

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	24 november 2021
Zaaknummer	mozard nader in te vullen
Portefeuillehouder	Alexander Luijten
Onderwerp	Monitor werklocaties Plabeka 2020-2021

1. Kennisnemen van

van het rapport Monitor werklocaties Plabeka 2020-2021.

2. Inleiding

Voor u ligt de Monitor Werklocaties Plabeka 2020-2021.

Deze monitor geeft een beeld van de omvang en toekomstbestendigheid van de werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen en gemengde terreinen) in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het ijkmoment van de monitor is 1 januari 2021. De effecten van de coronacrisis zijn enigszins meegenomen in het rapport. Uit deze monitor blijkt dat in de MRA de werkfunctie op steeds meer plaatsen door de woonfunctie wordt verdrukt. Dit leidt tot een scheve balans van wonen en werken; wat nadelig is voor een inclusieve regio. Voor alle werknemers, maar vooral de productiegeschoolden is de nabijheid van werkgelegenheid in hun (deel)regio van groot belang. In regio's waar een krapte is aan werklocaties, in het bijzonder aan bedrijventerreinen en gemengde terreinen, komt de nabijheid van deze werkgelegenheid in gevaar. Tegelijkertijd zijn er incurante werklocaties, waar herstructurering; intensivering en/of transformatie nodig is.

In de regio, maar ook in onze lokale Koersdocument, streven we naar een gezonde woon- werk balans. Regionaal is dan ook afgesproken om de Monitor werklocaties Plabeka en de Analyse werklocaties <https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2020/10/Analyse-economie-Gooi-en-Vechtstreek.pdf> onder uw aandacht te brengen. Tijdens het Regiopodium dat op 13 december van 18.00 uur tot 19.30 uur (digitaal) plaatsvindt, zullen de rapporten aan u worden toegelicht.

3. Kernboodschap

Met het aanbieden van de Monitor werklocaties Plabeka en de Analyse werklocaties Gooi & Vechtstreek brengen de portefeuillehouders Economie & innovatie het teruglopen van het aantal arbeidsplaatsen in onze regio en de scheefgroei in de woon-werk balans onder uw aandacht.

4.

Consequenties

-Vraagaming in de Monitor kan leiden tot nog meer arbeidsplaatsen verlies in de regio en een nog grotere scheefgroei in de woon- werkbalans

In de Monitor staat een aantal conclusies dat verbonden is aan de Vraagaming Plabeka. Deze Monitor en Vraagaming zijn 'beleidsarme' documenten; dat wil zeggen dat zij ramen op basis van ontwikkelingen uit het verleden en niet meegaan in de beleidsambities van een regio. Een van die ambities in onze regio is een gezonde balans wonen-werken. Ook gaat het overwegend om een kwantitatieve monitor, en wordt maar in beperkte mate naar de kwalitatieve vraag gekeken.

Voor onze regio, waar jarenlang niet of nauwelijks uitgifte van werklocaties heeft plaatsgevonden, en waar de afgelopen 10 jaar – in tegenstelling tot in veel andere regio's een daling (van 5%) van het aantal banen heeft plaatsgevonden, leidt dit tot een zeer conservatieve schatting van datgene

wat in de toekomst nodig is. Ook is voor onze regio in de vraagraming geen rekening gehouden met de toestroom vanuit andere regio's, omdat er in de voorgaande jaren relatief weinig bedrijven van elders in de regio Gooi en Vechtstreek neergestreken zijn. In de wetenschap dat er nú al te weinig banen in de regio zijn voor de huidige beroepsbevolking en dat er nog een lichte stijging van het aantal inwoners voorzien is, is het eigenlijk van groot belang dat er 'beleidsrijk' geraamd wordt. Deze beleidsrijke raming is nodig om een regio waar wonen en werken in balans is; te worden en te blijven. In de Verstedelijkingsafspraken, die momenteel binnen de MRA opgesteld worden, wordt meer beleidsrijk en (ook) kwalitatief bekeken wat nodig is voor een vitale economie in de MRA als geheel en in de afzonderlijke deelregio's. Hier wordt in het Economisch Ontwikkelperspectief dan ook de ambities van Gooi en Vechtstreek betrokken om weer een regio in balans te worden.

Opvallende zaken in de Monitor voor onze regio nader toegelicht

Met de nuancering dat de beleidsarme benadering van de Monitor leidt tot het verder teruglopen van het aantal arbeidsplaatsen in onze regio en het schever worden van de woonwerkbalans, kijken wij naar de volgende opvallende zaken uit de monitor voor de MRA en de regio Gooi en Vechtstreek:

- De industrie- en nutsbedrijven verhuizen op grote schaal vanuit de MRA-deelregio's naar buiten de MRA (en nemen hiermee veel werkgelegenheid voor productiegesehoolden mee weg uit de regio); zie Hoofdrapport pag. 10;
- De gemengde werkmilieus in onze regio huisvesten 68% van de werkgelegenheid in onze regio (63.512 banen);
- De regio Gooi en Vechtstreek kent de laagste kantorenleegstand van alle deelregio's in de MRA. De leegstand in onze regio bedraagt 6%, terwijl alle percentages tot 8% als een krappe kantorenmarkt worden gezien. Dit aantal ligt ook ver onder het gemiddelde van de MRA, waar de gemiddelde leegstand 13% is. Tevens is er geen nieuwe plancapaciteit in onze regio na 2030 en betreft veel van de leegstand incurante kantorenlocaties; Een voorbeeld van een locatie waar relatief veel incurante panden leegstaan, is Huizermaatweg (kantorenzone/ Huizen). Er is daarnaast sprake van onttrekking van solitaire kantoorpanden (vaak kantoorvilla's), waardoor het totale aanbod sterk vermindert.

Dit betekent een rem op de mogelijkheid van economische groei.

Leegstandcijfers dalen nog steeds op de industrieterreinen tot bijna onder frictie-leegstand

- Er is de afgelopen periode nauwelijks uitgifte geweest aan bedrijventerreinen in onze regio. De oorzaak hiervan is dat het aanbod zich beperkte tot Business Park 27. De kavels op deze locatie zijn inmiddels uitgegeven en ook grotendeels bebouwd. Er is verder geen nieuw aanbod. De leegstand op de huidige bedrijventerreinen bedraagt in onze regio 7%. Dit is nog steeds een gezonde frictie-leegstand. Dit percentage daalt nog steeds. Want: 37% van deze leegstand betreft kantoren op bedrijventerreinen, die vaak incurant zijn (bijv. op Gooimeer- Zuid) of bedrijfspanden op verouderde terreinen (bijv. De Slenk, 's-Graveland). Vaak gaat het ook om zogenaamde strategische leegstand (panden die getransformeerd of geherstructureerd gaan worden). Dit is o.m. het geval bij het Van Houten Industriepark (Weesp) en de LTS locatie op Kerkelanden in Hilversum.
- Er is beperkte plancapaciteit voor bedrijventerreinen in de regio Gooi en Vechtstreek (Op dit moment 5 ha op Crailo).
- Kanttekening hierbij is dat op bedrijventerreinen veel werkgelegenheid voor productiegesehoolden aanwezig is, en dat het veelal niet gaat om werkzaamheden die 'op

afstand' kunnen plaatsvinden. Veel veranderingen in de vraag ten gevolge het 'nieuwe normaal' na de corona-pandemie zijn dan ook niet te verwachten.

Volgens de Monitor Plabeka is in de regio Gooi en Vechtstreek uitsluitend een vervangingsvraag voor bedrijventerreinen waarvoor nieuw aanbod nodig is.

Beleidsrijk ramen geeft een ander beeld

In aanvulling op deze 'beleidsarme' monitor, die onderdeel uitmaakt van de Uitvoeringsstrategie Plabeka, ontvangt u tevens de link naar het rapport Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek van Ecorys. Dit rapport is opgesteld als studie in het kader van het Koersdocument in Q3 2020. Dit rapport dat beleidsrijk is opgesteld laat een andere vraagraming zien. Om de ambitie woon / werk op 1,0 te realiseren is additioneel een ruimtevraag van 78 hectare op bedrijventerreinen nodig en bijna 27.000 m² op kantoorlocaties.

5. Communicatie

De raden in de regio ontvangen beide rapporten ter informatie. Tijdens het regiopodium op 13 december as. vanaf 18.00 uur tot 19.30 uur informeert de regio de raden over beide rapporten.

6. Vervolg

Ook voor de nieuw te ontwikkelen RSA die betrekking heeft op de volgende collegeperiode, zal dit naar verwachting een van de hoofdthema's zijn.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester