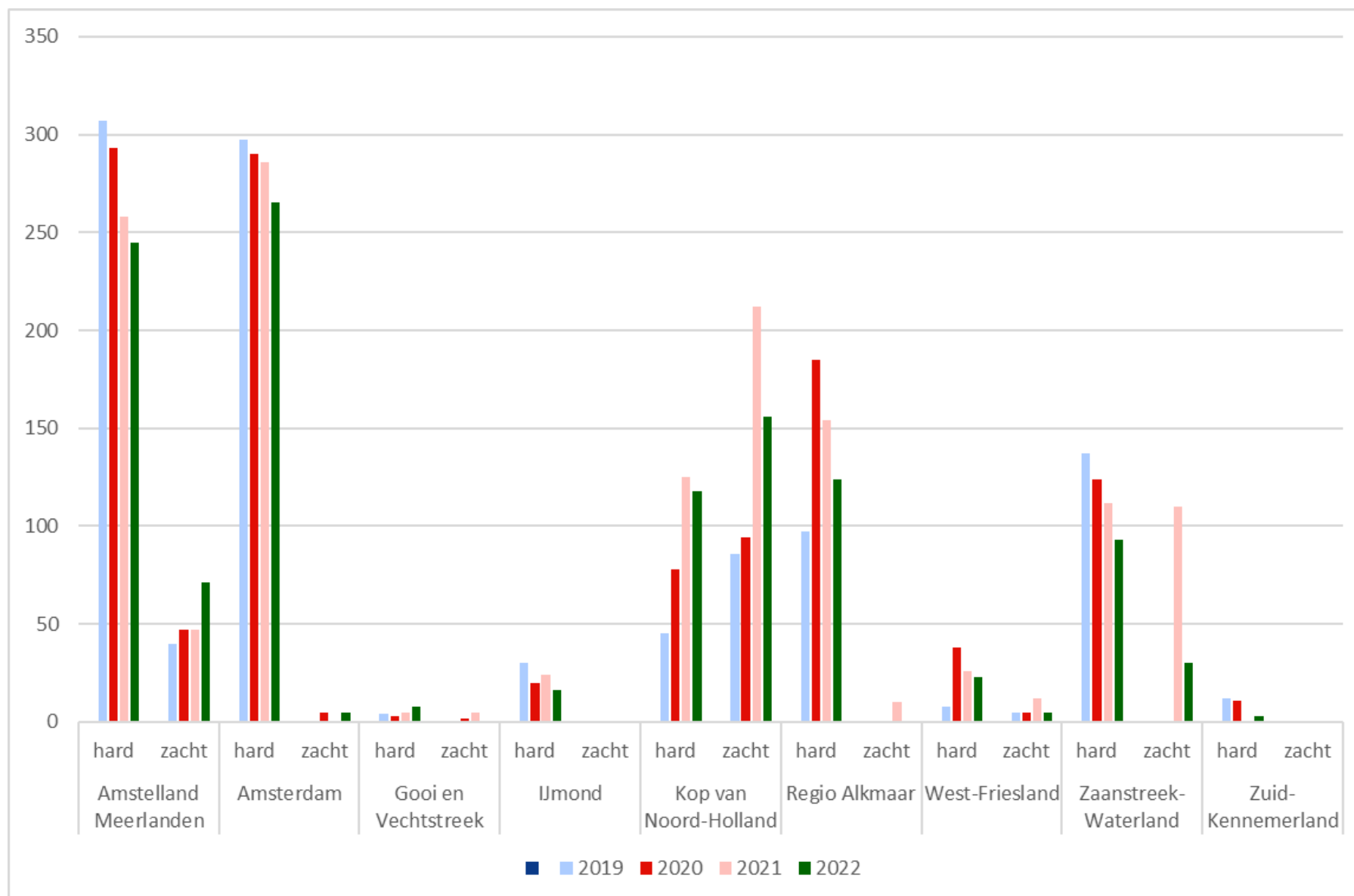
Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Daar waar de verdeling van uitgegeven bedrijventerreinen over regio's meer in balans is, is de behoefte en de uitgifte nog steeds voornamelijk in het segment 'gemengd'. In Amsterdam is er daarnaast ook behoefte aan en uitgifte van kadegebonden haven terreinen (figuur 4.4).

Uitgifte van bedrijventerreinen kan ook worden uitgesplitst naar milieucategorie. Jaarlijks wordt in de enquête gemeenten gevraagd naar de hoogste milieucategorie van het gevestigde bedrijf, daar waar bekend. Vorig jaar kwam op driekwart van de uitgegeven bedrijfsruimte categorie-3 bedrijven. In 2021 zijn er juist opvallend veel bedrijven in categorie 4 en 5. Dit ligt voor de hand gezien de locaties en bestemmingsplan-mogelijkheden van de terreinen waar fors is uitgegeven. De grootste uitgiften bedrijventerreinen in Noord-Holland zijn in 2021: Boekelermeer Alkmaar (11 hectare), De Baanste Noord Purmerend (8,1 ha), Schiphol Trade Park (6,9 ha), Robbenplaat Wieringerwerf/Hollands Kroon (6,3 ha) en Zevenhuis in Zwaag/Hoorn (6 ha). Ook Breekland Oudkarspel/Langedijk en De President Hoofddorp komen nog boven de 5 hectaregrens uit.



Tabel 4.3 Aanbod bedrijventerreinen (hard en zacht planaanbod) (ha) per 1 januari 2019-2022



Bron: Provincie Noord-Holland



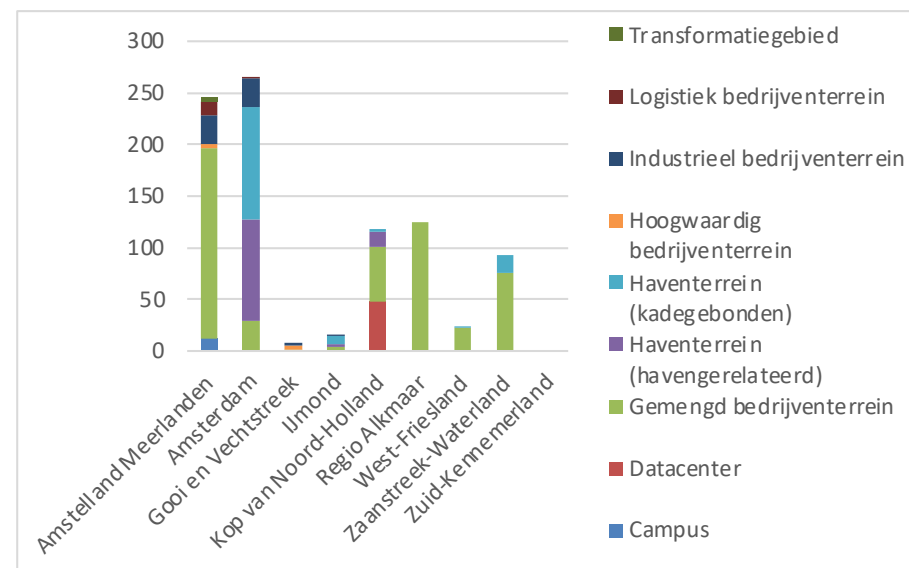
4.3 Aanbod bedrijventerreinen

In alle deelregio's van Noord-Holland is in 2021 nog hard aanbod (892 ha) waarvan 671 ha direct beschikbaar. Dit is een daling van ruim 100 hectare ten opzichte van de vorige monitor. Ook de totale voorraad (inclusief zachte voorraad) neemt af tot 1160 hectare. De structurele daling van de leegstand in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam, regio Alkmaar en Zaanstreek-Waterland is zichtbaar in figuur 4.3. Daarin is ook zichtbaar dat een aantal regio's sowieso geen tot weinig aanbod hebben. In de Kop van Noord-Holland neemt de voorraad juist toe, vooral in Middenmeer.

Bij dit harde aanbod van bedrijventerreinen zijn de kavels in optie en reserveringen nog niet meegerekend. Als dit wel tot uitgifte leidt, is de verwachting op basis van een inventarisatie van Bureau BUITEN (2022) voor de MRA dat het aanbod een derde minder is dan hierboven benoemd: circa 600 in plaats van 892 hectare hard aanbod.

In Amstelland-Meerlanden is voornamelijk ruimte in het segment 'gemengd' beschikbaar, in de Kop van Noord-Holland voor datacenters (figuur 4.6). Amsterdam heeft vooral haventerrein als harde planvoorraad. Het betreft zowel kadegebonden als havengerelateerde terreinen.

Figuur 4.6 Hard planaanbod bedrijventerreinen per segment, per deelregio t/m 2030



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympan

Het hard en terstond aanbod van haventerreinen is fors gedaald ten opzichte van 2021. Dit jaar is nog 131 hectare havengerelateerd terrein beschikbaar, vorig jaar was dat 173 hectare. De afname is met name verklaard door beperkt havengerelateerd aanbod in Zaanstreek-Waterland (zie tabel 4.4).

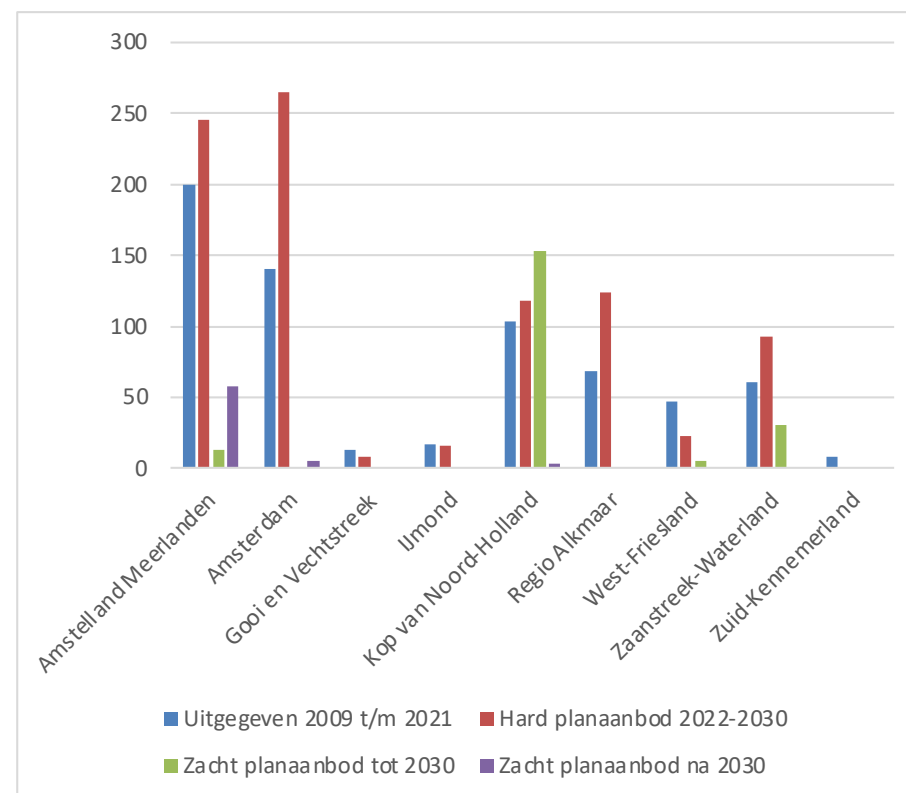
Tabel 4.4 Hard en terstond uit te geven aanbod zeehaventerreinen tot 2030, per 1 januari 2022 (ha)

Deelregio	Haventerrein (havengerelateerd)	Haventerrein (havagebonden)
Amsterdam	106	124
IJmond	11	10
Kop van Noord-Holland	14	
West-Friesland		
Zaanstreek-Waterland		24
Totaal	131	158

Bron: Provincie Noord-Holland obv monitoring

Om de verhouding tussen vraag (die zich heeft geconcretiseerd in uitgifte) en (plan) aanbod in beeld te brengen, is in figuur 4.7 de uitgifte van het afgelopen decennium afgezet tegen het harde planaanbod in 2022. Uitgifte en hard planaanbod lijken in de meeste regio's redelijk in balans. Echter, bij de regio's waar geen planaanbod is kan ook niet meer uitgegeven worden. De mogelijke vraag naar bedrijfsruimte komt gedeeltelijk neer in de regio's met planaanbod, maar ook hier neemt het aanbod meerjarig af (zie tabel 4.3)

Figuur 4.7 Planaanbod en uitgifte, per deelregio t/m 2030 (ha)

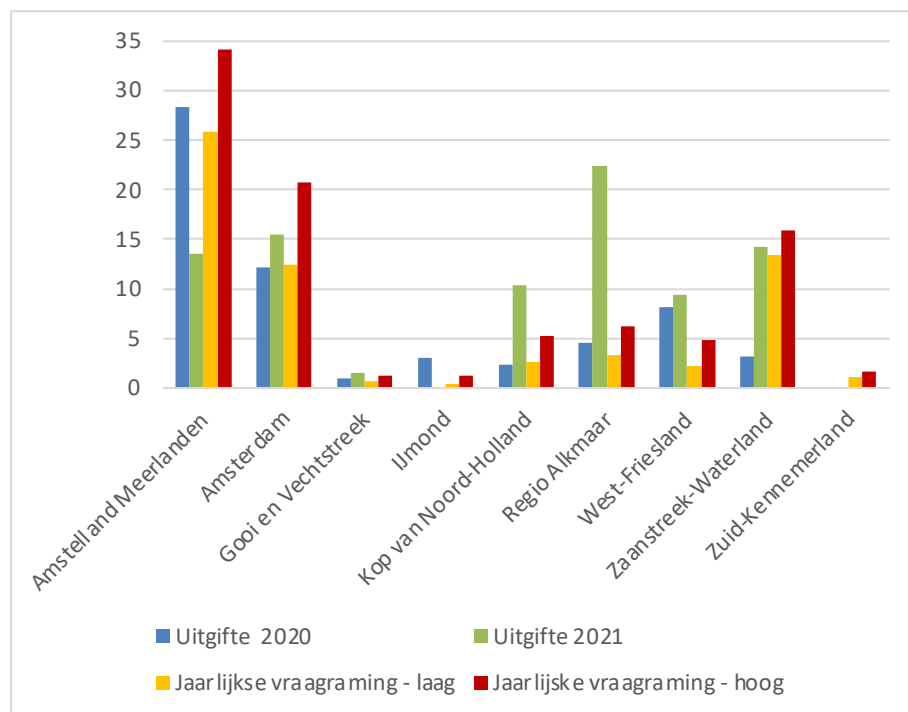


Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

De uitgifte kan ook afgezet worden tegen de vraagraming. De uitgifte in 2020 past binnen de bandbreedtes van de WLO-scenario's (hoog en laag) voor Noord-Holland Noord, maar dat is niet meer het geval bij de uitgifte in 2021 (want hoger dan geraamd bij WLO hoog). De vraagraming van Plabeka is recenter en daarbij past de uitgifte van 2020 en 2021 nog wel binnen de bandbreedtes van de vraagraming, die fors hoger ligt.



Figuur 4.8 Jaarlijkse uitgifte ten opzichte van vraagraming Noord-Holland Noord (t/m 2030) en Plabeka (t/m 2040), lage en hoge scenario's incl. vervangingsvraag en haventerreinen.

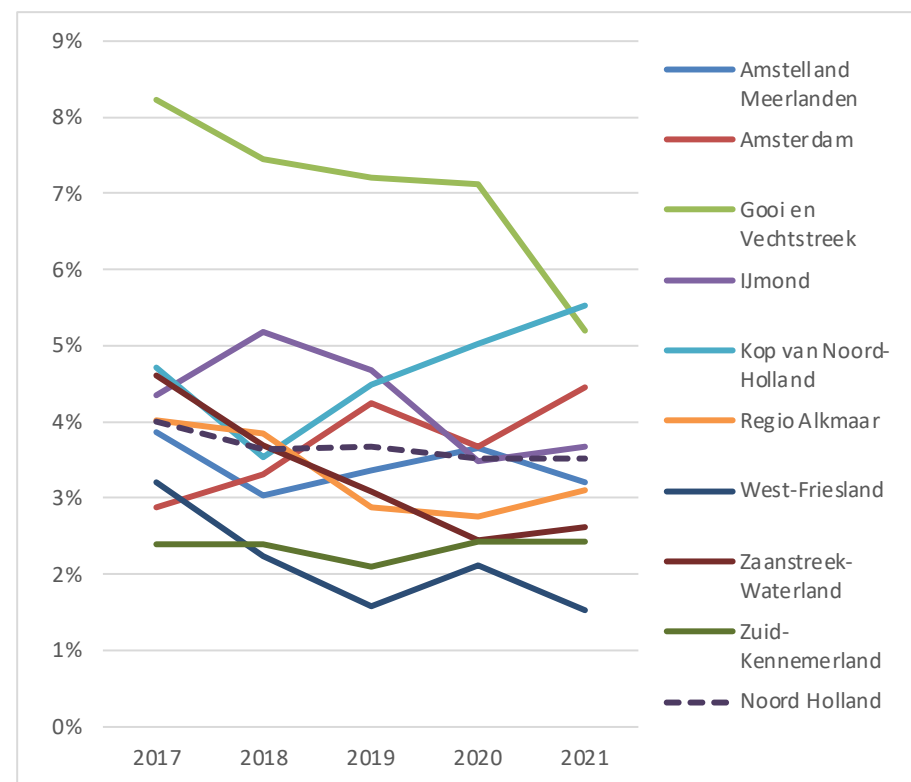


Bron: Provincie Noord-Holland, Stec Groep (2021), Bureau BUITEN (2022)

4.4 Leegstand

Leegstand van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is een belangrijke indicator om de marktsituatie op bedrijventerreinen te duiden. In deze monitor is opnieuw de (administratieve) leegstand van verblijfsobjecten met bedrijfsfunctie op basis van CBS microdata in beeld gebracht.

Figuur 4.9 Leegstaande oppervlakte verblijfsobjecten op bedrijventerreinen (%)



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen Tympan op basis van niet-openbare microdata van het CBS





Gemiddeld in Noord-Holland is de bedrijfsruimtemarkt krap met een leegstand rond 3,5%. De leegstandpercentages van de deelregio's in Noord-Holland zijn binnen de bandbreedte van 2 tot 5% en daarmee ook krap. Gooi en Vechtstreek (5,2%) wijkt daar van af en is de markt iets ruimer, maar ook daar daalt de leegstand fors in 2021; bijvoorbeeld een halvering van de leegstand op Blaricum 27. De leegstand loopt iets op in de Kop van Noord-Holland, tot 5,5%, onder meer op bedrijventerrein Lagedijk in Schagen. West-Friesland kent de laagste gemiddelde leegstand met 1,5% in Noord-Holland op bedrijventerreinen.

4.5 Veroudering

Veroudering wordt via de jaarlijkse gemeentelijke enquête op basis van lokale deskundigheid van de respondenten in beeld gebracht. Het aantal en de omvang van de verouderde terreinen neemt in Noord-Holland af. Om veroudering tegen te gaan zetten publieke en private partijen in op herstructureringsplannen voor de bedrijventerreinen. Veroudering kan door gemeenten worden opgepakt met herstructurering of transformatie, maar afwachten wat marktpartijen doen is ook een optie.

- In 2020 waren 149 terreinen verouderd (3.042 hectare).
- In 2021 waren 147 terreinen verouderd (2.803 hectare).
- Op 1 januari 2022 zijn 145 er verouderd terreinen (2.317 hectare waarvan 1012 hectare haventerreinen, totaal circa 18% van totaal bruto oppervlakte).

Vanwege de ruimtedruk in Noord-Holland vanuit andere functies zoals wonen leidt veroudering toenemende mate tot transformatieplannen ten koste van herstructureringsplannen. Op 29% van de verouderde terreinen zijn plannen tot herstructurering, vorig jaar 38%. Op 35% van de verouderde locaties zijn transformatieplannen, vorig jaar 32%. Veroudering speelt vooral in de regio's Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek.

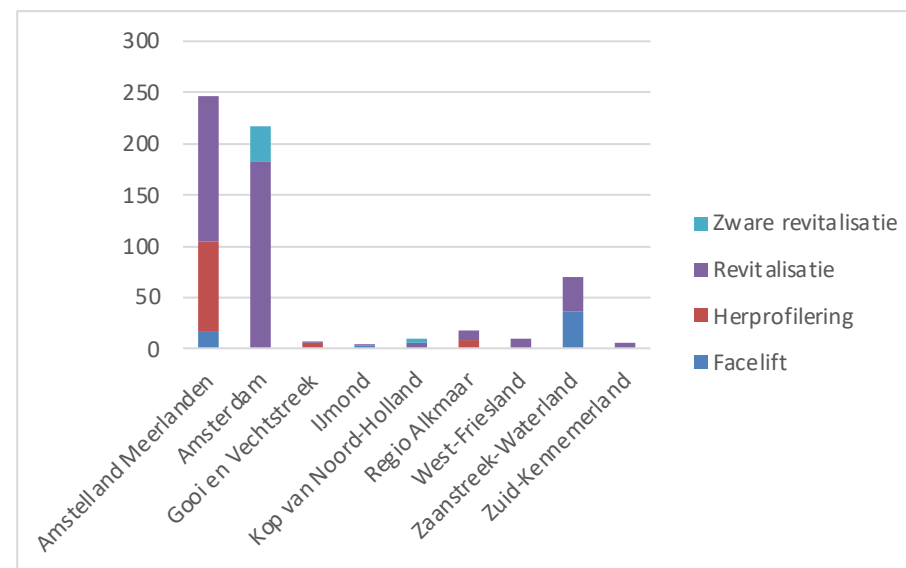
4.6 Herstructurering

Met de afname van de veroudering neemt ook de herstructureringsopgave af. De herstructureringsopgave, zoals opgegeven door de gemeenten, is 586 hectare. Dit is een kwart van het totale verouderde terrein) totaal is ook naar type onderscheiden:

- Facelift, 56 hectare
- Revitalisering, 388 hectare
- Zware revitalisering, 39 hectare
- Herprofilering, 104 hectare

Herprofilering van bedrijventerreinen is vooral een opgave in Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek, terwijl de noodzaak van (zware) revitalisatie in alle regio's speelt (figuur 4.11).

Figuur 4.11: Herstructureringsopgave 2022 per deelregio naar type herstructurering (in hectare)



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2022)

De herstructurering wordt deels betaald met HIRB-subsidies (tabel 4.5). De verleende subsidies zijn in lijn met de veroudering en herstructureringsopgaven zoals hierboven beschreven. Net als in 2019 is in 2020 het budget voor de herstructurering HIRB volledig uitgeput. In 2021 waren er geen aanvragen uit Noord-Holland Noord.

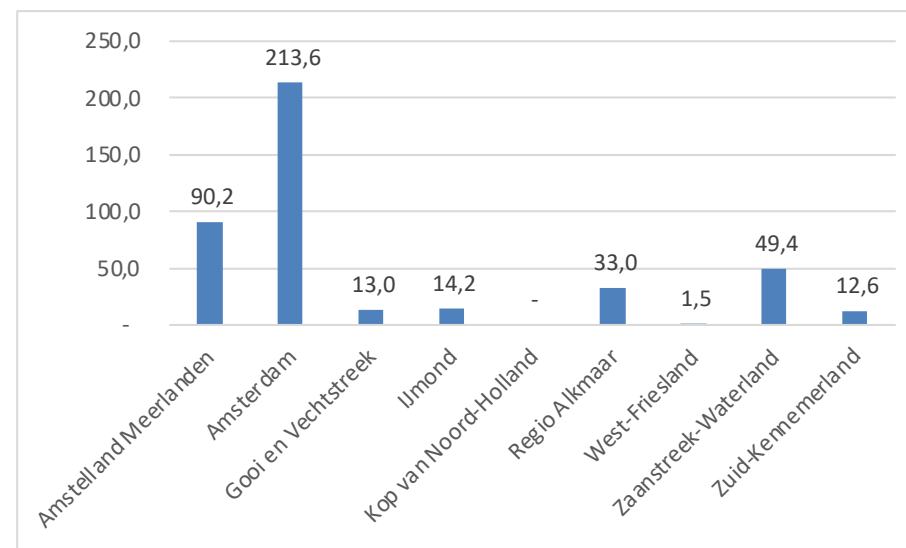
Tabel 4.5 Overzicht verleende subsidies herstructurering HIRB 2021

Deelregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Type herstructurering
Amsterdam	Amsterdam	Amerikahaven	Duurzame revitalisering Amerikahaven Biopark
IJmond	Velsen	Havengebied IJmuiden	Kwaliteits- en veiligheidsverbetering van nieuw uitgebreid BIZ Havengebied
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Noorderveld-Molletjesveer	Duurzaamheidsfonds Noorderveld-Molletjesveer
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Zuiderhout	Duurzaamheidsfonds Zuiderhout HIRB 2021
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Achtersluispolder	Achtersluispolder
Zaanstreek-Waterland	Zaanstad	Westerspoor-Zuid	Westerspoor: Grote Tocht, Ronde Tocht, Zijtocht en 1e Dwarstocht

Bron: Provincie Noord-Holland

4.7 Transformatie

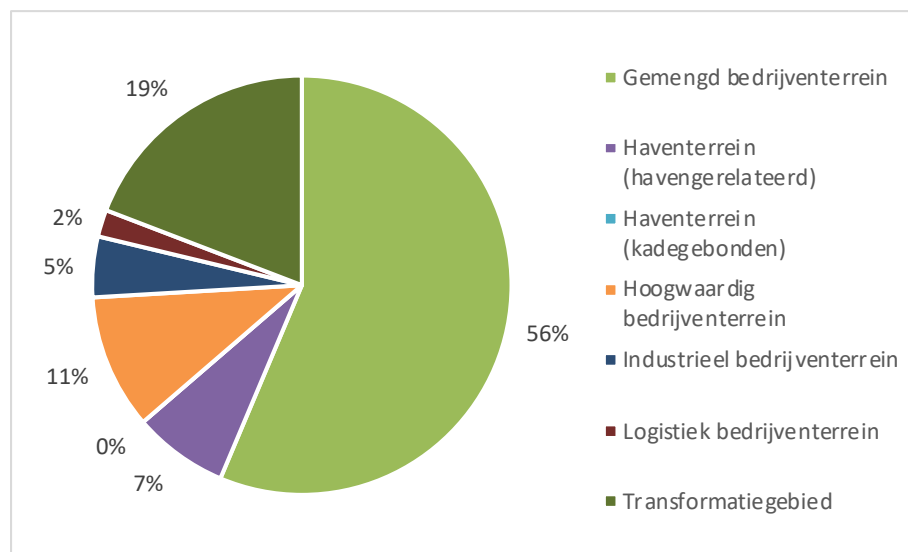
De inschatting van het transformatievolumen van bedrijventerreinen is in 2022 bijna 428 hectare, 43 hectare meer dan in 2021. De groei de geschatte transformatie is zichtbaar bij Amsterdam, regio Alkmaar en Zaanstreek-Waterland. In Gooi en Vechtstreek is het volume juist gedaald; hier verwachten gemeenten in de enquête juist minder transformatieopgaven.

Figuur 4.12: Geschatte transformatievolumen t/m 2030 (in netto ha) per deelregio


Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympan (per 1 januari 2022)

Ruim een derde van de geplande transformatie heeft plaats in gemengde (stedelijke) bedrijventerreinen (figuur 4.13). De helft van de transformatie is voorzien op een aangewezen transformatiegebied. Dit is een relatief nieuwe categorie toegevoegd ten opzichte van eerdere monitors, om de ontwikkelingen in dit type locaties beter in beeld te brengen. Vorig jaar was dit aandeel nog een vijfde.

Figuur 4.13 : Geschatte transformatievolume t/m 2030 (%) naar segment



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking BCI en Tympaan (per 1 januari 2021).

De grootste locaties waarbij transformatie voorzien is door de gemeenten, zijn met name locaties uit het transformatieprogramma Haven-Stad en rondom de ring van Amsterdam:

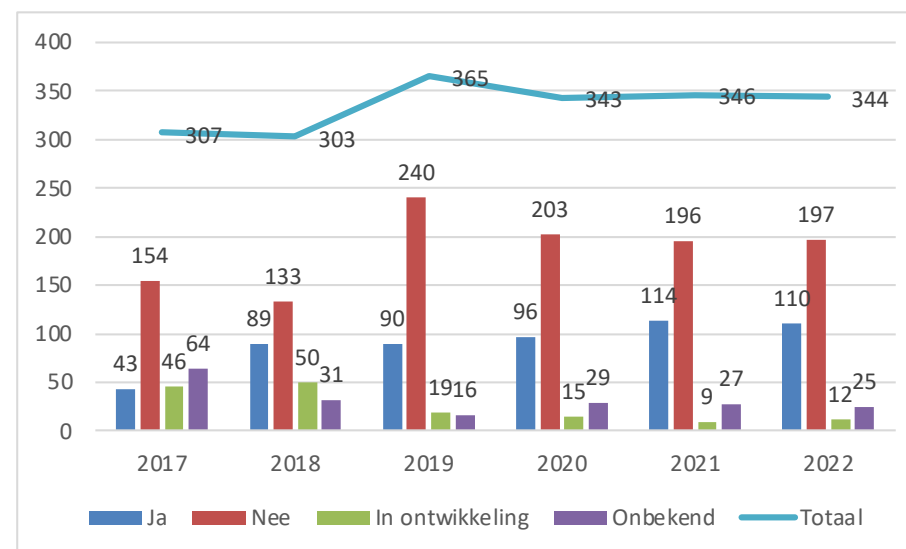
- Minervahaven Hempoint Amsterdam (100 ha)
- Achtersluispolder Zaandam (80 ha)
- Coen- en Vlothaven Amsterdam (63 ha)
- Cornelis Douwes Amsterdam (63 ha)
- Werkstad-Noord Weespertrekvaart Ouder-Amstel (15 ha)

4.8 Georganiseerd beheer

Voor veel ambities en te bereiken doelen op bedrijventerreinen is een goede organisatiegraad van cruciaal belang. Zo kunnen er met een goed georganiseerd collectief stappen worden gezet in het verduurzamen van bedrijventerreinen of het ontwikkelen van collectieve voorzieningen, zoals gedeelde parkeervoorzieningen (goed voor het intensiever kunnen benutten van de ruimte) en collectieve beveiliging.

In Noord-Holland is bij een derde van het aantal bedrijventerreinen sprake van georganiseerd beheer (in oppervlak 64%). Dit is een verdubbeling in aantal sinds 2017, maar het afgelopen jaar stagneert de groei, met 110 terreinen die goed georganiseerd zijn. Een verklaring kan de impact van COVID zijn, waardoor het voor ondernemers moeilijker was om elkaar fysiek te ontmoeten en investeren in organisatie niet tot de kernactiviteiten wordt gerekend.

Figuur 4.14 Ontwikkeling bedrijventerreinen met georganiseerd beheer



Bron: Provincie Noord-Holland (invoer in IBIS) 2017-2021

Er zijn grote regionale verschillen in de mate van organisatie, maar daarin zijn in 2021 geen wijzigingen geweest. In de afgelopen jaren was het aandeel bedrijventerreinen met parkmanagement in Noord-Holland Zuid hoger dan in Noord-IJmond kent het hoogste aandeel georganiseerde terreinen en de grootste stijging in 2020. Hier is inmiddels tweederde van de terreinen georganiseerd.



Tabel 4.6 Organisatievormen op bedrijventerreinen per deelregio

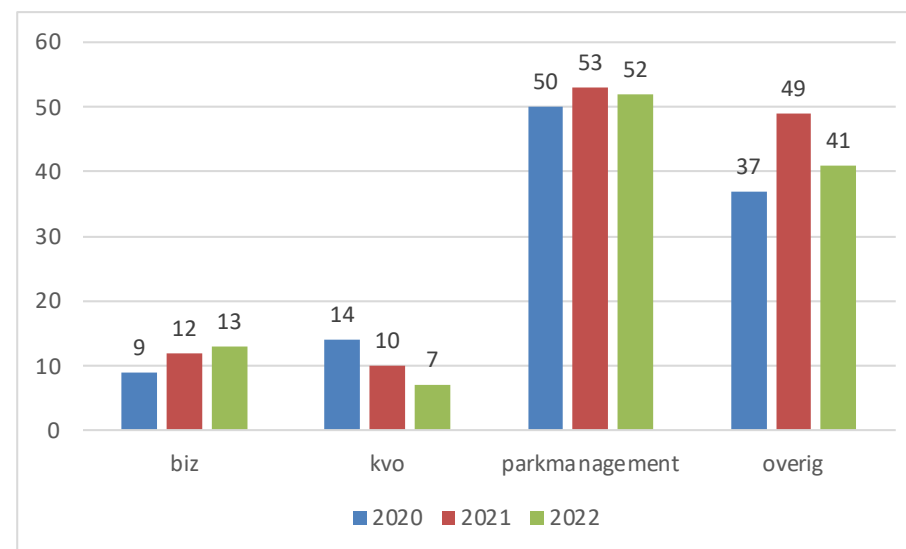
	Georganiseerd	In ontwikkeling	Aandeel
Amstelland Meerlanden	31	3	37%
Amsterdam	20	2	48%
Gooi en Vechtstreek	6	1	27%
IJmond	15	1	68%
Kop van Noord-Holland	8	3	16%
Regio Alkmaar	7	1	21%
West-Friesland	11	0	32%
Zaanstreek-Waterland	11	1	22%
Zuid-Kennemerland	1	0	17%
Totaal	110	12	32%

Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring (per 1-1-2022)

Georganiseerd beheer kan ook gemeten worden naar oppervlakte in plaats van aantal. In netto uitgegeven oppervlakte heeft 64% van Noord-Hollands bedrijventerreinen georganiseerd beheer en 32% niet. Van de 32 grootste bedrijventerreinen (> 50 hectare uitgegeven) zijn er 23 met georganiseerd beheer. Het betreft locaties als Boekelermeer, Waarderpolder, Tata Steel en Haven Amsterdam, waardoor voor die deelregio's in tabel 4.6 een genuanceerder beeld ontstaat. Grote terreinen (meer dan 50 hectare) die naar opgave van de gemeenten geen georganiseerd beheer hebben zijn (buiten transformatiegebieden) zijn onder meer:

- Zandhorst (Dijk en Waard)
- Industrierrein en TPN (Uithoorn)
- Kooypunt en Oostoever (Den Helder)
- Achtersluispolder niet-kadegebonden (Zaandam)
- Witte Paal en Lagedijk (Schagen)
- De Veken (Opmeer).

Van het georganiseerd beheer is parkmanagement (incl. bedrijvenvereniging) de meest voorkomende vorm. Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) lijkt iets aan populariteit in te boeten en bedrijveninvesteringszones (BIZ) komen juist iets vaker voor dan voorheen (figuur 4.15). Er zijn vele overige vormen van beheer, zoals het beheer door Haven Amsterdam en het beheer door Tata Steel.

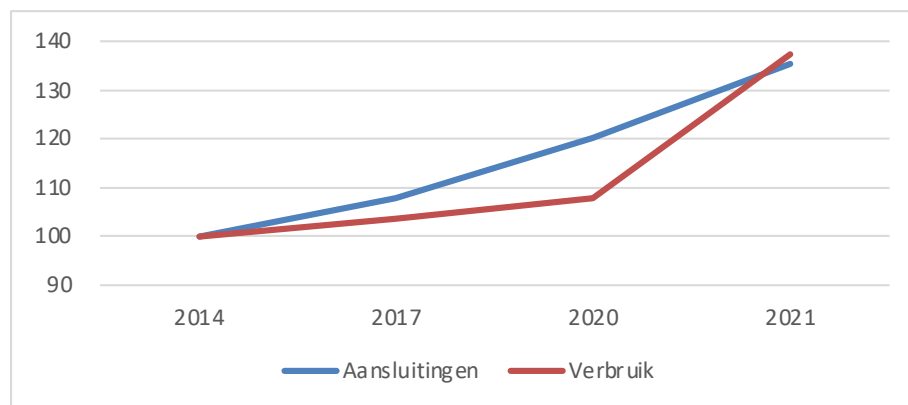
Figuur 4.15 Type organisatievormen op bedrijventerreinen


Bron: Provincie Noord-Holland o.b.v. monitoring (per 1-1-2021)

4.9 Verduurzaming, energie- en ruimtegebruik

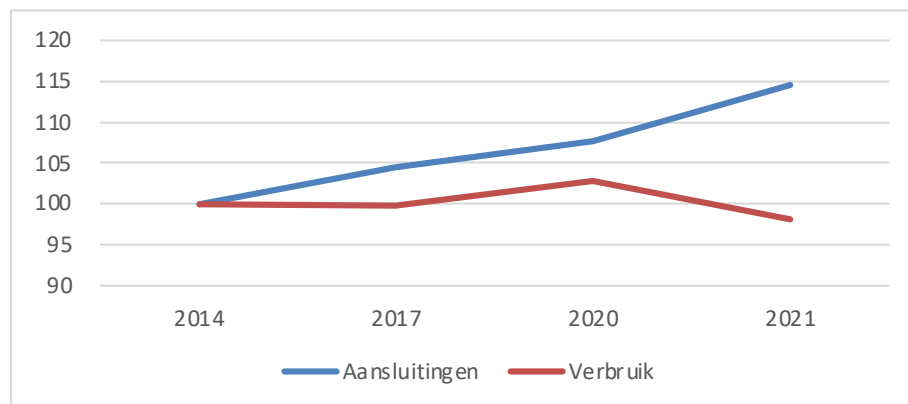
In figuren 4.16a en 4.16b is te zien hoe het stroomverbruik op bedrijventerreinen in Noord-Holland zich ontwikkelt. Het geïndexeerde gebruik neemt daarbij sneller toe dan het aantal aansluitingen bij elektriciteit. Bij gas is juist sprake van minder verbruik ten opzichte van het aantal aansluitingen. In 2021 is daarbij voor het eerst sprake van een daling van het absolute verbruik gas.

Figuur 4.16a Elektriciteitsaansluitingen en -verbruik op bedrijventerreinen (2014=100)



Bron: Liander (2022), bewerking BCI en Tympan

Figuur 4.16b Gasaansluitingen en -verbruik op bedrijventerreinen (2014=100)



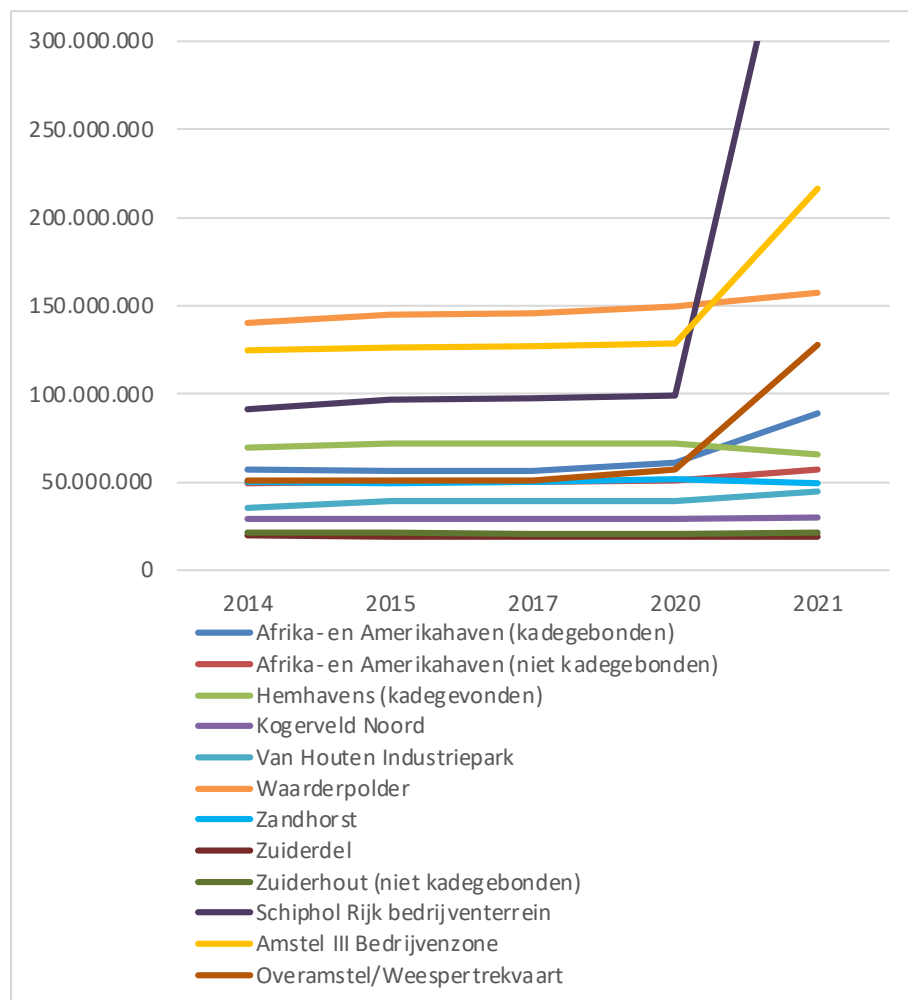
Bron: Liander (2022), bewerking BCI en Tympan

Indien we het gas- en elektriciteitsverbruik nader willen bekijken op terreinniveau is er een beperking van gegevens. Alleen locaties met 5 verbruikers of meer zijn vanwege concurrentieoverwegingen inzichtelijk te maken. Daardoor vallen locaties als Tata Steel en Schiphol hierbij af. Figuur 4.17 maakt wel andere grotere terreinen in Noord-Holland inzichtelijk. Kogerveld-Noord blijft hierbij de grootste gasverbruiker, ondanks een forse daling van het gasverbruik. Op de kades van de Afrika- en Amerikahaven en bij Zuiderdel nam het gasverbruik juist fors toe.

Veranderingen in het energiegebruik zijn overigens niet alleen het gevolg van energietransitie (lager gasgebruik, meer elektra). Deze kunnen ook worden veroorzaakt door teruglopende economische activiteiten, invloed van Corona-maatregelen of doordat de samenstelling van het type bedrijven op een bedrijventerrein verandert. Een daling van het gasgebruik kan dus ook betekenen dat een aantal grote gasverbruikers hun productie hebben verlaagd of zijn vertrokken.

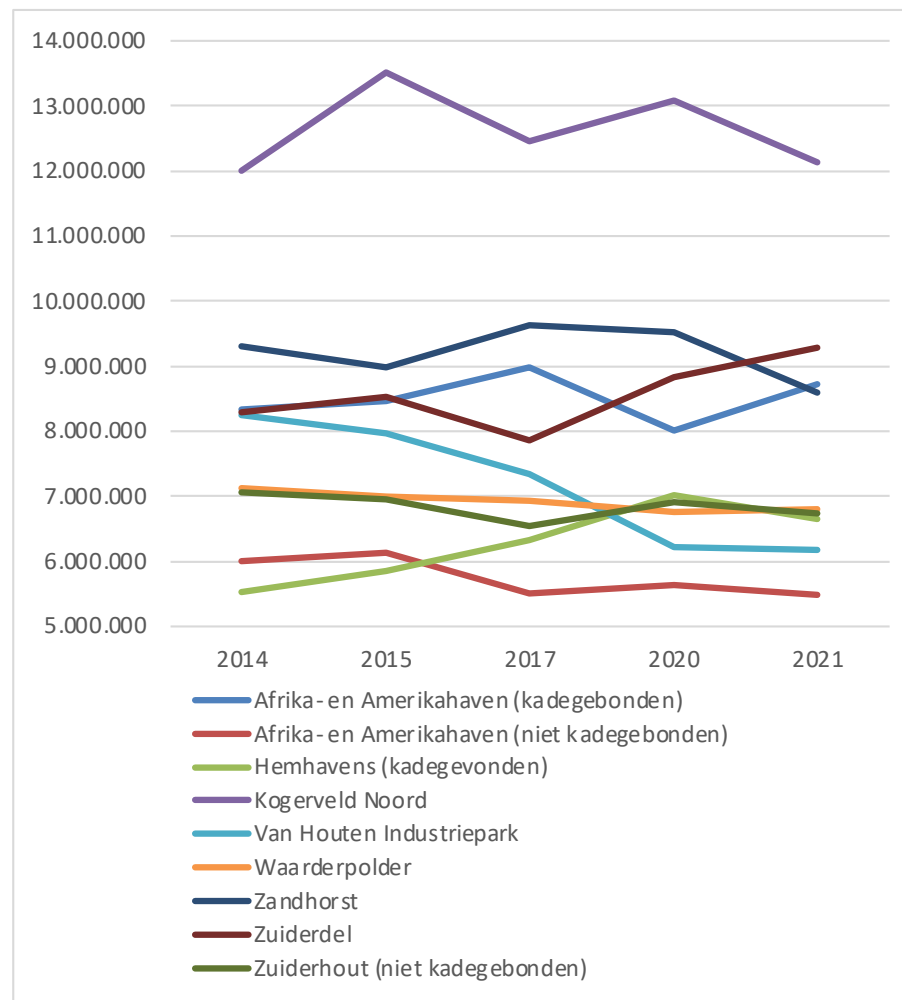
Figuur 4.17a laat zien dat het stroomverbruik op een aantal bedrijventerreinen vrij stabiel is. Op andere locaties is het stroomverbruik dusdanig toegenomen dat het niet nog moeilijk in de grafiek te brengen is. Zo is het verbruik op Schiphol Rijk, meer dan 400 miljoen MWh per jaar in 2021 door de komst van zes extra datacenters. Ook het stroomverbruik op andere locaties met veel datacenters, zoals Amstel III, neemt fors toe. Op Overamstel/Weespertrekvaart is transformatie naar wonen en werken in volle gang – dit leidt eveneens tot een sterke toename van stroomgebruik.

Figuur 4.17a: Bedrijventerreinen (meer dan 5 bedrijven) met meeste elektriciteitsgebruik in Noord-Holland, 2014-2021, in MWh per jaar



Bron: Liander (2022), bewerking provincie Noord-Holland

Figuur 4.17b: Bedrijventerreinen (meer dan 5 bedrijven) met meeste gasverbruik in Noord-Holland, 2014-2021, in m³ per jaar



Bron: Liander (2022), bewerking provincie Noord-Holland



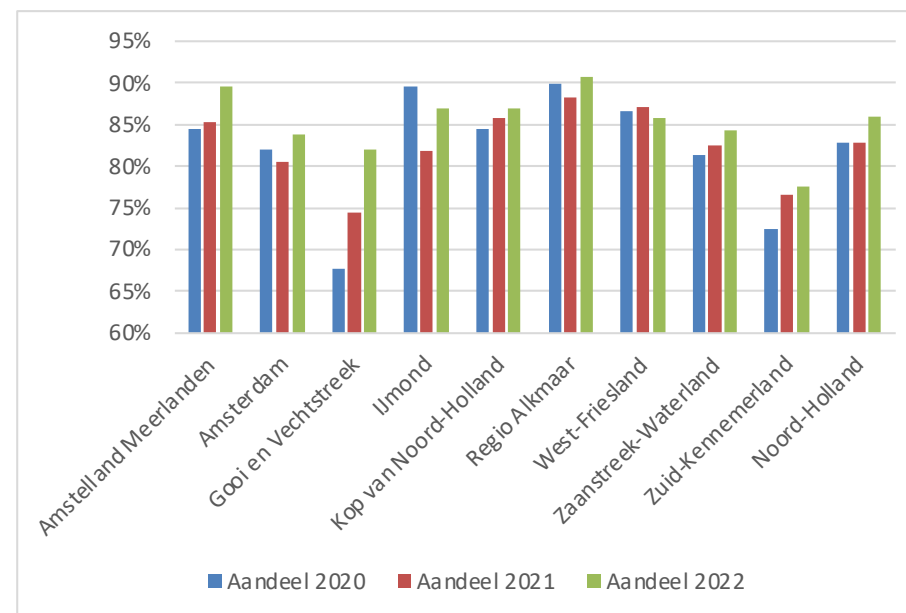
Het licht dalende gasverbruik op de grootste bedrijventerreinen het hoogste gasverbruik is zichtbaar in figuur 4.17b. COVID-19 heeft in 2020 en 2021 ook invloed op het gasverbruik, waardoor het nog te vroeg is om conclusies hieraan te verbinden. Effecten van afnemende gaslevering uit Rusland in 2022 zijn nog niet zichtbaar in deze figuur. In de figuur valt wel op dat haventerreinen bij het gasverbruik oververtegenwoordigd zijn.

Een andere indicator voor duurzaamheid zijn energielabels. In 2020 werden energielabels op verblijfsobjectniveau geregistreerd door RVO. Sinds 2021 is de registratie van energie labels plaats op pandniveau. Het aandeel van bedrijfspanden met een A t/m C-label is gestegen van 83% naar 86% in Noord-Holland. Met name in Gooi en Vechtstreek is een inhaalslag gemaakt, zie figuur 4.18.

Het aandeel van labels zegt nog niet alles over het verduurzamen van de bedrijfspanden op bedrijventerreinen, in die zin dat het verkrijgen van het label gebaseerd is op de huidige situatie en niet op de maatregelen die genomen gaan worden. Op dit moment kan er niet gemonitord worden hoeveel van de gebouwen met een C-label naar een hoger label zijn gegaan.

Anders dan voor kantoren zijn er nog geen vereiste labels op bedrijfspandvastgoed van toepassing. Wel zijn er ook op bedrijventerreinen veel kantoorpanden aanwezig, ook voor die panden is een label C of hoger van toepassing. Kantoorpanden met een C-label zijn in ieder geval couranter dan labels met een lager label, aangezien ze op termijn nog steeds verhuurbaar zijn.

Figuur 4.18 Aandeel energie labels A+++ t/m C van totaal aantal labels op bedrijventerreinen



Bron RVO (2022), bewerking BCI en Tympaan

Om bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden en te maken, verstrekt de provincie Noord-Holland subsidies Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties. In totaal was €425.000 beschikbaar, dit bedrag is volledig verstrekt voor 22 projecten, aangevraagd door voornamelijk omgevingsdiensten en parkmanagementverenigingen. Zaanstreek-Waterland heeft in 2021 voor zeven projecten subsidie toegekend gekregen. In de regio IJmond (4) en Alkmaar (3) zijn ook voor meerdere projecten subsidies toegekend. Alleen aan de regio Kop van Noord-Holland is geen OTW verleend (en aangevraagd).

De meeste subsidies zijn toegekend voor verduurzamingsprojecten: 15. Daarnaast waren er enkele verzoeken voor ondernemersorganisatie en voor toekomstvisies.

Tabel 4.7 Overzicht subsidies verduurzaming en beheer OTW 2021

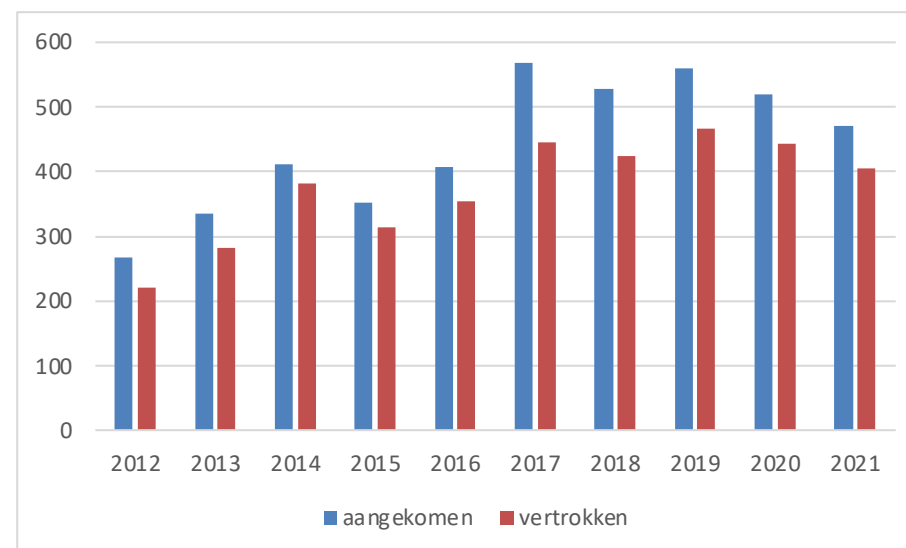
Amstelland-Meerlanden	Duurzaam en Energiepositief Green Park Aalsmeer in 2030 Schiphol Logistics Park Energieneutraal 2025
Amsterdam	Living lab werkomgeving van de toekomst Marineterrein Amsterdam Food Center Amsterdam
Gooi en Vechtstreek	Grootste zonnedak van Hilversum Programma kantoren gemeente Huizen
IJmond	Verduurzaming kantoren en energielabel registratie gemeente Heemskerk, Beverwijk, Velsen en Uitgeest
Kop van Noord-Holland	
Regio Alkmaar	Verduurzamen Castricumwerf: Fase 2 energie neutraal Verduurzamen bedrijventerreinen Stetweg en Heemstederweg te gemeente Castricum Verduurzaming Breekland
West-Friesland	Toekomstbestendige ontsluiting bedrijventerrein WFO Hoorn
Zaanstreek-Waterland	OVZZ Duurzaamheidsfondsen Zaanstad Zuid op Westerspoor, Achtersluispolder en Zuiderhout 2022 Verduurzaming bedrijven op bestaande bedrijventerreinen Purmerend-Beemster Grondstoffen bedrijventerreinen Purmerend-Beemster SAENZ Duurzaamheidsfonds Zuid t.b.v. OVZZ, Assendelft, ABIN en Wormer en BvW Verduurzaming kantoren Zaanstad SAENZ Duurzaamheidsfonds Noorderveld-Molletjesveer 2022 OVZZ Duurzaamheidsfonds Zaanstad Zuid
Zuid-Kennemerland	Uitvoering convenant Waarderpolder (parkmanagement)

Bron: Provincie Noord-Holland, 2021

4.10 Verhuisbewegingen bedrijven op bedrijventerreinen

Jaarlijks vestigen meer bedrijven zich op bedrijventerreinen dan er vertrekken. In 2021 zijn er 471 bedrijven van minimaal 5 medewerkers op bedrijventerreinen gevestigd en zijn er 305 bedrijven daar vertrokken. Daarmee maken de verhuisbewegingen op bedrijventerreinen 30% uit van het totaal aantal bedrijfsverplaatsingen in Noord-Holland. Ook voor deze markt geldt dat het aantal verhuizingen ongeveer een tiende minder is dan in 2020.

De meeste verhuizingen betreft bedrijven in de groothandel en detailhandel, de bouw, ICT en specialistische zakelijke diensten – bedrijven die beter verplaatsbaar zijn dan energie en industrie.

Figuur 4.19 Aantal verhuizingen bedrijven met 5 werknemers of meer van én naar bedrijventerreinen in Noord-Holland


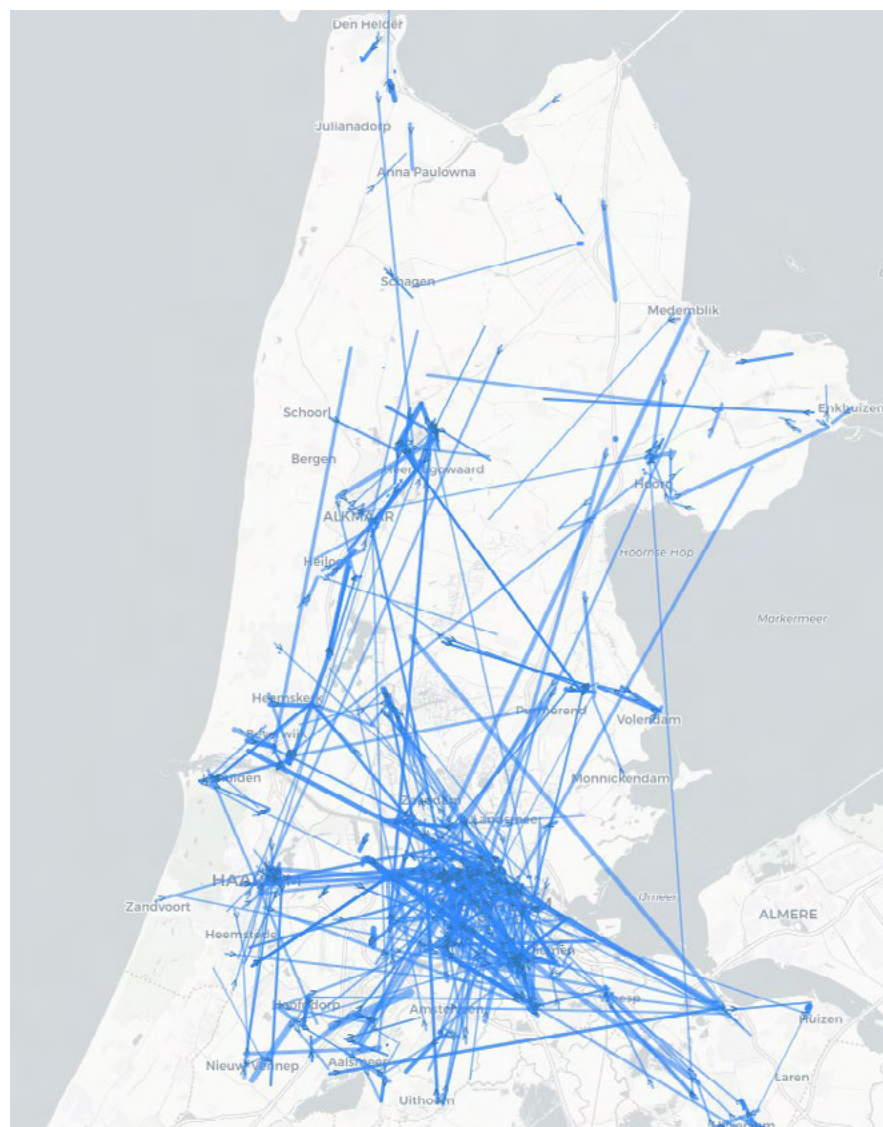
Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland

De gemiddelde verhuisafstand van en naar bedrijventerreinen is in 2020 gemiddeld 5400 meter. Daarmee verhuizen bedrijven op bedrijventerreinen over gemiddeld kortere afstand dan bijvoorbeeld kantoren op kantorenlocaties. De verhuisafstand neemt wel toe. In 2019 was de gemiddelde afstand nog 3.505 meter. Dit zijn veelal bedrijfsverplaatsingen binnen de eigen gemeente of binnen de deelregio.

Figuur 4.20 laat de verhuisdynamiek zien met een sterke concentratie van bedrijven die verplaatsen binnen en tussen Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek, en in mindere mate Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Haarlem. Bedrijfsverplaatsingen tussen Noord-Holland Noord en -Zuid namen afgelopen jaar licht toe, hetgeen mogelijk ook de grotere gemiddelde verhuisafstand verklaart. Ze zijn voornamelijk geconcentreerd in Kennemerland (Haarlem, Beverwijk en Alkmaar) en tussen West-Friesland en Amsterdam.



Figuur 4.20 Verhuisbewegingen bedrijven van én naar bedrijventerreinen in 2021 (links) en 2020 (rechts).



Bron: LISA, bewerking provincie Noord-Holland



Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie BEL | Sector Regionale Economie en Erfgoed

Fotografie

Provincie Noord-Holland en Hans Vonk en SADC N.V.

Grafische verzorging

Think Next Level
Amsterdam, september 2022

