



**Buck
Consultants
International**



Tympaan

Essay bij Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021

‘Valt het dan toch mee...?’

Inhoud

- 1 Nieuwe discussies in de MRA?
- 2 Beter benutten van de monitor
- 3 Algemeen economisch beeld MRA
- 4 Gemengde werkmilieus
- 5 Kantoren
- 6 Bedrijventerreinen
- 7 Afsluiting

Uitgevoerd in opdracht van:
Platform Bedrijventerreinen en Kantoren

Nijmegen/Leiden, augustus 2021

1 Nieuwe discussies in de MRA?

De Monitor Werklocaties Plabeka (hierna Monitor Plabeka) is 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 *'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 MRA zich sneller dan gedacht heeft hersteld uit de financiële crisis. De werkgelegenheidsgroei is tot de coronacrisis zeer fors geweest en dat beeld is ook goed te zien in de hoge opnamevolumes van kantoren en bedrijfsvastgoed en ook in de uitgiftes en reserveringen van bedrijventerreinen. 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.

In het lopende proces van de nieuwe Verstedelijkingsstrategie voor de MRA, die is bedoeld om dit soort ontwikkelingen in goede banen te leiden, staat dit onderwerp ook hoog op de agenda. Het verstedelijkingsconcept van de strategie zet in op de realisatie van een groot deel van de geplande woningen en arbeidsplaatsen in bestaand stedelijk gebied, vlakbij knooppunten van openbaar vervoer (polycentrisch). In de strategie is ook aandacht voor de grote behoefte aan bedrijventerreinen, waar kansen worden gezien in Lelystad en Almere, ten noorden van het IJ, in Purmerend/Volendam-Edam, en in de Zuidflank rondom mainport Schiphol en in de Greenport Aalsmeer.

De woningbouwontwikkelingen zetten in de komende jaren door en daardoor gaat de druk op de ruimte nog meer toenemen. Er gaan in de verschillende deelgebieden van de MRA-tekorten ontstaan aan courante kantoren en bedrijventerreinen. Ook de grootschalige ruimtevragers, bijvoorbeeld vanuit de logistieke sector die Flevoland hebben ontdekt, maken dat het aanbod snel terugloopt. De opgave ligt nu vooral in het op tijd beschikbaar krijgen van nieuwe locaties in combinatie met het herontwikkelen van verouderde locaties. Het adagium van 'snoeien' lijkt voorbij en het is nu tijd om te gaan 'naar verantwoord bloeien'. Of gooit de coronacrisis voorlopig roet in het eten?

Zeker binnen de MRA heeft de coronacrisis een behoorlijke impact (gehad). 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, ondanks een aantal zwaar getroffen sectoren, de economie het nog best goed heeft gedaan. **'Valt het dan toch nog mee?'** Zo heeft er in de zakelijke dienstverlening, de ICT/tech 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. In de komende jaren wordt een aantal trendbreuken verwacht in het beleid rond de Monitor Werklocaties Plabeka. Er zal in ieder geval weer volop (her)ontwikkeld moeten worden. We beschrijven een aantal ontwikkelingen die onveranderd (of misschien nog wel meer) beleidsmatig en bestuurlijk op de agenda van Plabeka zouden moeten komen te staan:

- **Ramingen bedrijventerreinen en kantoren:** de behoefteramingen zullen ook in de komende jaren van meerwaarde zijn, maar dan vooral als een instrument en niet als een stringent kader. De ramingen zijn gebaseerd op verschillende modelmatige aannames over de toekomstige ontwikkeling van de economie. In de afgelopen jaren is in de MRA wel gebleken hoe snel economische veranderingen kunnen optreden en hoe het hanteren van (te) strakke kaders contraproductief kan werken;
- **Vraag naar gemengde werkmilieus:** met het gemak wordt al een aantal jaren in de Monitor Plabeka geconstateerd dat 52% van de werkgelegenheid zich concentreert in gemengde werkmilieus. Er zijn voor dit type werklocatie geen langjarige ramingen opgesteld. Elk jaar wordt er geconstateerd dat de werkgelegenheid daar is gegroeid of nu voor het eerst licht is afgenomen. Bovendien is de variatie binnen gemengde werkmilieus zo groot, dat ook dieper in de onderscheiden segmenten gedoken zou moeten worden, zodat hier in regionaal verband beter op geprogrammeerd kan worden.
- **Transformatie van haven- en bedrijventerreinen:** een tijdbommetje dat de laatste maanden en jaren steeds heviger tikt is de transformatie van bestaande bedrijventerreinen en haventerreinen naar (gemengde) woningbouwlocaties. Deze discussies zijn ook gevoerd naar aanleiding van de Monitor Plabeka. Er wordt door gemeenten in de regio gemeld dat er 400 hectare aan bedrijventerreinen in de MRA getransformeerd moeten gaan worden naar woningbouw (IBIS-enquête), terwijl daar in een aantal gevallen nog nauwelijks zicht is op de haalbaarheid. Denk bijvoorbeeld aan erfpachtcanons die nog decennia doorlopen, of bedrijven die recent geïnvesteerd hebben in vastgoed en productieprocessen. De druk vanuit de woningbouw is zeer begrijpelijk, maar dat zou dan ook tot realistische plannen in de tijd moeten gaan leiden met een stevige financiële paragraaf;
- **Vraag in Amsterdam naar buurgemeenten:** nog zo'n tijdbommetje is de aanname dat 50% van de behoefte aan kantoren en bedrijventerreinen in Amsterdam moet worden afgeleid naar de buurgemeenten. De verhuisbewegingen binnen de MRA geven wel aan dat er sprake is van een vertreksaldo uit Amsterdam, maar dat is nog mondjesmaat.
- **Noordzeekanaalhavens:** een bemoedigende ontwikkeling in de regio vindt plaats in het Noordzeekanaalgebied. Daar wordt volop gewerkt aan een versnelling van de energietransitie en de circulaire economie. Het inzicht ontstaat, op basis recente voorbeelden, dat met een andere manier van vestiging van bedrijvigheid omgegaan kan worden. Als namelijk alle ruimteclaims van bedrijven, woningbouw en maatschappelijke functies (energie, circulariteit) worden opgeteld, dan overstijgt de vraag naar ruimte het (nog beschikbaar te maken) aanbod twee of drie keer. Een aantal oplossingen zijn denkbaar, die nu ook al zichtbaar worden, zoals het hergebruik van grote kavels (bijv. de kolenterminals) voor nieuwe klanten, het beter plannen en integreren van vele soorten infrastructuur (wegen, leidingen, kabels) en ook selectiever omgaan met bedrijven die belangstelling hebben voor de terreinen ('voorkeurbeleid');
- **Herontwikkeling bedrijventerreinen:** een andere constatering is dat in de Monitor Plabeka wordt gemeld dat vele honderden hectares bedrijventerreinen geherstructureerd moeten worden. Daarvoor zijn waardevolle instrumenten van overheden beschikbaar in de vorm van enkele miljoenen euro's. Er liggen kansen om ook de private sector (beleggers en ontwikkelaar) te verleiden om in beweging te komen om het vele beschikbare kapitaal in te zetten op die locaties waar een grote marktvraag (en beperkt planaanbod) voor bestaat.

- **De nieuwe kantorenmarkt:** tot slot, hoe gaat de kantorenmarkt er na de coronacrisis uit zien. Werknemers zullen wellicht niet alle dagen naar kantoor gaan, maar wel op regelmatige basis. Experts verwachten dat er een grote behoefte blijft bestaan aan interactie, waarschijnlijk wel op een andere manier dan in het verleden. Deze spannende ontwikkeling wordt in de komende jaren zichtbaar. Wat worden de nieuwe top-kantorenlocaties? Blijven de OV-locaties de meest aantrekkelijke omgeving? En welke locaties krijgen het lastig? Zijn dat de solitaire locaties verspreid door de stad of de zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen?

Kortom, de resultaten van de Plabeka Monitor zouden veel meer de aanleiding kunnen zijn tot stevige discussies over de ontwikkeling van werklocaties in de MRA-regio.

2 Beter benutten van de monitor

Het is in feite mosterd na de maaltijd om voor alle deelregio's en voor de MRA als geheel alle resultaten in overzichtelijke rapporten te verzamelen, waardevrij (beleidsneutraal) te beschrijven en daar dan met tientallen mensen over te buigen om te bezien of de cijfers wel kloppen, die men zelf heeft aangeleverd. Er is voldoende reden om daarmee te stoppen, zeker omdat er in de afgelopen jaren fors is geïnvesteerd in diverse digitale tools in de vorm van de Atlas en Dashboards, waar iedereen alle informatie op maat uit kan halen.

Voorliggend essay wordt als het dessert gezien, terwijl de hoofdrapporten en deelrapporten dienstdoen als voor- en hoofdgerecht. De constatering in het essay zouden in feite de hoofddis moeten zijn in regionale overleggen, omdat daar naar de ontwikkelingen achter de cijfers wordt gekeken. Het verhaal achter de cijfers leidt mogelijk ook tot goede discussies over de ontwikkelingen, knelpunten en koers van de werklocaties in de MRA. Hoe dan ook blijven goede data essentieel, dus ook dit jaar zijn er weer verbeteringen aangebracht in de cijfers en zijn de analysetools geoptimaliseerd.

De Monitor Plabeka 2020-2021 beschrijft de ontwikkelingen in het jaar 2020. Het ijkmoment voor data is over het algemeen 1 januari 2021, maar voor de werkgelegenheidscijfers geldt het ijkmoment april 2020. Het is belangrijk om te realiseren dat corona-invloeden (pandemie in Nederland begon medio maart 2020) nog niet zichtbaar zijn in de werkgelegenheidscijfers. Evenals in voorgaande jaren maakt de Monitor Plabeka een onderscheid naar drie typen werkmilieus: gemengde werkmilieus, kantoren en bedrijventerreinen. Van oudsher worden kantorenlocaties en de bedrijventerreinen als werklocaties beschouwd. Echter, de gemengde werkmilieus maken, gemeten in werkgelegenheid, het grootste deel van de economie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) uit. Ze zijn verantwoordelijk voor ruim 50% van de werkgelegenheid en huisvesten een diversiteit aan werkfuncties.

Er zijn dit jaar enkele toevoegingen op de Monitor Plabeka ontwikkeld om veranderingen nog beter te kunnen volgen ten opzichte van eerdere jaren. Hieronder een korte toelichting op de nieuwe onderdelen, waarmee nog beter dan in het verleden heldere inzichten gegeven kunnen worden in de economie en de ontwikkelingen op de verschillende typen werklocaties in de MRA:

- **Atlas:** net zoals vorig jaar is er ook dit jaar een Atlas ontwikkeld, waarin data over ontwikkelingen per deelregio van de MRA (maar ook binnen de provincies Flevoland en Noord-Holland) op elk gewenst niveau in beeld kunnen worden gebracht (locatie, gemeente, regio). Door nieuwe kaartlagen in een digitale omgeving kan er tot op werklocatieniveau worden ingezoomd, met ook inzicht in tijdreeksen, zodat de dynamiek in elke vorm of richting zichtbaar kan worden gemaakt (werkgelegenheid, verandering van functies van gebouwen, leegstand, etc.). De trends kunnen daarvoor worden geduid op locatieniveau en zijn daarmee ook te benutten voor lokale besluitvorming en uitvoering van het werklocatiebeleid.
- **Dashboards:** uiteraard zijn er ook dit jaar uiteenlopende overzichtstabellen en -figuren binnen drie verschillende Dashboards samengesteld. Hierdoor is het mogelijk om nog gedetailleerder dan in andere jaren de ontwikkelingen op het gewenste schaalniveau (MRA, regio, gemeente of werklocatie) op maat te presenteren.
- **Nieuwe elementen:** aan de Monitor is een aantal nieuwe elementen toegevoegd om nog beter te kunnen meten hoe de regionale economie zich heeft ontwikkeld, bijvoorbeeld met betrekking tot verduurzaming. De volgende vier elementen zijn toegevoegd:

- Inzicht in het verbruik en de aansluitingen van elektriciteit en gas. De ontwikkeling naar een gasloze toekomst is ingezet, waardoor het belangrijk is om inzicht te krijgen in de verschillende energiebronnen en het verbruik daarvan.
- De stand van zaken met betrekking tot energielabels. Bestaande kantoorpanden dienen in 2023 minimaal energielabel C te hebben. Per deelgebied in de MRA is achterhaald welk aandeel van de kantoorpanden aan deze nieuwe norm voldoet. De informatiebasis voor de energiezuinigheid van bedrijfstvastgoed op de bedrijventerreinen is nog niet goed op orde. Hier ligt een opgave voor omgevingsdiensten in samenwerking met gemeenten.
- Uitsplitsing aanbod en uitgifte haventerreinen en niet-haventerreinen. De MRA is en blijft een belangrijk gebied als het gaat om havenactiviteiten. Een actueel inzicht met de stand van zaken van deze specifieke bedrijventerreinen is nodig voor het toekomstige beleid.
- Verdieping Noordzeekanaalgebied (NZKG). Ten opzichte van vorig jaar zijn de ontwikkelingen in het NZKG nader gespecificeerd. Binnen de MRA vormt dit een belangrijk kerngebied, dat ook voor de (economische) functie van Nederland van belang is.

3 Algemeen economisch beeld MRA

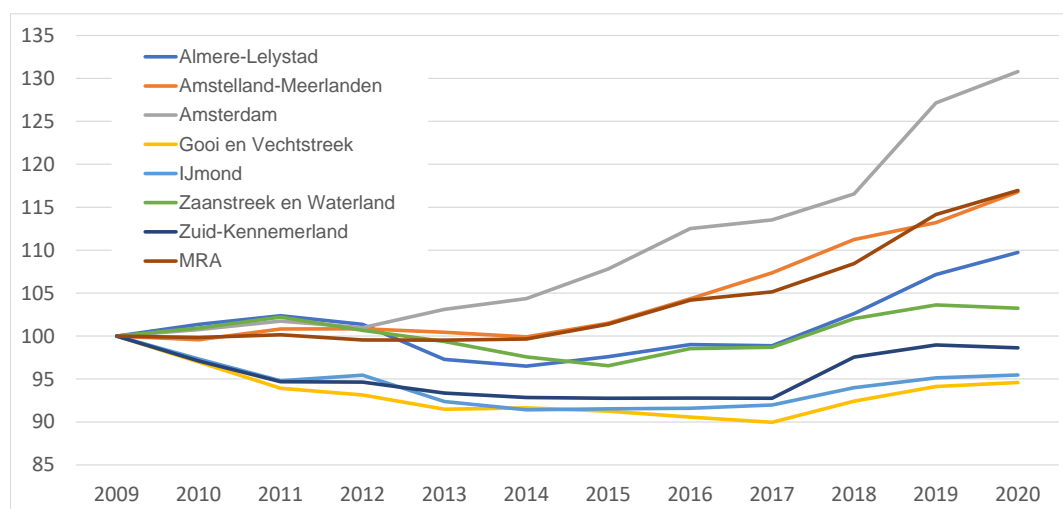
Banengroei 2019-2020 in de MRA: 2,4%

Het aantal banen in de MRA is tussen 2019 en 2020 toegenomen met bijna 31.000, een groei van 2,4%. Dit is minder dan tussen 2018 en 2019, toen de stijging nog op ruim 3% lag. De percentuele groei loopt sterk uiteen per deelregio. De regio's Amstelland-Meerlanden en Amsterdam zijn het sterkst gegroeid in aantal banen, respectievelijk 3,2% en 2,9%. Almere-Lelystad zit met 2,4% op het MRA-gemiddelde. De overige vier deelregio's zijn min of meer stabiel gebleven.

Het aantal banen in de MRA laat al jaren een positieve ontwikkeling zien: 16,9% groei in de periode 2009 en 2020. Amsterdam is de enige deelregio waar de groei vanaf 2009 in banen boven het MRA-gemiddelde ligt (zie figuur 1).

Deelregio	Groei banen 2019-2020
Amstelland-Meerlanden	3,2%
Amsterdam	2,9%
MRA	2,4%
Almere-Lelystad	2,4%
Gooi en Vechtstreek	0,5%
IJmond	0,4%
Zuid-Kennemerland	-0,3%
Zaanstreek en Waterland	-0,4%

Figuur 1 Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfer 2009 = 100, 2009-2020)



Bron: LISA 2020, Bewerking BCI & Tympaan

De werkgelegenheid in de MRA concentreert zich voor 52% op gemengde werkmilieus. De kantoorlocaties (26%) en bedrijventerreinen (22%) zijn verantwoordelijk voor de overige 48% van de banen. Het aantal vestigingen in de MRA ligt voor 86% op gemengde werkmilieus. Voornamelijk eenmanszaken, microbedrijven en kleinbedrijven zijn hier gevestigd. Kantoorlocaties (6%) en bedrijventerreinen (8%) verzorgen de overige huisvesting. Tussen 2019 en 2020 nam de werkgelegenheid op gemengde werkmilieus af. Op kantoorlocaties en bedrijventerreinen nam het aantal banen toe.

Groei in werkgelegenheid naar sector

De drie typen werkmilieus huisvesten verschillende typen sectoren. Opvallend is dat is 59% van de banen in de bouw, 79% van de detailhandel en 48% van de zakelijke dienstverlening gevestigd is in de gemengde werkmilieus.

Van de banen in de financiële dienstverlening is ruim 76% op kantoorlocaties gehuisvest, voor ICT is dit 39%. Van de banen in de industrie & nutsbedrijven is 64% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd, voor vervoer en opslag is dat 40%.

De cijfers geven weliswaar logische en herkenbare accenten aan, maar de nieuwsgierigheid zou moeten toenemen. Waar zit dan die overige 36% van de banen in de industrie, en waarom slechts 40% van vervoer en opslag (logistiek) op bedrijventerreinen. We zouden de tijd moeten stoppen in het beter begrijpen van zaken die op het eerste gezicht mogelijk niet logisch zijn. In de gemengde milieus, die we nog niet scherp hebben afgebakend en nog niet goed begrijpen, lijkt het zo dat functiemenging (door velen gewenst en toegejuicht) al van de grond is gekomen, maar is dat wel zo? Of zijn het functies die naast elkaar bestaan en niet met elkaar interacteren?

Er is echter wel duidelijk behoefte aan functiemenging bij bedrijven en instellingen, zie de vele kleine bedrijven op 'spannende locaties' in de steden (gebouwen en gebieden met karakter). Maar is daar in de komende jaren niet veel meer uit te halen. Dat geldt voor het aantrekkelijk houden van kantoorlocaties (met nieuwe combinaties van werken, wonen, voorzieningen), maar zeker ook voor de diverse typen gemengde werkmilieus en voor bedrijventerreinen. Rijdend over de oudere bedrijventerreinen zie je in panden uiteenlopende kleine bedrijven uit allerlei sectoren, maar ook diverse maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, sport, etc.), perifere detailhandel en ook reguliere detailhandel. Het debat in de MRA, de regio met de meeste mogelijkheden in Nederland op het gebied van functiemenging, moet niet alleen gaan over de benoemen van kansen voor functiemenging, maar veel meer over het doen en toelaten. In het kader van Plabeka zouden goede voorbeelden van functiemenging met elkaar gedeeld kunnen worden.

De werkgelegenheid in het onderwijs (+5,0%), vervoer & opslag (+4,7%) en de zorg (+4,1%) groeiden het afgelopen jaar relatief (%) gezien het hardst. De zakelijk dienstverlening (+8.200), zorg (+6.400) en vervoer & opslag (+4.000) groeiden in absolute zin het hardst. De winstwaarschuwing hierbij is dat de peildatum (april 2020) nog niet het echte corona effect laat zien en dat we hopelijk in de volgende monitor (2022) de conclusie kunnen trekken of de cijfers in de sectoren luchtvaart, detailhandel, cultuur en horeca weliswaar in april 2021 'slecht' zijn, maar dat de markt inmiddels alweer aangetrokken is.

De uitdaging is om naast deze totaalcijfers ook dieper de sectoren in te duiken. De jaarlijkse groei in de dienstensectoren is ook een beetje beangstigend. Waar worden die diensten allemaal aan geleverd? Hebben we nog wel voldoende stuwende sectoren in de regio? Dat is uiteraard niet alleen de maakindustrie, maar waar zit het verdienvermogen dan wel? Zit dat in de IT/tech, de internationale zakelijke en financiële diensten, R&D, of ook in internationale handel? De monitor van 2022 zou het stuwend vermogen van de economie eens centraal moeten stellen. Wellicht zit dat stuwend vermogen ook in de bedrijven die nu hun kop uitsteken in de energietransitie, circulariteit of de transparante duurzame foodketens. Het is goed om te beseffen waar over 10 tot 20 jaar het geld mee verdiend wordt. De Macro Verkenningen van de MRA gaan daarin net iets te hoog over en dat geeft geen inzicht in kansrijke product-markt-combinaties waar de deelregio's in de MRA over 10 jaar het duurzaam verdienvermogen mee gaan realiseren.

Verskil in deelregio's op gebied van verhuisbewegingen

Binnen de MRA vinden er veel verhuisbewegingen van bedrijven plaats. Tussen 1 april 2019 en 1 april 2020 waren dit er 865 in totaal (>1 werkzame persoon). Figuur 2 illustreert onder meer dat in Amsterdam 310 bedrijven zijn verhuisd binnen de regio, waarvan 121 naar Amstelland-Meerlanden. Nader gekeken naar het verhuissaldo – aantal bedrijven dat naar een deelregio toekomt minus het aantal bedrijven dat uit een deelregio vertrekt – blijkt het volgende: de deelregio's Almere-Lelystad

(+40), Gooi en Vechtstreek (+35), Zuid-Kennemerland (+17) en Zaanstreek-Waterland (+7) hebben een positief verhuissaldo en zijn dus netto-ontvangers. Amsterdam (-134), Amstelland-Meerlanden (-8) en IJmond (-3) hebben een negatief verhuissaldo (getallen staan niet in tabel).

Figuur 2 Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2019 en 1 april 2020

		Naar deelregio							
Van deelregio	Almere-Lelystad	Amstelland Meerlanden	Amsterdam	Gooi en Vechtstreek	IJmond	Zaanstreek-Waterland	Zuid-Kennemerland	Overig PF+PNH	Totaal
Almere-Lelystad			3				1	9	13
Amstelland Meerlanden	9		76	19	6	10	20	19	159
Amsterdam	17	121		44	7	55	38	28	310
Gooi en Vechtstreek	12	3	18			2	4	2	41
IJmond	1	4	8	1		6	18	12	50
Zaanstreek-Waterland	1	3	34	2	9		3	27	79
Zuid-Kennemerland	2	14	21	5	20	6		5	73
Overig PF+PNH	11	6	16	5	5	7	6		56
Totaal	53	151	176	76	47	86	90	186	865

Bron: LISA 2019 en 2020, bewerking BCI en Tympaan

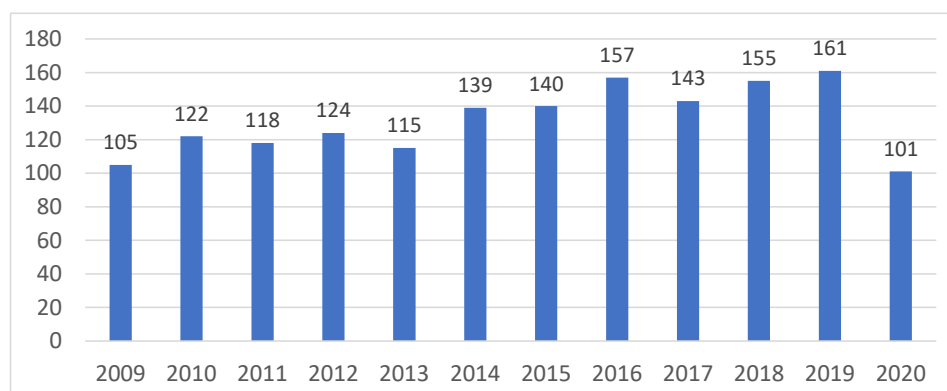
Het is wel duidelijk dat met deze intensiteit van regionale verhuisbewegingen niet de grote druk van de ruimte van Amsterdam wordt afgehaald. In de cijfers zitten veel kleine bedrijven, die de stad verlaten, maar er komen ook weer nieuwe voor terug. Het is belangrijk om in de komende jaren de aandacht te richten op de grotere verplaatsingen (met bijv. 10 of meer werkzame personen). Interessant is dan om te zien of er dan wel sprake zal zijn van 'vertrek uit Amsterdam en waar die bedrijven terecht zijn gekomen.

Er doet zich op de bedrijvenmarkt in Amsterdam ook een paradox voor. Er wordt al jaren aangetoond dat de vraag naar ruimte veel groter is dan het aanbod, maar toch kan niet worden geconstateerd dat bedrijventerreinen op Sloterdijk snel vollopen. Dat heeft mogelijk niet alleen met de hoge prijs te maken, maar kennelijk weten bedrijven in de stad en regio nog steeds een geschikte locatie/pand te vinden.

Historisch laag aantal nieuwe vestigers

In 2020 is het laagste aantal nieuwe buitenlandse vestigers geregistreerd in de MRA sinds 2009.

Figuur 3 Aantal buitenlandse vestigers in de MRA 2009-2020



Bron: Amsterdam in Business, 2021, bewerking BCI en Tympaan

Van de 101 nieuwe buitenlandse vestigers in 2020 waren er 19 Brexit gerelateerd. Het betrof overwegend servicebedrijven (6) en transport & groothandel (4). Die afname heeft ongetwijfeld met de corona crisis te maken, maar de Brexit aanwas is toch wat mager, zeker in vergelijking met de diverse perspublicaties met hoge verwachtingen van het aantal bedrijven dat zich in Nederland en in met name de Amsterdamse regio zou gaan vestigen.

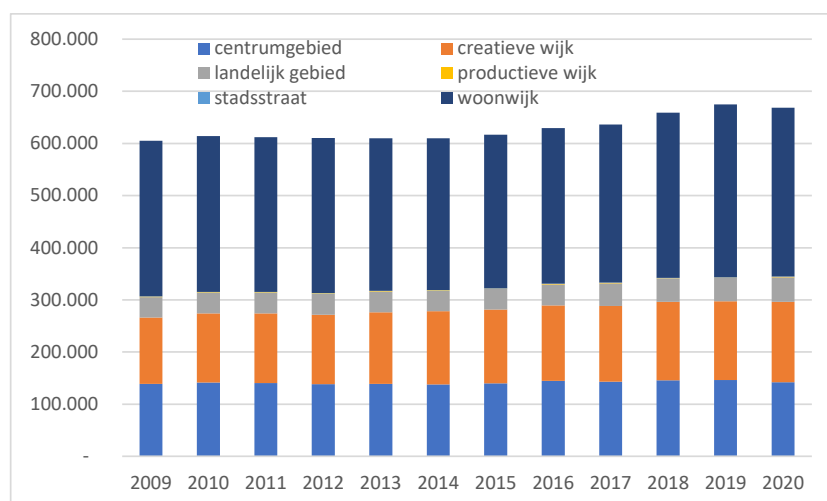
4 Gemengde werkmilieus

Werkgelegenheid gemengde werkmilieus stabiliseert

De gemengde werkmilieus verzorgen meer dan de helft van de werkgelegenheid in de MRA (52%). Binnen de gemengde werkmilieus vindt een groot deel van de werkgelegenheid plaats in woonwijken, waarvan een groot deel zelfstandigen betreft (ingeschreven op woonadres). De creatieve wijken en centrumgebieden maken de top-3 compleet. In de periode 2014-2019 is de werkgelegenheid in deze werkmilieus gestaag toegenomen. In het afgelopen jaar is er sprake van een lichte daling. Om de continuïteit in de cijfers van de Monitor te kunnen garanderen, is het niet verstandig om in de afbakening van de verschillende typen locaties in de komende jaren te gaan veranderen.

Het is wel zinvol om de creatieve en productieve wijken nader uit te diepen. Wat zijn succesvolle cases en waar werkt die functiemenging niet? Ook de al eerder opgeworpen vraag of er op deze locaties echt sprake is van functiemenging of dat het om naast elkaar liggende bedrijven en instellingen gaat die niets met elkaar hebben in relevant. Daarbij moet niet alleen met een 'roze bril' naar functiemenging worden gekeken. Misschien doen zich in verschillende gebieden ook wel conflicterende situaties voor. Het is bijv. bekend dat het herontwikkelen van bedrijventerreinen naar gebieden met functiemenging in de praktijk moeizaam kan verlopen, vanwege deze conflicterende belangen.

Figuur 4 Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per segment (2009-2020)



Bron: LISA 2020, bewerking BCI en Tympaan

Gemengde werkmilieus steeds populairder

Uit historische vestigingspatronen van bedrijven blijkt dat de monofunctionele werklocaties minder aantrekkelijk zijn geworden. Veel bedrijven zijn op zoek naar een dynamische werkomgeving waar sprake is van veel levendigheid. Gemengde omgevingen met aanwezigheid van meerdere functies sluiten daar goed op aan, zeker voor kleinschalige en niet-hindergevende bedrijven.

De 'new economy' vraagt om hoogwaardige interactiemilieus om talent vast te kunnen houden en om tot meer onderlinge contacten te komen tussen bedrijven en kennisinstellingen (agglomeratiekracht). Iedereen wil dit graag geloven. Maar wat zijn nu de succesnummers in de MRA? Moeten we in de volgende monitor niet op zoek naar succesvolle voorbeelden, met veel verschillende verschijningsvormen om van elkaar te kunnen leren? Zijn dat alleen voorbeelden in de binnenstad van Amsterdam of komen elders in de MRA ook goede voorbeelden voor. De Plabeka Monitor heeft ook behoefte aan deze kwalitatieve illustraties, die ter inspiratie kunnen dienen.

5 Kantoren

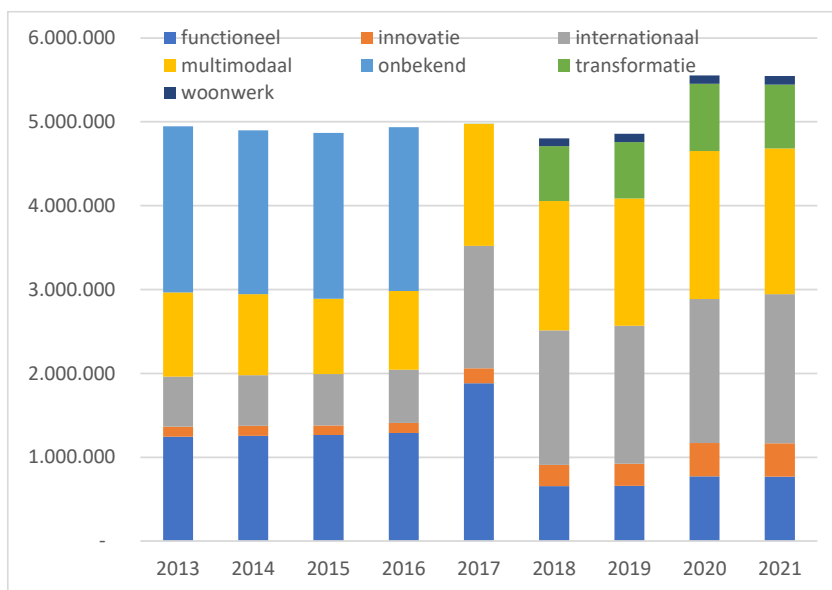
Kantoren verantwoordelijk voor kwart werkgelegenheid MRA

De kantoorlocaties zijn verantwoordelijk voor 26% van de werkgelegenheid binnen de MRA. Van de kantorenvoorraad bevindt ruim de helft zich op kantoorlocaties (in 2013 was dit nog 46%), 33% bevindt zich op gemengde werkmilieus en 16% op bedrijventerreinen. Amsterdam en Amstelland-Meerlanden hebben de meeste kantorenvoorraad, IJmond heeft de minste kantorenvoorraad. Eenzelfde beeld geldt voor het harde en zachte planaanbod tot 2030.

Fors deel van kantorenvoorraad op multimodale locaties

Het kantoorgebruik op de kantoorlocaties was in 2020 fors toegenomen en is in 2021 ongeveer gelijk gebleven. Het innovatie en internationale segment zijn daarbij de grootste groeiers. Het multimodale segment heeft al langer een groot en stabiel aandeel, wat aansluit op het feit dat veel bedrijven nog steeds graag nabij een OV-knooppunt willen zitten. Het kantoorgebruik op gemengde werkmilieus neemt de afgelopen jaren geleidelijk aan af. Dit vindt vooral plaats in centrumgebieden en in creatieve wijken.

Figuur 5 Ontwikkeling kantoorgebruik op kantoorlocaties 2013-2021 (m²)



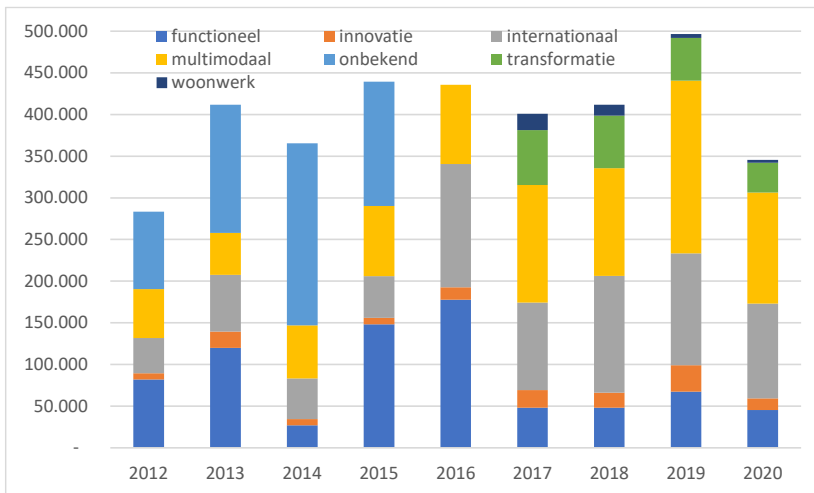
Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Ook hier geldt dat kantorenlocaties aantrekkelijke werkmilieus moeten worden, ofwel in de grote kantoorgebouwen zelf (bijv. ING in Zuidoost) of als gebiedsontwikkeling (woningbouw op de Zuidas). Het is belangrijk om goed in de gaten te houden wat er elders gebeurt, bijvoorbeeld op Sloterdijk, Almere CS, de Beukenhorsten. Op welke wijze wordt daar ingezet op het inspelen op veranderende eisen van gebruikers?

Afname betrokken vierkante meters op kantoorlocaties

De kantorenmarkt van de MRA is verdeeld over kantoorlocaties, gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen. In 2020 zijn er veel minder vierkante meters kantoren betrokken op de kantoorlocaties dan voorgaande jaren. In totaal was 52% van het betrokken aantal vierkante kantoometers gelegen op kantoorlocaties, 31% van de vierkante kantoometers werd betrokken op gemengde werkmilieus en op bedrijventerreinen was dit 17%.

Figuur 6 Ontwikkeling totaal betrokken vierkante meters kantoren op kantoorlocaties (2012-2020)

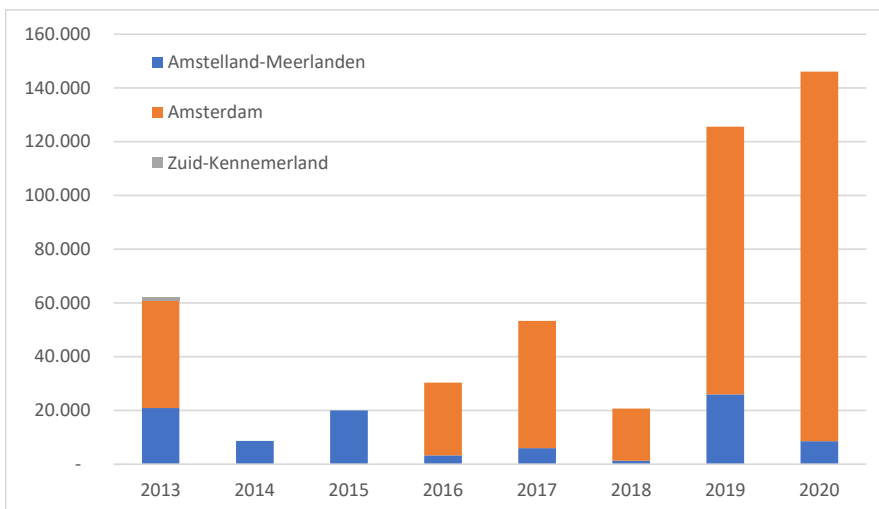


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2021, bewerking BCI & Tympaan

Toename nieuwbouw, concentratie in Amsterdam

Op kantoorlocaties vond de afgelopen jaren nieuwbouw plaats in slechts drie deelregio's. In 2020 vond van de totale nieuwbouw 94% plaats in Amsterdam. Zoals eerdere figuren lieten zien lijkt een deel van de nieuwbouw al in gebruik genomen.

Figuur 7 Nieuwbouw kantoren op kantoorlocaties (m²), periode 2013-2020



Bron: Kantorenmonitor BV, 2021

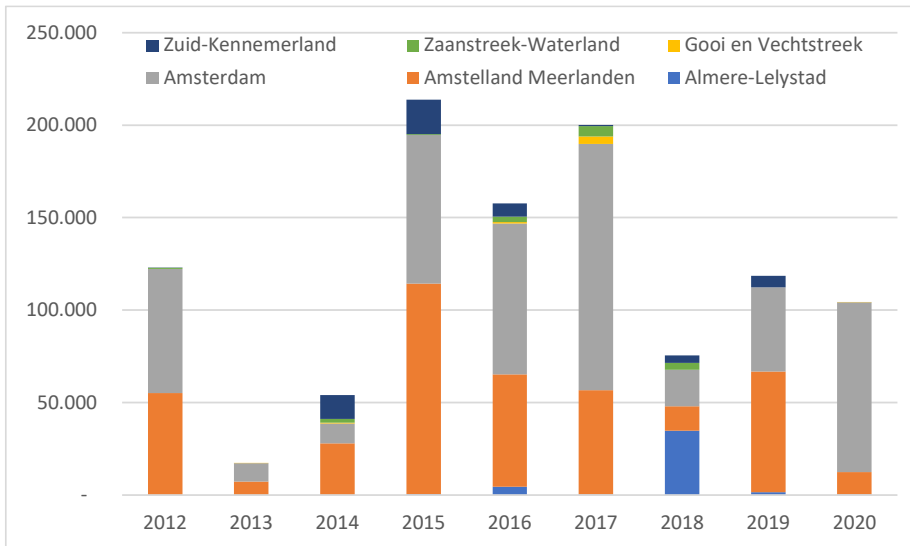
Toename leegstand kantoren op kantoorlocaties

Voor de MRA als geheel nam de kantorenleegstand de laatste jaren af, tot 11% in 2020. In 2021 is deze leegstand opgelopen tot 13%. Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek zijn de enige regio's waar de leegstand van kantoren op kantoorlocaties niet is toegenomen in het laatste jaar. Komende jaren zal duidelijk worden hoe de verwachte trend tot meer thuiswerken ook gaat doorwerken in de opnames van kantoren. Verwacht wordt dat de eisen aan gebouwen en directe omgeving (bereikbaarheid, ruimtelijke inrichting, nabijheid van andere functies) gaan toenemen en dat dit ook weer tot verhuisbewegingen gaat leiden naar betere kantoorpanden en kantooromgevingen. De kantorenmarkt gaat weer de zoveelste nieuwe fase in.

Transformatie van kantoorlocaties met name in Amsterdam

Onderstaande figuur geeft de transformatie van kantoren op kantoorlocaties weer. Zoals te zien neemt het transformatietempo vanaf 2017 behoorlijk af, naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door het feit dat er minder te transformeren voorraad is. Amsterdam blijft koploper als het gaat om het aantal getransformeerde kantormeters. Tussen 2012 en 2020 is er in de MRA ruim 1 miljoen vierkante meter getransformeerd, waarvan meer dan 50% in Amsterdam (540.000 m²).

Figuur 8 Saldo onttrekkingen kantoren op kantoorlocaties per deelregio in de periode 2012-2020 (m²)



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

De transformatieplannen van kantoren tot 2030 concentreren zich met name op de woonfunctie. Van het totaal aantal te transformeren vierkante meters heeft 57% momenteel een multimodale locatie.

Figuur 9 Opgave te transformeren locaties en oppervlakte (m²)

Segment kantoorlocatie	Transformatie ambitie Tot en met 2030	Naar welke functie
Multimodaal	Onbekend	Hotels en wonen
Multimodaal	10.000	Wonen
Functioneel	40.100	Anders
Functioneel	32.000	Wonen
Multimodaal	10.000	Horeca
Multimodaal	88.000	Wonen
Transformatie	6.500	Anders
Woonwerk	5.000	Wonen
Functioneel	Onbekend	Wonen
Multimodaal	110.000	Wonen
Transformatie	80.000	Wonen
Functioneel	Onbekend	Wonen
Totaal	381.600	

Bron: Enquête kantoorlocaties, monitoring gemeenten (per 1 januari 2021)

6 Bedrijventerreinen

Economische en maatschappelijke waarde van bedrijventerreinen

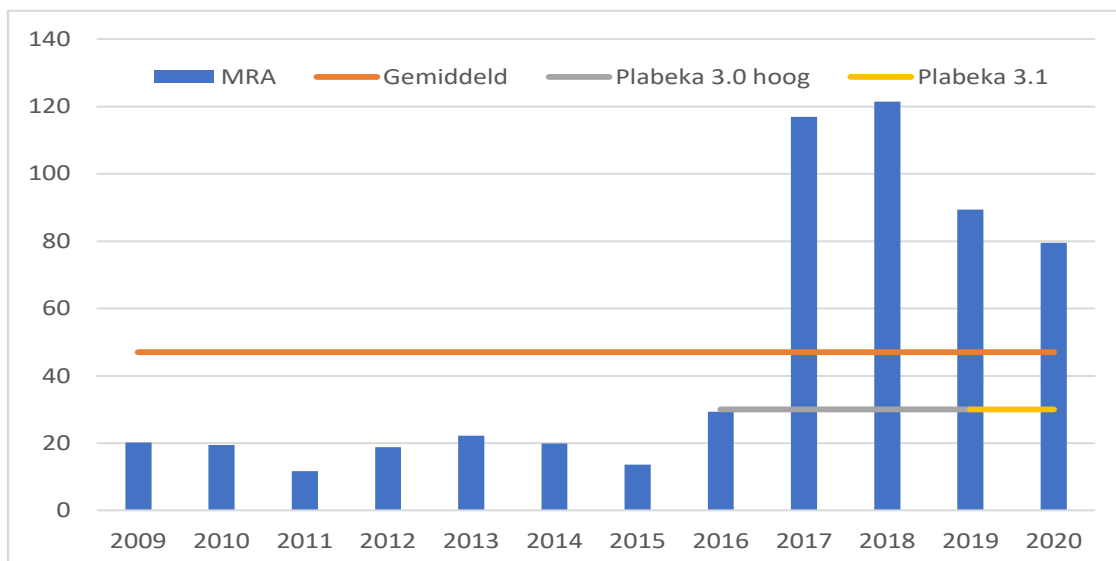
Bedrijventerreinen zijn 'slechts' verantwoordelijk voor 22% van de werkgelegenheid in de MRA en zijn daarmee kleiner dan kantoorlocaties en gemengde werkmilieus. Toch zijn bedrijventerreinen van cruciaal belang voor het functioneren van de economie, nu en in de toekomst. Bedrijventerreinen huisvesten bedrijfsactiviteiten die te maken hebben met productie, logistiek, handel en circulariteit. De milieugezoneerde bedrijventerreinen zijn hard nodig om een stedelijk gebied te laten functioneren en bewoners in basisbehoeften te voorzien. De bedrijventerreinen hebben ook een sociaaleconomische waarde, zeker voor lager opgeleiden die woonachtig zijn in het stedelijk gebied. Kortom, bedrijvigheid en economische dynamiek zijn belangrijk voor de maatschappelijke en economische structuur van een stedelijke regio zoals de MRA.

Door de enorme woningbouwopgave in de MRA staan veel bedrijventerreinen in de stad in toenemende mate onder druk. De gemengde woon-werkgebieden worden populairder bij bepaalde typen bedrijven. Maar tegelijkertijd geldt dat gebruikers van de stad niet graag in de nabijheid van (overlast veroorzakende) bedrijfsactiviteiten willen wonen of werken. Nieuwe ontwikkelingen dienen dus goed afgewogen te worden: wanneer is functiemenging van meerwaarde en wanneer is het onwenselijk, maar ook om herontwikkeling realistisch in de tijd te programmeren en te financieren.

Ook in 2020 weer hoge uitgifte bedrijventerreinen

Ontwikkelingen in uitgifte, voorraad en aanbod van bedrijventerreinen vormen belangrijke indicatoren om de marktsituatie voor bedrijventerreinen in beeld te brengen. In 2020 is iets meer dan 79 hectare grond uitgegeven op bedrijventerreinen. Het waren met name uitgiftes van terreinen ter grootte van een aantal hectaren, op twee grote uitschieters na. Een gemengd bedrijventerrein ter grootte van 20 hectare en een logistiek terrein ter grootte van 26 hectare. De totale uitgifte (79 hectare) is lager ten opzichte van 2018 (121 ha) en 2019 (90 ha). Toch blijft de uitgifte ruim boven het gemiddelde van de periode 2009-2020 (47 ha) en boven de prognose die gehanteerd wordt in de Plabeka afspraken 3.1. Kanttekening is dat er tot 2017 sprake was van lagere gemiddelde uitgiftes in relatie tot de vigerende prognoses. Vanaf 2017 is er sprake van het inhalen van de vraaguitval die het gevolg was van de financiële crisis (2008/2009).

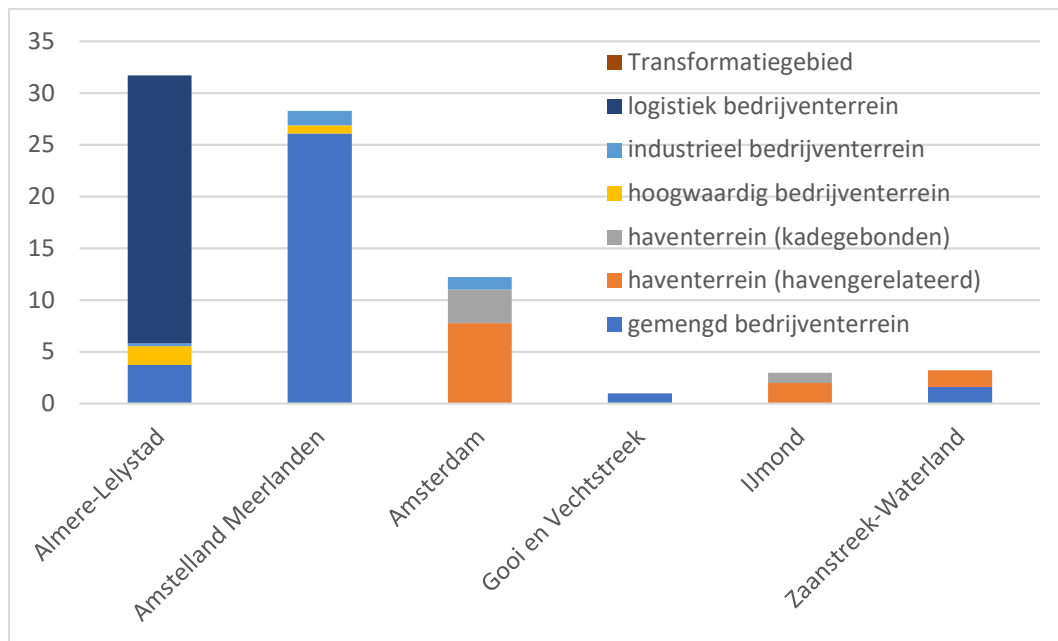
Figuur 10 Gemiddelde uitgifte bedrijventerreinen MRA (p/jr.) afgezet tegen prognoses (ha, uitgifte ontwikkeling 2009-2020)



Bron: Noord-Holland en Flevoland, Ecorys (2016) en Bureau Buiten (2019), bewerking BCI & Tympaan (per 1-1-2021)

De uitgiftes vonden in 2020 in vrijwel alle deelregio's plaats, behalve in Zuid-Kennemerland. 80% van de hectares uitgiftes was op terreinen met een maximale milieucategorie 3. Slechts 11 hectare is uitgegeven op terreinen met een milieucategorie van maximaal 4 of 5. Gemengde (56%) en logistieke (24%) bedrijventerreinen zijn de koplopers qua segmenten, waarbij Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam voorzien in de meeste uitgiftes. De lage uitgifte op kade gebonden en haven gerelateerde terreinen (samen haventerreinen) is te verklaren door het feit dat het aanbod van deze terreinen steeds verder slinkt, maar ook omdat selectiever met de beschikbare ruimte om wordt gegaan, bijvoorbeeld door bestaande kavels opnieuw aan te bieden aan nieuwe bedrijven.

Figuur 11 Uitgifte van bedrijventerreinen naar segment en naar deelregio



Bron: Provincie Noord-Holland en Flevoland, bewerking BCI & Tympaan

Wat is nu de verklaring voor het feit dat de uitgiftes ook in het coronajaar 2020 gewoon doorgaan? Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met veranderingen in ketens, bijvoorbeeld gerelateerd aan de platformeconomie. Zo heeft e-commerce een enorme vlucht genomen. Dit leidt tot een vraag naar ruimte voor uiteenlopende distributiecentra (van zeer groot tot stadshubs).

Daarnaast wordt ook steeds duidelijker (onder andere door de Monitor) dat op bedrijventerreinen ook veel kleine bedrijven in dienstensectoren gevestigd zijn. Deze bedrijven hadden ook elders een locatie kunnen vinden, omdat ze geen hinder voor de omgeving opleveren (misschien met uitzondering van parkeren). Ook op bedrijventerreinen is het van belang te weten hoe met functiemenging om te gaan. Het gaat dan niet zozeer om wonen, maar wel om andere economische activiteiten of maatschappelijke voorzieningen. Willen we deze wel mengen op de bedrijventerreinen en in welke vormen en korrelgroottes dan?

Uit Plabeka documenten, maar ook uit het bedrijventerreinregistratiesysteem IBIS, kan worden afgeleid dat er nog behoorlijk want plancapaciteit aanwezig is. Door vrijwel alle gemeenten is echter gemeld dat naast de gerealiseerde uitgiftes in de afgelopen jaren, er op veel locaties ook opties liggen. Het planaanbod is dus in de praktijk veel minder groot en het geeft ook aan dat de druk op de ruimte op bedrijventerreinen in de laatste jaren fors is toegenomen.

Een nieuw onderwerp in de Monitor is het in beeld krijgen van de kansen voor energietransitie op de bedrijventerreinen. Op die terreinen liggen er kansen voor meer opwekking van duurzame energie, meer kansen voor warmtenetten en meer kansen voor opslag en distributie van duurzame energie/elektriciteit. Die urgentie wordt in de komende jaren steeds groter, bijvoorbeeld als ook het vrachtverkeer meer elektrisch gaat rijden. De verwachting is dat dan in grote delen van de MRA de capaciteitsgrenzen van het stroomnet bereikt zal worden, als dat al niet aan de orde is. Ook energietransitie vraagt om ruimte, zo laten de eerste studies zien, maar daar staat tegenover dat die terreinen dan een nog belangrijkere functie gaan vervullen voor de rest van de stedelijke omgeving. Energietransitie en ook circulaire economie vragen om (milieu)ruimte en daar zal in de dataverzameling (monitor) en in de ramingen voor de langere termijn rekening mee gehouden moeten worden.

Uitgifte en vraagraming Noordzeekanaalgebied

In 2020 is er op 31 terreinen in het Noordzeekanaalgebied 14,1 hectare uitgegeven. Ruim 10 hectare is uitgegeven op terreinen met een milieucategorie van 4, 5 of 6 (ruim 72% van totale uitgifte). In totaal is er nu 2.265 hectare uitgegeven, en is er tot en met 2030 sprake van een hard planaanbod van 303 hectare. Dit harde planaanbod bevindt zich met name op kade gebonden terreinen in Amsterdam en haven gerelateerde terreinen in Zaanstreek-Waterland. Na 2030 is er naar verwachting geen planaanbod meer voor hoge milieucategorieën binnen het Noordzeekanaalgebied meer aanwezig.

In aanvulling op de vraagraming bedrijventerreinen (droog) is er een vraagraming opgesteld naar de haventerreinen NZKG t/m 2040. In de volgende tabel is weergegeven waar deze vraag van te verwachten is. Met name over het onderdeel vervangingsvraag vindt volop discussie plaats. In de afgelopen jaren wordt die vervangingsvraag hoger geraamd dan de 154 hectare, die in de ramingen van Plabeka zijn opgenomen. De druk vanuit de woningbouw is groter dan hier wordt verondersteld.

Figuur 12 Vraagraming haventerreinen NZKG t/m 2040

	Scenario hoog t/m 2040 (ha)	Vraag per jaar (/22)
Kade gebonden	153	6,95
Haven gebonden	177	8,05
Circulair & Energie	260	11,82
Vervangingsvraag	154	7
Totaal	744	33,82 per jaar

Bron: Bureau Buiten, 2019

De uitgifte in 2020 naar kade- en haven gebonden terreinen was, zoals gezegd 14,1 ha. Hiervan is niet bekend of er een deel betrekking heeft op bedrijven die zijn verhuisd uit transformatielocaties. Ervan uitgaande dat dit om nieuwe bedrijvigheid gaat, is de uitgifte in 2020 ongeveer gelijk aan de prognoses in het hoge scenario.

Zoals in paragraaf 1 al is vermeld vinden uitgiftes in de komende jaren niet alleen plaats op nieuwe kavels en terreinen. Er zal ook in toenemende mate gebruik worden gemaakt van herontwikkeling van al uitgegeven terreinen.

7 Afsluiting

De Plabeka Monitor is jaren geleden opgesteld vanuit een duidelijke urgentie: meer en efficiënter regionaal samenwerken en duidelijke afspraken maken over kantoren en bedrijventerreinen (en inmiddels ook gemengde werkmilieus). In eerste instantie was het doel om overaanbod aan locaties te voorkomen ('snoeien om te kunnen bloeien'). Inmiddels zijn we in de situatie terecht gekomen dat het accent op 'verantwoord bloeien' moet worden gericht. De vraag naar werklocaties is in vrijwel alle deelgebieden van de MRA groter dan het aanbod. Bovendien neemt de druk van verstedelijking (wonen) op de werklocaties toe. De Plabeka Monitor is daarmee in een nieuwe fase terecht gekomen. Naast voldoende fysieke ruimte voor werklocaties zal ook rekening gehouden met andere actuele (maatschappelijke) ontwikkelingen, zoals energietransitie, circulaire economie, waterberging, etc. Het is in het kader van de Plabeka Monitor van belang dat er meer data beschikbaar worden gesteld over deze thema's.

'Valt het dan toch mee?' is de subtitel van dit essay. Hoewel dit momenteel lastig in te schatten is (werkgelegenheidscijfers zijn pre-corona), is ook gebleken hoe veerkrachtig de MRA is. De regionale economie kent een solide basis wat ervoor heeft gezorgd dat de groei van leegstand beperkt is en er nog steeds nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

Het blijft noodzakelijk om met elkaar van gedachten te blijven wisselen over beschikbaar planaanbod. Dat kunnen nieuwe vestigingslocaties zijn, maar er zal ook meer nadruk te komen liggen op het beter benutten van de al uitgegeven bedrijventerreinen en andere werklocaties. De Plabeka Monitor is en blijft een momentopname, maar we kunnen inmiddels wel met vele momentopnames ontwikkelingen in de tijd aantonen. Die ontwikkelingen in de tijd vormen de basis om vervolgens met elkaar het gesprek aan te kunnen gaan over belangrijke economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Er wordt momenteel veel gesproken over 'data-driven policy'. De planning van werklocaties is een onderwerp waarvoor dit met de Plabeka Monitor goed mogelijk is. Dat wil niet zeggen dat alles koek en ei is. Er zijn nog steeds onderwerpen waarover meer data verzameld moeten worden (bijv. de gemengde werkmilieus, de ruimtelijke impact van de energietransitie en circulaire economie, de verplaatsingen binnen de regio). Het verzamelen van de data is daarbij niet het moeilijkst als de locaties aan de voorkant goed zijn afgebakend. Nu vinden er helaas nog te veel discussies plaats over de juistheid van data die het gevolg zijn van het niet precies afbakenen van de locaties en terreinen. De wens tot 'data-driven policy' vraagt daarom ook om discipline en 'hygiëne' van de betrokken partners bij de Plabeka Monitor.

Naast de discussies over de getallen, heeft deze Monitor 2020 – 2021 duidelijk gemaakt dat alle partners ook vooral behoefte hebben om meer met elkaar van gedachten te wisselen over de ontwikkelingen achter die cijfers. De discussies zullen in de volgende monitor ook gevoerd kunnen worden over goede voorbeelden van functiemening, het creëren van interactiemilieus op diverse typen locaties, de strategie om de ruimtevrage te verdelen over een ruimer gebied en het delen van succesvolle voorbeelden van verduurzaming van werklocaties. 'Snoeien om te groeien' was in de afgelopen jaren niet altijd gemakkelijk, 'Verantwoord bloeien' is wellicht nog een grotere uitdaging