

<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>	<a href="#">IJmond</a>		<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid</a>	

# Monitor Plabeka 2023-2024

*Hoofdrapport 19 juli 2024*

<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>	<a href="#">IJmond</a>		<a href="#">Zaanstreek- Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

# Monitor Plabeka

## 2023-2024

### *Hoofdrapport*

**Auteur(s):**

Joost Hagens  
Miles Copping  
Mick Visser

Projectnummer: 2077

**Aangeboden aan:**

Werkgroep Monitor Plabeka  
19 juli 2024

*Foto omslag:*



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>	<a href="#">IJmond</a>		<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>5</b>	<b>4.3</b>	<i>Transformatie</i>	<b>47</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>	<b>4.4</b>	<i>Aanbod</i>	<b>49</b>
<b>Inleiding</b>	<b>8</b>	<b>4.5</b>	<i>Transformatieplannen</i>	<b>51</b>
<i>Aanpassingen</i>	8	<b>4.6</b>	<i>Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik</i>	<b>53</b>
<i>Leeswijzer en navigatie</i>	8	<b>4.7</b>	<i>Funciemenging</i>	<b>54</b>
		<b>4.8</b>	<i>Herstructurering</i>	<b>55</b>
		<b>4.9</b>	<i>Organisatiegraad</i>	<b>57</b>
<b>1 Voortgangsdashboard MRA</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>Haventerreinen</b>	<b>58</b>
<b>2 Economie</b>	<b>13</b>	<b>5.1</b>	<i>Werkgelegenheid en toegevoegde waarde</i>	<b>58</b>
<b>2.1</b> <i>Toegevoegde waarde</i>	13	<b>5.2</b>	<i>Uitgifte</i>	<b>60</b>
<b>2.2</b> <i>Werkgelegenheid</i>	16	<b>5.3</b>	<i>Transformatie</i>	<b>61</b>
<b>2.3</b> <i>Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers</i>	22	<b>5.4</b>	<i>Aanbod</i>	<b>62</b>
<b>2.4</b> <i>Circulaire economie</i>	25	<b>5.5</b>	<i>Transformatieplannen</i>	<b>64</b>
<b>3 Kantoren</b>	<b>27</b>	<b>5.6</b>	<i>Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik</i>	<b>64</b>
<b>3.1</b> <i>Werkgelegenheid en toegevoegde waarde op kantoorlocaties</i>	27	<b>5.7</b>	<i>Funciemenging</i>	<b>65</b>
<b>3.2</b> <i>Kantoorgebruik en -opname</i>	30	<b>5.8</b>	<i>Herstructurering</i>	<b>66</b>
<b>3.3</b> <i>Vorraadontwikkeling</i>	33	<b>5.9</b>	<i>Organisatiegraad</i>	<b>66</b>
<b>3.4</b> <i>Leegstand</i>	35	<b>6</b>	<b>Gemengde werkmilieus</b>	<b>67</b>
<b>3.5</b> <i>Planaanbod</i>	38	<b>6.1</b>	<i>Werkgelegenheid en toegevoegde waarde</i>	<b>67</b>
<b>3.6</b> <i>Transformatieplannen</i>	40	<b>6.2</b>	<i>Kantoren</i>	<b>70</b>
<b>4 Bedrijventerreinen</b>	<b>42</b>	<b>6.3</b>	<i>Overige werkfuncties</i>	<b>70</b>
<b>4.1</b> <i>Werkgelegenheid en toegevoegde waarde</i>	42	<b>7</b>	<b>Verdieping grote ruimtegebruikers en datacenters</b>	<b>72</b>
<b>4.2</b> <i>Uitgifte</i>	45	<b>7.1</b>	<i>Inleiding</i>	<b>72</b>
		<b>7.2</b>	<i>Grote kavels</i>	<b>72</b>
		<b>7.3</b>	<i>Datacenters</i>	<b>74</b>



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>		<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>
<b>8</b>	<b>Verdieping duurzaamheid</b>			<b>77</b>	<b>4</b>	<b>Gooi en Vechtstreek</b>			<b>97</b>
<b>8.1</b>	<i>Inleiding</i>			77	<b>4.1</b>	<i>Economie</i>			97
<b>8.2</b>	<i>Kantoren en kantorenlocaties</i>			77	<b>4.2</b>	<i>Werklocaties</i>			97
<b>8.3</b>	<i>Bedrijventerreinen en haventerreinen</i>			81					
<b>9</b>	<b>Beleidsaanbevelingen</b>			<b>88</b>	<b>5</b>	<b>IJmond</b>			<b>99</b>
<b>1</b>	<b>Almere-Lelystad</b>			<b>90</b>	<b>5.1</b>	<i>Economie</i>			99
<b>1.1</b>	<i>Economie</i>			90	<b>5.2</b>	<i>Werklocaties</i>			99
<b>1.2</b>	<i>Werklocaties</i>			90	<b>6</b>	<b>Zaanstreek-Waterland</b>			<b>101</b>
<b>2</b>	<b>Amstelland Meerlanden</b>			<b>92</b>	<b>6.1</b>	<i>Economie</i>			101
<b>2.1</b>	<i>Economie</i>			92	<b>6.2</b>	<i>Werklocaties</i>			101
<b>2.2</b>	<i>Werklocaties</i>			92	<b>7</b>	<b>Zuid-Kennemerland</b>			<b>103</b>
<b>3</b>	<b>Amsterdam</b>			<b>94</b>	<b>7.1</b>	<i>Economie</i>			103
<b>3.1</b>	<i>Economie</i>			94	<b>7.2</b>	<i>Werklocaties</i>			103
<b>3.2</b>	<i>Werklocaties</i>			94					
									<b>Bijlage 1: Definities en bronnen</b>
									<b>105</b>
									<b>Bijlage 2: Afbakening circulaire economie</b>
									<b>108</b>



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

# Voorwoord

Voor u ligt de zeventiende Monitor Plabeka. Deze monitor 2023-2024 baseert zich op de stand van zaken op de werklocaties van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) met ijkmoment 1 januari 2024. Deze nieuwe monitor brengt de meest recente ontwikkelingen in beeld en is daarmee een belangrijk middel om de voortgang van de nieuwe MRA Bedrijventerreinenstrategie te monitoren.

Deze MRA Bedrijventerreinenstrategie is in december 2023 in het Bestuurlijk Overleg Economie besproken en met positief advies doorgeleid voor behandeling in alle colleges van de MRA. De strategie moet erop toezien dat er ook voldoende toekomstbestendige werklocaties blijven voor de inwoners van de MRA. Daarnaast wordt door ons ook een kantorenstrategie opgesteld die ervoor moet zorgen dat de kantorenmarkt in de MRA in balans blijft. Het is ons gelukt om de leegstand op de kantorenmarkt te beteugelen. Dat was niet gelukt zonder goede samenwerking. Samenwerken is en blijft onverkort van belang, onder meer om voldoende ruimte voor economie te behouden, voor een gezonde werkfunctie in de MRA.

## 2023-2024

Op basis van jaarlijkse monitoring in dit Plabeka verband kunnen wij - indien nodig - het beleid tijdig bijstellen. Wat valt ons dit jaar op? Net als in 2023 is het beeld van Plabeka in 2024 dubbel. Wederom is het kantoorgebruik gedaald, maar dit jaar sterker dan voorheen. De post-COVID kantorenmarkt lijkt hiermee daadwerkelijk structureel te gaan veranderen, terwijl er tegelijkertijd nog veel planaanbod is. De leegstand is in de tussentijd ook iets toegenomen waardoor er opgepast moet worden voor er overaanbod gecreëerd wordt.

De bedrijventerreinenmarkt blijft ook wederom krap, waardoor we hebben geconstateerd dat de transformatieplannen in het afgelopen jaar iets zijn afgeslankt. Tegelijk is het planaanbod nauwelijks veranderd waardoor de strijd om de ruimte nog altijd urgent is.

## Actuele gegevens

De rapportage en digitale tools via de online dashboards en Atlas Plabeka bevatten actuele gegevens en historische reeksen voor inzichten op lange termijn, in sommige gevallen tot zeventien jaar terug. Dit levert waardevolle inzichten op, die u op verschillende manieren kunt benutten bij planning en programmering van werklocaties.

Jaarlijks wordt de monitor ook uitgebreid en verbeterd. Dit jaar zijn voor het eerst toegevoegde waarde cijfers geanalyseerd en is er meer inzicht in de grote uitgaven op bedrijventerreinen en haventerreinen en is er inzicht van de potentie voor groene daken, bovenop de toevoegingen die in de vorige editie van de Monitor zijn aangebracht.



### Esther Rommel

Bestuurlijk trekker Plabeka in MRA en gedeputeerde economie provincie Noord-Holland

### Dennis Grimbergen

Bestuurlijk trekker Plabeka in MRA en wethouder economie gemeente Lelystad



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

## Samenvatting

### **Amsterdamse werkgelegenheidsgroei blijft achter in 2023; sterkste banentoeename in Almere-Lelystad**

De werkgelegenheid in de MRA groeide in 2023 met 2,3%, ongeveer gelijk aan de jaarlijkse ontwikkeling over de afgelopen 10 jaar. Opvallend is echter dat Amsterdam, de deelregio die historisch gezien de trekker van de banengroei in de MRA is, het afgelopen jaar juist de laagste banengroei van alle deelregio's kende. De werkgelegenheid groeide in Amsterdam met 'slechts' 1,7%. De lage(re) banengroei in Amsterdam komt met name door de terugval in de groei in enkele grote sectoren, waaronder Zakelijke dienstverlening en ICT. Het aantal banen in Almere-Lelystad nam het sterkst toe in 2023 en is nu de regio met de grootste banengroei over de afgelopen 10 jaar. Banengroei in de zorg en in minder mate in de zakelijke dienstverlening droegen het sterkst bij aan de banengroei van Almere-Lelystad. Ook in Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland was er sprake van een bovengemiddelde banengroei voor het tweede jaar op rij.

### **Dalende trend kantoorgebruik zet door, ook in Amsterdam afname**

Voor het vierde jaar op rij is het kantoorgebruik in de MRA afgenomen. Deze ontwikkeling strookt niet met de werkgelegenheid in (sterk) kantoorhoudende sectoren; deze neemt namelijk toe. Een verklaring voor deze ogenschijnlijk tegenstrijdige ontwikkeling is de afname van het kantoorgebruik per baan: werknemers werken meer thuis waardoor werkgevers minder kantormeters per werknemer afnemen. Ook de toename van het aantal ZZP'ers (aan huis) is een deel van de verklaring.

Noemenswaardig is dat op basis van de cijfers van Kantorenmonitor BV ook in Amsterdam het kantoorgebruik is afgenomen terwijl de stad een sterke aantrekkingskracht heeft op (inter)nationale kantoorgebruikers<sup>1</sup>. De afname van het kantoorgebruik is minder opvallend in het licht van de achterblijvende Amsterdam banengroei in onder meer zakelijke dienstverlening en ICT.

### **Kantorenleegstand neemt toe door afname gebruik en groei in voorraad**

De kantorenvoorraad van de hele MRA is in het afgelopen jaar voor het eerst sinds lange tijd niet meer gedaald maar zeer licht gestegen. Dit komt door de combinatie van meer nieuwbouw (voornamelijk in Amsterdam) en een afname van transformaties (veel aantrekkelijke locaties zijn reeds getransformeerd). Dit heeft in combinatie met de afname van het kantoorgebruik geleid tot een lichte toename van de kantorenleegstand.

### **Op basis van plannen forse groei kantorenvoorraad verwacht**

Het volume harde planvoorraad blijft per 1-1-2024 ruim groter dan het volume aan transformatieplannen tot 2040. Bij volledige ontwikkeling van de harde planvoorraad en realisatie van alle transformatieplannen zal de totale kantorenvoorraad daarom sterk toenemen. Opgemerkt wordt wel het afgelopen jaar relatief veel transformatieplannen toegevoegd. Ook is het aannemelijk dat niet alle harde plannen worden gerealiseerd en zien we vaak dat de feitelijke kantorentransformatie de plannen overstijgen. Desalniettemin lijkt er, zeker gezien de afname van het kantoorgebruik, een kwantitatief kantorenoverschot tot 2040 in de MRA.

<sup>1</sup> Volgens CBI is er in Amsterdam het afgelopen jaar sprake van een stabiel kantoorgebruik.



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek- Waterland</a>		<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>

### **Jaarlijkse uitgifte bedrijventerreinen blijft sinds 2018 structureel tussen 60 en 80 ha**

De totale uitgifte op bedrijventerreinen is in 2023 met circa 67 ha ongeveer vergelijkbaar met de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 2018-2020. Het grootste deel van de uitgifte bevond zich het afgelopen jaar in Almere-Lelystad waar op Lelystad Airport Business Park Flight District en Zuiderpark grote uitgiften waren. De uitgiften in de MRA over de afgelopen jaren liggen aan de bovenzijde van de prognoses (inclusief vervangingsvraag) voor de periode 2022 t/m 2040.

### **Zeer lichte toename planaanbod, wel afname transformatieplannen voor bedrijventerreinen**

Ondanks de grote druk op de bedrijventerreinenmarkt is het harde planaanbod nauwelijks gestegen ten opzichte van de situatie in 2023. De plannen voor transformatie van bedrijventerreinen zijn het afgelopen jaar daarentegen teruggelopen. Hiermee is de bedrijventerreinenmarkt tot 2040 iets minder krap geworden. Desondanks lijkt er alsnog een schaarste aan te komen aan bedrijventerreinen. Dit wordt ook onderstreept in de bedrijventerreinenstrategie van de MRA.

### **Recorduitgifte aan haventerreinen**

Op de havengerelateerde terreinen is in 2023 een recordvolume uitgegeven. Daarbij merken we op dat de uitgifte met name heeft plaatsgevonden op Flevokust in Lelystad (55 ha) en in mindere mate op Hoogtij in Zaanstad (9 ha). Ook op kadegebonden haventerreinen is met ruim 20 ha veel grond uitgegeven, waarvan ook 13 ha op Hoogtij. Als gevolg van de uitgifte is het planaanbod aanzienlijk teruggelopen.



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangsdashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

## Inleiding

Dit is jaargang 2023-2024 van de rapportage van de Monitor Plabeka (hierna ook 'Monitor'), het instrument waarmee Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) de trends en ontwikkelingen op de werklocatiemarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in beeld brengt. Daarnaast houdt de Monitor de ontwikkelingen bij over de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen en kantoren. Hierdoor houden we zicht op een gezonde kantoren- en bedrijventerreinenmarkt.

Dit jaargang beschouwt de ontwikkelingen op werklocaties over 2023, gevoed met gemeentelijke enquêtes in januari met peildatum 1 januari 2024. In termen van werkgelegenheidsontwikkeling is de peildatum 1 april 2023 (LISA 2024). Belangrijk om te vermelden is dat de werkgelegenheidscijfers gelden voor banen van meer dan 12 uur per week. Hierdoor worden bijvoorbeeld nul-urencontracten buiten beschouwing gelaten.

Naast deze rapportage met cijfers, analyses, duidingen, discussiepunten en conclusies bestaat de jaarlijkse monitoring uit:

- [Dashboards](#), met alle basisdata voor eigen interactieve analyses
- [Atlas Plabeka](#), met diverse kaartlagen met verschillende geografische informatie

De Rapportage, Dashboards en Atlas zijn complementair aan elkaar maar afzonderlijk van elkaar zijn te benutten.

### *Aanpassingen*

Op basis van een evaluatie wordt de monitor elk jaar doorontwikkeld. Naar aanleiding van deze evaluatie is de monitorrapportage van dit jaar op onderstaande punten aangepast/uitbreid ten opzichte van het jaargang van vorig jaar:

- Meer focus op de dynamiek met scherper oog voor opvallende ontwikkelingen op microniveau.
- Statische data die ook worden ontsloten in de atlas en de dashboards worden niet meer opgenomen in de rapportage; er wordt naar de atlas/dashboards verwezen.
- Verdere integratie van deelregionale uitkomsten in MRA-deel om onnodige herhalingen in deelregionale hoofdstukken te voorkomen; de deelregionale hoofdstukken geven een samenvatting van de meest opvallende ontwikkelingen per deelregio.
- Doorontwikkeling van themahoofdstukken duurzaamheid en grote ruimtegebruikers met (nieuwe) dynamische data; statische data over beide thema's zijn ontsloten in de atlas en dashboards.
- Inhoudelijke/visuele verbetering van de voortgangsdashboards.

### *Leeswijzer en navigatie*

Evenals vorig jaar kent de rapportage van dit jaargang twee delen. In het eerste deel staan de ontwikkelingen in de MRA centraal. Nieuw is dat hierin ook de deelregionale verschillen worden omschreven en verklaard. Deel 1 kent de volgende hoofdstukopbouw:

1. [Voortgangsdashboards](#)
2. [Economie](#)
3. [Kantoren](#)
4. [Bedrijventerreinen](#)
5. [Haventerreinen](#)
6. [Gemengde Werkmilieus](#)





<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

7. [Grote ruimtegebruikers](#)
8. [Duurzaamheid](#)
9. [Beleidsconclusies en aanbevelingen](#)

Deel 2 bevat de belangrijkste opvallendheden/conclusies op het niveau van de deelregio's. Achtereenvolgens:

1. [Almere-Lelystad](#)
2. [Amstelland Meerlanden](#)
3. [Amsterdam](#)
4. [Gooi en Vechtstreek](#)
5. [IJmond](#)
6. [Zaanstreek-Waterland](#)
7. [Zuid-Kennemerland](#)

In het menu boven elke pagina kunt u makkelijk door het bestand navigeren.



# 1 Voortgangsdashboard MRA

Tabel 1. Voortgangsdashboard kantorenmarkt

Indicator (+ betekenis symbool)	Ontwikkeling	MRA	AL	AM	AMS	GV	IJ	ZW	ZK
<b>Werkgelegenheid</b> (Ontwikkeling 2022-2023)	De werkgelegenheid is nagenoeg gelijk gebleven of zelfs licht gedaald (administratieve correcties niet in acht nemend). Groei met name in zakelijke dienstverlening.	≈	↑	≈	↑	≈	≈	↓	↓
<b>Gebruik</b> (Ontwikkeling gebruik)	De daling van het kantoorgebruik zet door en is sterker geworden t.o.v. de afgelopen 2 jaar.	↓	↓	≈	↓		↑	↑	↑
<b>Courante leegstand</b> (Ontwikkeling courante leegstand)	Courante leegstand is gestegen en op het hoogste niveau sinds de metingen vanaf 2018	↑	↑	↑	↑		≈	↓	↓↓
<b>Getransformeerde voorraad</b> (Transformatievolume t.o.v. gemiddelde (2014-2023))	Sterk afgenomen t.o.v. 2023 en op het laagste niveau sinds 2014	↓	↓	↓↓	↓↓		↓	↓	↓
<b>Hard planaanbod</b> (Omvang van het aanbod t.o.v. 1-1-2023)	Voor de meeste deelregio's onveranderd maar toegenomen in Amsterdam	↑	≈	≈	↑↑	≈	≈	↓	≈
<b>Transformatieplannen</b> (Omvang van de plannen t.o.v. 1-1-2023)	Fors toegenomen t.o.v. 2023, met name in Amsterdam	↑	≈	↑	↑↑	↑	≈	↓	≈

## Conclusie

De dalende trend van het kantoorgebruik zet door en is ook in de grote kantorenmarkt van Amsterdam nu te zien. Door het tegelijk groeien van de voorraad neemt de leegstand toe.

↓↓: sterke daling/afname

↓: daling/afname

≈: onveranderd

↑: stijging/toename

↑↑: sterke stijging/toename



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek- Waterland</a>		<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>

Tabel 2. Voortgangsdashboard bedrijventerreinen

Indicator (+ betekenis symbool)	Ontwikkeling	MRA	AL	AM	AMS	GV	IJ	ZW	ZK
<b>Werkgelegenheid</b> (Ontwikkeling 2022-2023)	Licht gestegen, m.u.v. administratieve correcties. Grootste stijging in zakelijke dienstverlening	↑	↑	≈	↑	↑	≈	↑	↑
<b>Uitgifte</b> (Uitgifte t.o.v. gemiddelde 2014-2023)	In 2023 wederom veel uitgifte en hoger dan het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar. Wel sprake van sterke concentratie in Almere-Lelystad	↑	↑↑	↓	↓	≈	≈	↓	≈
<b>Transformatievolume</b> (Transformatievolume t.o.v. gemiddelde 2014-2023)	Iets hoger dan voorgaande jaren, maar nog steeds veruit minder dan de jaren van grote transformaties (zoals 2018)	≈	≈	≈	↑	≈	≈	≈	≈
<b>Leegstand</b> (Ontwikkeling 2020-2023)	De leegstand op bedrijventerreinen neemt gemiddeld gestaag af in de MRA	↓	↓	↓	↓	≈	≈	↑	↓↓
<b>Hard planaanbod</b> (Omvang van het aanbod t.o.v. 1-1-2023)	Het harde planaanbod is licht toegenomen, maar grotendeels door administratieve correcties	≈	↓	≈	≈	↑	≈	↑	≈
<b>Transformatieplannen</b> (Omvang van de plannen t.o.v. 1-1-2023)	Afname van transformatieplannen	↓	↑	≈	↓	≈	≈	↓	≈
<b>Conclusie</b>	Er is wederom veel uitgifte geweest en door de slechts kleine toevoegingen van hard planaanbod blijft de markt krap. De afname van transformatieplannen zorgt in de toekomst wel voor iets minder druk op de markt.								

↓↓: sterke daling/afname

↓: daling/afname

≈ : onveranderd

↑: stijging/toename

↑↑: sterke stijging/toename



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>		<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>

Tabel 3. Voortgangsdashboard haventerreinen

Indicator (+ betekenis symbool)	Ontwikkeling	MRA	AL	AMS	IJ	ZW
<b>Werkgelegenheid</b> (Ontwikkeling 2022-2023)	Werkgelegenheid is licht gestegen op havengerelateerde terreinen en licht gedaald op kadegebonden terreinen.	≈	↑	↓	↑↑	↑
<b>Uitgifte</b> (Uitgifte t.o.v. gemiddelde 2014-2023)	Grootste uitgifte in de afgelopen 10 jaar, met name uitgifte op Flevokust (Lelystad) en Hoogtij (Zaanstad).	↑↑	↑↑	≈	≈	↑
<b>Transformatievolume</b> (Transformatievolume t.o.v. gemiddelde 2014-2023)	Iets meer dan 2 ha getransformeerd en daarmee in lijn met het gemiddelde van de afgelopen 6 jaar.	≈	≈	↑	≈	≈
<b>Leegstand</b> (Ontwikkeling 2020-2023)						
<b>Hard planaanbod</b> (Omvang van het aanbod t.o.v. 1-1-2023)	Afgenomen, met name door uitgifte.	↓	↓↓	↓	↓	↓
<b>Transformatieplannen</b> (Omvang van de plannen t.o.v. 1-1-2023)	Sterke afslanking van de transformatieplannen op Achtersluispolder, verder weinig tot geen veranderingen.	↓	≈	≈	≈	↓↓

**Conclusie**

**Afgezien van de grote uitgiften op Flevokust en Hoogtij en de veranderde transformatieplannen op Achtersluispolder is er weinig veranderd m.b.t. de haventerrein.**

- ↓↓: sterke daling/afname
- ↓: daling/afname
- ≈: onveranderd
- ↑: stijging/toename
- ↑↑: sterke stijging/toename



## 2 Economie

De kantoren- en bedrijventerreinenmarkt worden beïnvloed door de economische conjunctuur van de regio. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de ontwikkeling van de economie in brede zin. Daarvoor putten we onder meer uit de uitkomsten van de Economische Verkenningen MRA (hierna EVMRA). Paragraaf 1 gaat in op de toegevoegde waarde van de MRA. De werkgelegenheidsontwikkeling staat centraal in paragraaf 2. Paragraaf 3 gaat in op de interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers. Afsluitend gaat de 4<sup>e</sup> paragraaf over de werkgelegenheidsontwikkeling binnen de (potentiële) circulaire economie.

- *Meer informatie over de economische ontwikkeling van de MRA vindt u in de [Economische Verkenningen MRA 2024](#)*

### 2.1 Toegevoegde waarde

#### Economie groeit in de MRA onverminderd door

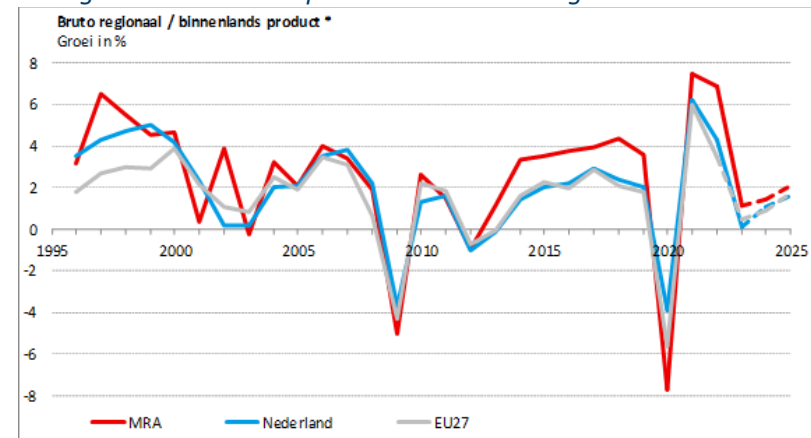
Na de sterke economische neergang in 2020 ten gevolge van de coronacrisis blijft de economie van de MRA groeien (+1,2% in 2023) en groeit de regio ook harder dan de rest van Nederland en de EU (zie figuur rechts). Wel is het groeitempo gestabiliseerd in vergelijking met 2021 en 2022 toen er sprake was van een sterk coronaherstellende effect, een ontwikkeling die ook landelijk waar te nemen was.

Het Centraal Planbureau (CPB) raamt voor Nederland een bbp-groei van 1,1 procent in 2024 en 1,6 procent in 2025. Hierbij is de verwachting dat de economie van de MRA zich op een iets hoger tempo zal ontwikkelen,

met een brp-groei van 1,5 procent in 2024 en 2,1 procent in 2025. Dergelijke groeipercentages liggen weliswaar wat onder het gemiddelde van de afgelopen decennia, maar passen in de trend waarbij de toenemende vergrijzing en vertragende arbeidsproductiviteitsgroei belangrijke oorzaken zijn van de afvlakkende groeipercentages (bron: Economische Verkenningen MRA 2024).

Opmerkelijk is dat uit analyses in de Economische Verkenningen MRA 2024 blijkt dat de economische ontwikkeling van de MRA in vergelijking tot andere Europese metropolen sterk leunt op groei in de werkgelegenheid en minder op arbeidsproductiviteitsgroei. Mede door de verwachte aanhoudende krappe arbeidsmarkt is verhoging van de arbeidsproductiviteit nodig om de economische groei te kunnen blijven doorzetten.

Figuur 1. Ontwikkeling reële bbp-groei in % (CBS, CPB)  
\* Prognose 2023-2024 op basis van CPB raming



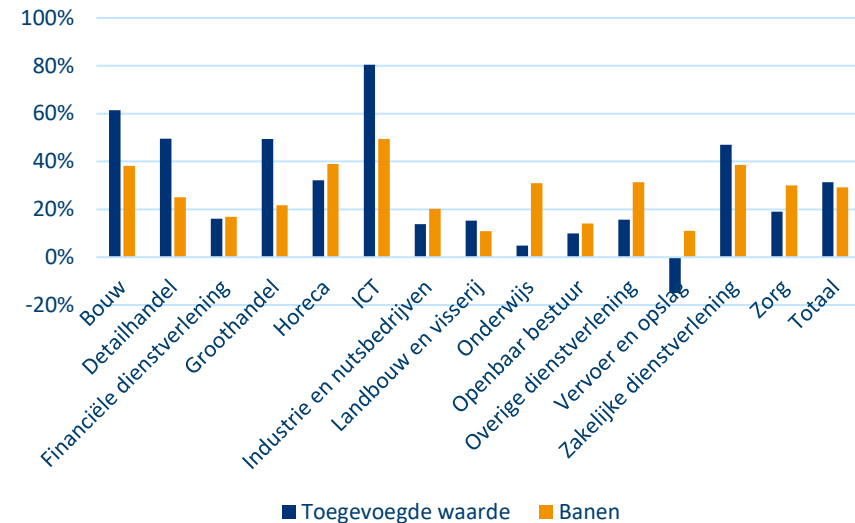
Bron: CBS, CPB, Eurostat, Europese Commissie (bewerking TNO/Vrije Universiteit Amsterdam), uit Economische Verkenningen MRA 2023

## Toename arbeidsproductiviteit en werkgelegenheid leidt tot groei van de toegevoegde waarde<sup>2</sup>

De toegevoegde waarde groeide tussen 2013 en 2022 met 31% in de MRA, dat is 2%-punt meer dan de toename van de werkgelegenheid over deze periode. Hieruit valt op te halen dat de arbeidsproductiviteit (toegevoegde waarde per baan) toeneemt. De toevoegde waarde groeide het sterkst in de sectoren waar ook de werkgelegenheid het sterkst in groeide: ICT en zakelijke diensten.

In de sectoren bouw, detailhandel en groothandel is een sterke groei in de arbeidsproductiviteit waarneembaar: de toegevoegde waarde groeide aanzienlijk meer dan het aantal banen. Deze ontwikkeling valt te verklaren door automatisering en robotisering. Aan de andere kant van het spectrum bevinden zich onder meer zorg en onderwijs: het aantal banen neemt sterker toe dan de toegevoegde waarde.

Figuur 2. Ontwikkeling toegevoegde waarde en werkgelegenheid in de MRA per sector, 2013-2022



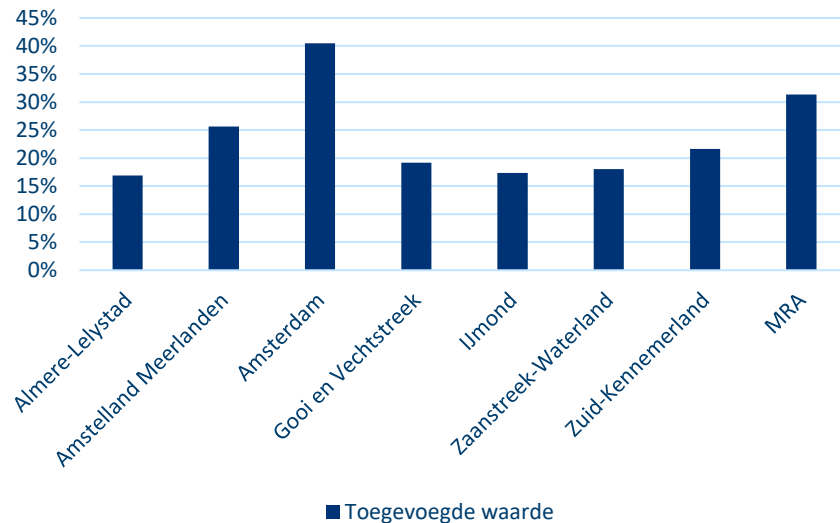
Bron: LISA 2023

## Toegevoegde waarde groeit het sterkst in Amsterdam

De toegevoegde waarde groeide het sterkst in Amsterdam, mede door sterke vertegenwoordiging en groei van sectoren met een hoge en toenemende arbeidsproductiviteit (waaronder zakelijke dienstverlening en ICT). Ook de deelregio Amstelland Meerlanden ziet een relatief sterke groei van de toegevoegde waarde, voornamelijk door banengroei.

<sup>2</sup> Toegevoegde waarde cijfers zijn reeds gecorrigeerd voor inflatie.

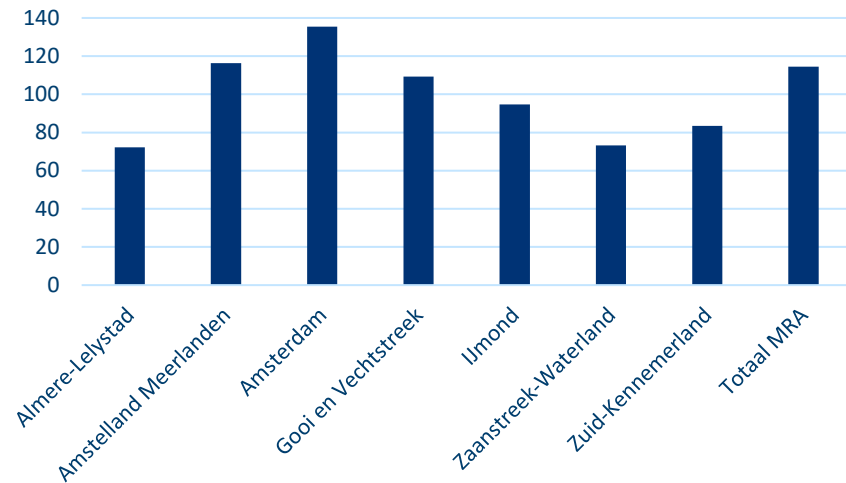
**Figuur 3.** Ontwikkeling toegevoegde waarde in de MRA per deelregio, 2013-2022



Bron: LISA 2023

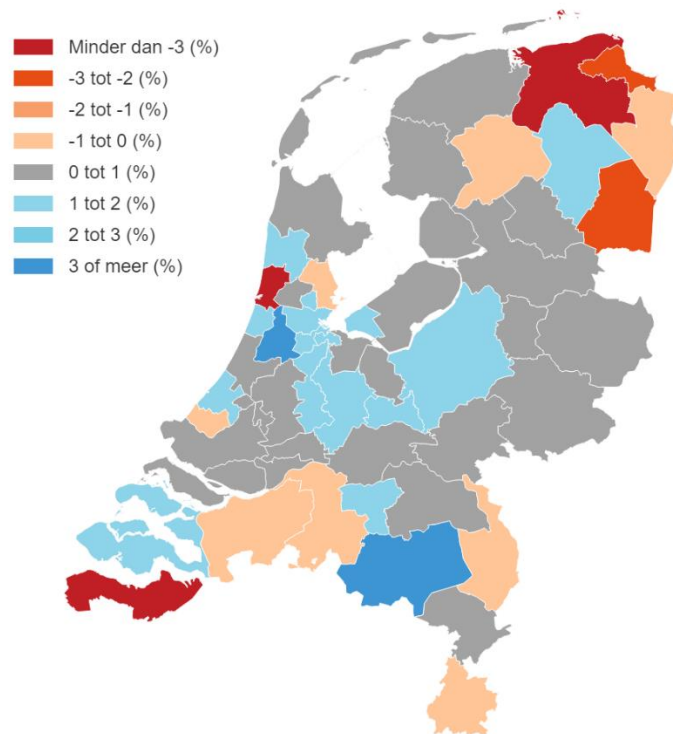
De figuur rechts geeft de gemiddelde toegevoegde waarde per baan per deelregio weer in 2022. Amsterdam kent de hoogste toegevoegde waarde, mede door de sterke vertegenwoordiging van de hoog arbeidsproductieve zakelijke dienstverlening. De relatieve lage toegevoegde waarde per baan in Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland is gerelateerd aan de sterke vertegenwoordiging van het aantal banen in respectievelijk de zorg en bouw. Beide sectoren hebben een relatief lage arbeidsproductiviteit doordat deze sectoren relatief weinig kapitaalintensief zijn.

**Figuur 4.** Toegevoegde waarde per baan in 2022 (x €1.000) per deelregio



Bron: LISA 2023

Figuur 5. Economische groei per regio in % BBP-verandering, 2023



Bron: CBS 2024

De MRA behoort in de 2023 (wederom) tot de Nederlandse regio's met de sterkste economische groei. Haarlemmermeer neemt zelfs de Nederlandse koppositie in. Binnen de MRA is IJmond de enige deelregio met een daling van het BBP. De energie-intensieve metaalindustrie, die sterk is vertegenwoordigd in IJmond, had het afgelopen jaar veel last van de gestegen energieprijzen. Ook regio's buiten de MRA met een grote industrie zagen een krimp, waaronder Zeeuws-Vlaanderen en Delfzijl.

Daarnaast is er binnen de regio's Zaanstreek-Waterland en Gooi en Vechtstreek sprake van een gematigde groei.

## 2.2 Werkgelegenheid

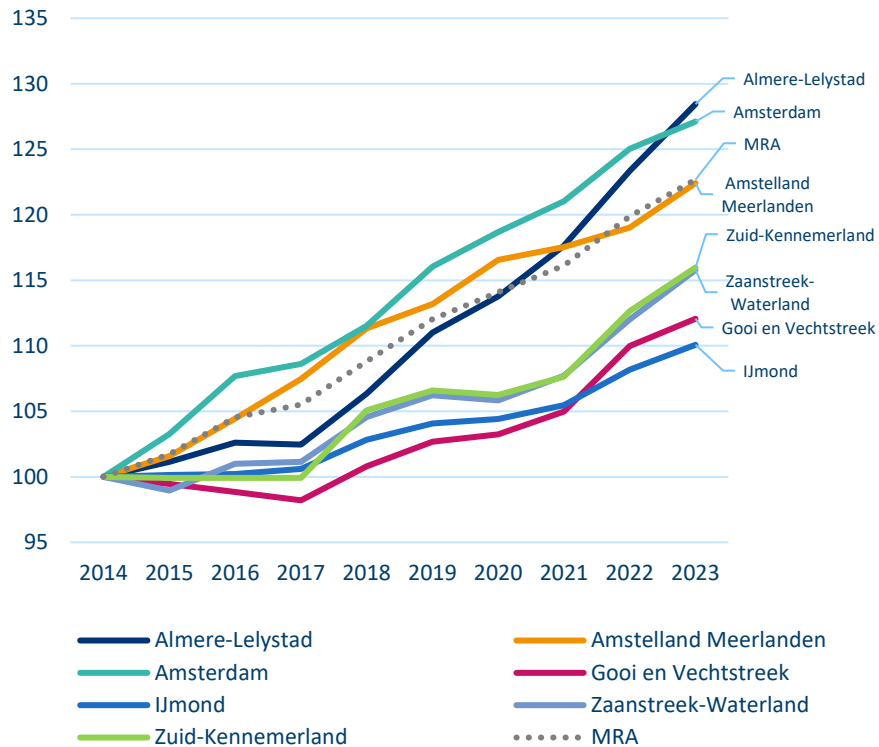
### Werkgelegenheidsontwikkeling MRA

De regionale werkgelegenheid, groeide in 2023 met 2,3% of 31.000 banen. De groei ligt daarmee op het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar. Hoewel in alle deelregio's sprake was van banengroei zijn er wel verschillen. Het aantal banen nam in Almere-Lelystad het sterkst toe (4,1%). Zorg en zakelijke dienstverlening zijn de belangrijkste trekkers van de groei in deze deelregio. Opvallend is dat Amsterdam in relatieve zin de laagste banengroei kende (1,7%). Amsterdam is historisch gezien de trekker van de economische groei van de MRA en groeide de afgelopen 10 jaar structureel sterker dan de andere deelregio's. De lagere groei komt met name door de terugval in de banengroei in enkele grote sectoren. Zakelijke dienstverlening groeide bijvoorbeeld maar met 1,7% terwijl de langjarige gemiddelde groei op 3,5% ligt. Ook ICT groeide aanmerkelijk minder sterk dan in voorgaande jaren.

De regio's IJmond en Gooi en Vechtstreek zijn de regio's waar in de laatste 10 jaar de minste werkgelegenheidsgroei is geweest (relatief), ook in het afgelopen jaar was de werkgelegenheidsgroei hier lager dan voor de overige deelregio's (m.u.v. Amsterdam).



**Figuur 6. Werkgelegenheidsontwikkeling MRA en per deelregio (indexcijfer 2014 = 100, 2014-2023)**



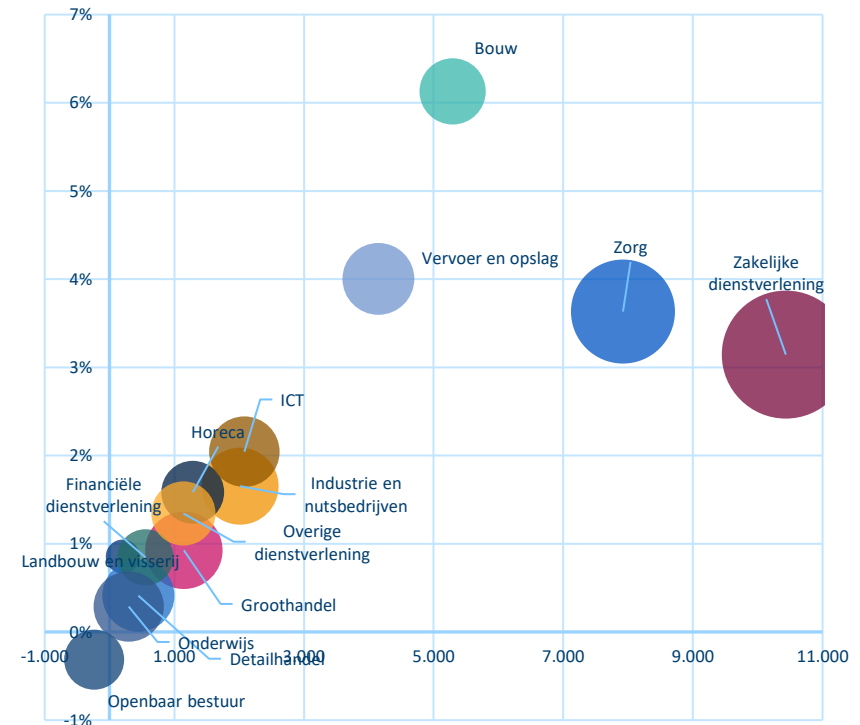
Bron: LISA 2023

**Werkgelegenheidsontwikkeling per sector**

De werkgelegenheid groeide in 2023 in alle sectoren, met uitzondering van openbaar bestuur. De absolute werkgelegenheidsgroei was het sterkst in de zakelijke dienstverlening (+10.500), gevolgd door de zorg (+8.000), bouw (+5.500) en vervoer en opslag (+4.000). Bouw is tevens de

sector met de grootste relatieve banengroei (+6,1%). De afname van het aantal banen binnen openbaar bestuur is minimaal met -200 banen.

**Figuur 7. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 MRA**



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

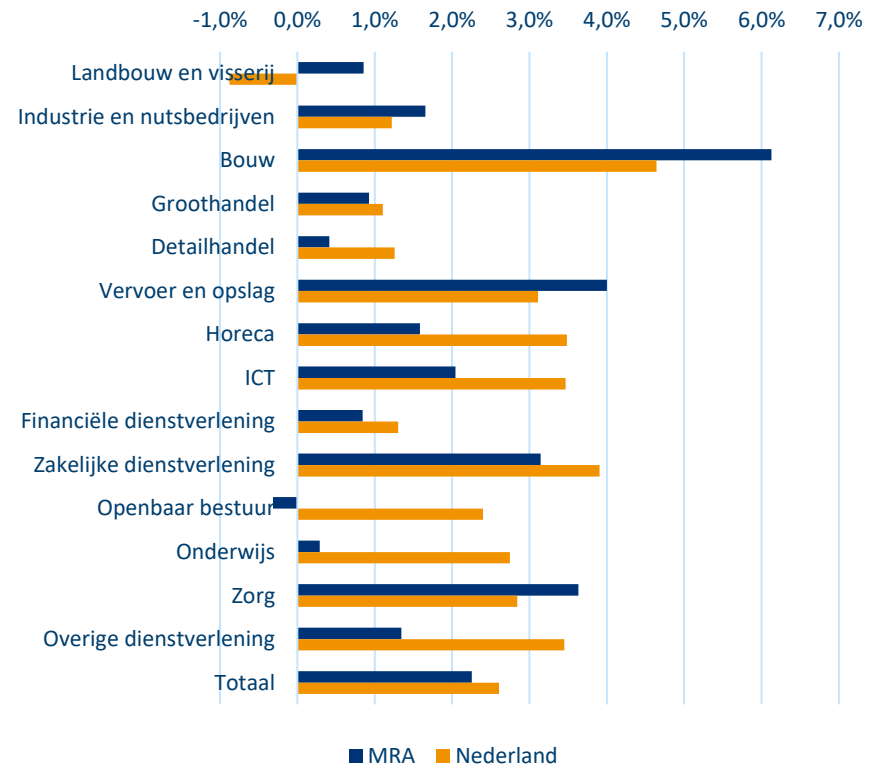
Bron: LISA 2023



## Werkgelegenheid groeit in de MRA minder hard dan gemiddeld in Nederland

In de figuur rechts is de werkgelegenheidsgroei in de MRA per sector vergeleken met de werkgelegenheidsgroei voor heel Nederland. Het valt op dat de totale werkgelegenheid binnen de MRA minder is gegroeid dan in de rest van het land. In vergelijking met de nationale sectorale groeicijfers (LISA 2023) is wel te zien dat de bouw en de zorg binnen de MRA een stuk sterker zijn gegroeid dan in de rest van Nederland. Daarnaast is er voor de uitschieters van vervoer en opslag en zorg ook een sterkere banengroei geweest binnen de MRA in vergelijking met heel Nederland. In mindere mate is de industrie binnen de MRA ook sterker gegroeid dan in heel Nederland. Tegelijk zijn er ook veel sectoren die binnen de MRA juist minder hard zijn gegroeid, al dan niet met kleine verschillen, zoals: openbaar bestuur, onderwijs, financiële dienstverlening en horeca. Ook de groei van de zakelijke dienstverlening is iets lager uitgevallen dan voor heel Nederland. Met alle sectoren bij elkaar is de werkgelegenheidsgroei van de MRA (+2,3%) net iets lager dan de groei van heel Nederland (+2,6%). De dienstverlenende sectoren, waar de MRA groot in is, zijn binnen de MRA allemaal minder hard gegroeid dan in de rest van het land.

Figuur 8. Sectorale ontwikkeling MRA t.o.v. Nederland 2022-2023



Bron: LISA 2023

### Prognoses

Het UWV verwacht dat het aantal banen in Groot Amsterdam in 2024 terugvalt. In de groothandel, logistiek en industrie zal het aantal banen in 2024 krimpen, terwijl het aantal banen in de ICT en zorg nog wel groeit. Oorzaak van deze krimp is de verwachte aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt. Deze krapte wordt veroorzaakt door een combinatie van

vergrijzing en kwalitatieve mismatch op de arbeidsmarkt. Daarnaast is er voor de industrie sprake van onzekerheid rondom de internationale export wat de sector verder onder druk zet.

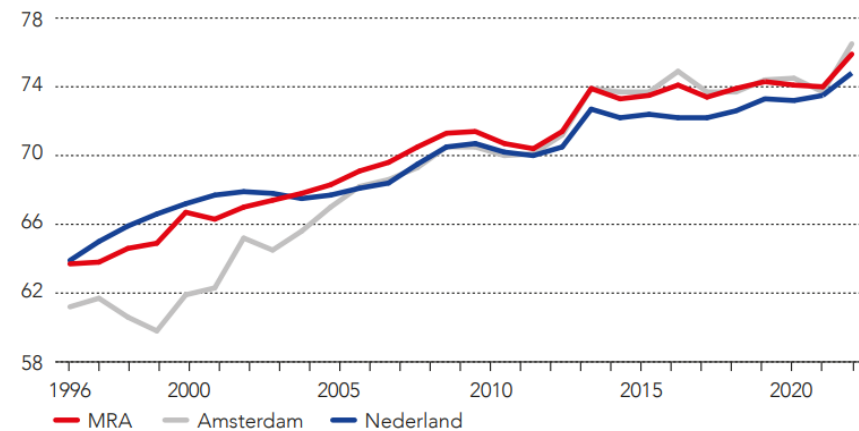
Het schaarse personeelsaanbod zorgt ervoor dat bedrijven worden genoodzaakt andere oplossingen te vinden in plaats van het werven van personeel om hun productie te laten groeien. Denk daarbij maatregelen die de arbeidsproductiviteit verhogen, waaronder automatisering, robotisering en het gebruik van AI.

### Bruto arbeidsparticipatie blijft stijgen

De sterke banengroei is opvallend in het licht van de lage werkloosheid. Ook is de potentiële beroepsbevolking, het deel van de bevolking dat gezien de leeftijd<sup>3</sup> in aanmerking komt voor participatie op de arbeidsmarkt, maar beperkt toegenomen (12,1% sinds 2013, ofwel gemiddeld 1,3% per jaar). Dat het aantal banen toch sterk toeneemt komt onder meer omdat de bruto arbeidsparticipatie<sup>4</sup> in 2022 relatief sterk is toegenomen (zie figuur rechts). Het betekent echter wel dat hoe hoger de bruto arbeidsparticipatie wordt, hoe meer de rek uit de economie gaat en hoe meer het als rem gaat werken op de werkgelegenheidsgroei. In andere woorden: er is minder onbenut arbeidspotentieel voor de invulling van de banen.

<sup>3</sup> Hier gedefinieerd als 15 tot 75 jarigen, in aansluiting op de definitie in de EVMRA.

Figuur 9. Bruto arbeidsparticipatie in MRA, Amsterdam en Nederland (2017-2023)



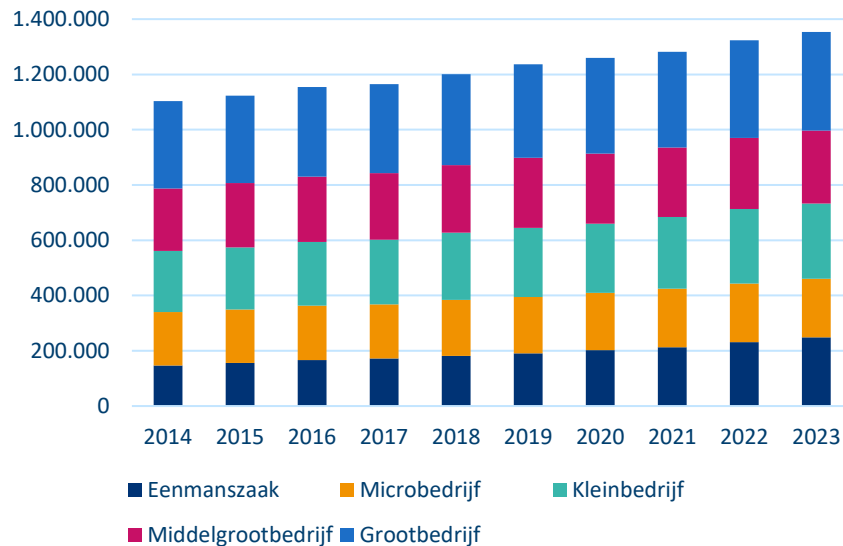
Bron: CBS (bewerking SEO Economisch Onderzoek) uit Economische Verkenningen MRA 2023

### Bedrijfs grootte

De groei van het aantal eenmanszaken (+17.200) leverde in 2023 de grootste bijdrage aan het de werkgelegenheidsgroei. Dit is in lijn met de historische ontwikkeling en te verklaren met de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Ook het aantal banen bij middelgrootbedrijven groeide in 2022 sterk (7.500).

<sup>4</sup> De mate waarin mensen deelnemen aan het arbeidsproces of daar actief naar streven, ongeacht het aantal uren, ofwel de mate waarin de potentiële beroepsbevolking zich al dan niet aanbiedt op de arbeidsmarkt.

Figuur 10. Werkgelegenheid naar bedrijfsgrootte<sup>5</sup> (2014-2023)



Bron: LISA 2023

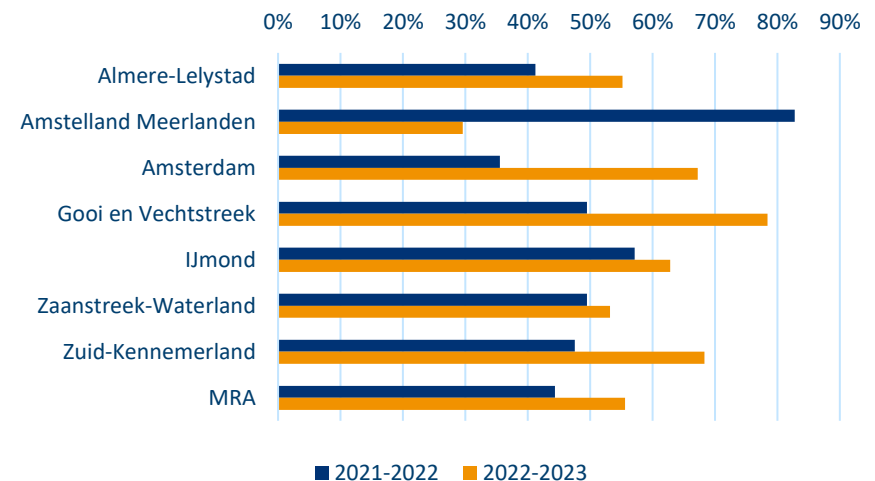
De figuur rechts laat zien hoe groot het aandeel van eenmanszaken is in de totale werkgelegenheidsgroei. Als dit 50% is, betekent dit dat de groei aan eenmanszaken goed is voor de helft van de totale werkgelegenheidsgroei (het weergeeft dus niet het aandeel eenmanszaken in de totale economie). Het aandeel eenmanszaken in de totale werkgelegenheidsgroei is in 2023 in bijna alle deelregio's toegenomen ten opzichte van vorig jaar. In Gooi en Vechtstreek is het aantal eenmanszaken zelfs goed voor bijna 80% van de totale werkgelegenheidsgroei. Amstelland Meerlanden is de enige deelregio waar het aandeel van eenmanszaken in de werkgelegenheidsgroei onder

<sup>5</sup> Zie [bijlage 1](#) voor definities

de 50% ligt en tevens de enige deelregio waar dit aandeel lager is dan het jaar daarvoor. De banengroei komt hier voornamelijk door de groei van kleinbedrijf, middelgrootbedrijf en grootbedrijf.

In het hoofdlijnenakkoord hebben de coalitiepartijen aangegeven dat ze de aanpak van schijnzelfstandigheid van het vorige kabinet willen doorzetten. Hierdoor is een trendbreuk in de nabije toekomst mogelijk met betrekking tot de sterke groei van eenmanszaken.

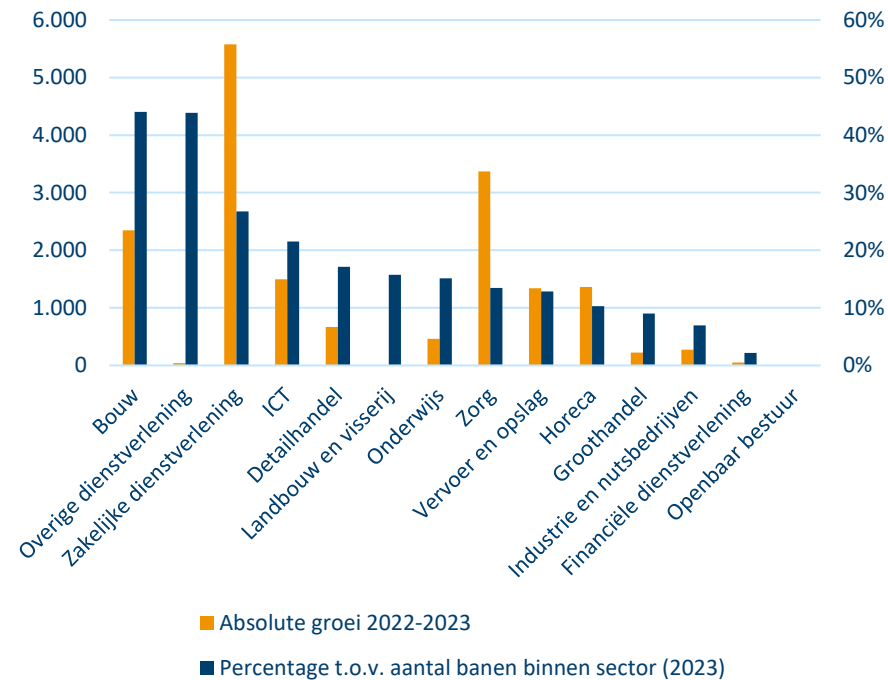
Figuur 11. Aandeel eenmanszaken in totale deelregionale werkgelegenheidsgroei (2021-2022 en 2022-2023)



Bron: LISA 2023

Er kwamen vooral veel eenmanszaken bij in de zakelijke dienstverlening en zorg. Ook in de bouw groeide het aantal eenmanszaken sterk.

**Figuur 12. Banengroei eenmanszaken en percentage banen in eenmanszaken naar sector (2022-2023)**



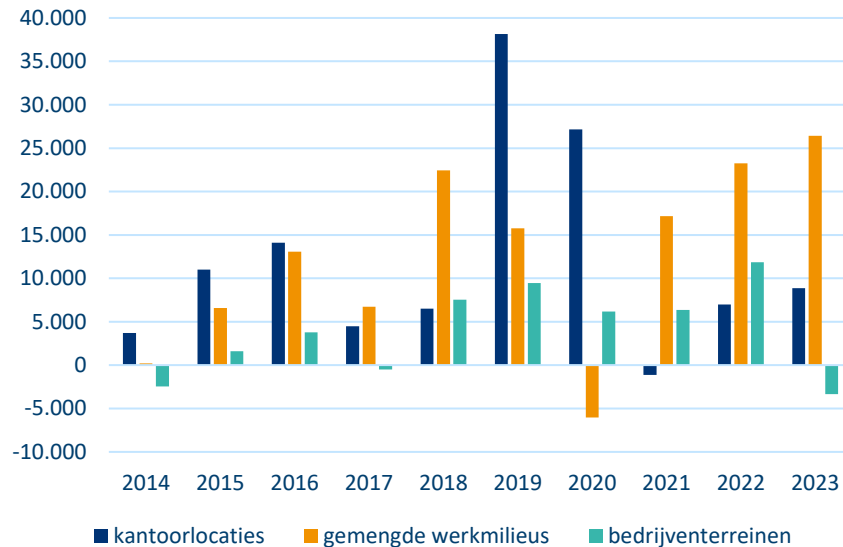
Linker as (oranje): absolute banengroei tussen 2022 en 2023  
 Rechter as (donkerblauw): percentage banen van eenmanszaken op het totaal aantal banen  
 Bron: LISA 2023

### Werkgelegenheidsontwikkeling naar type werkmilieu

De werkgelegenheidsgroei in 2023 komt voor ruim de helft op conto van de gemengde werkmilieus en valt voor een groot deel te verklaren door de groei van het aantal eenmanszaken aan huis. De afname van werkgelegenheid op bedrijventerreinen die blijkt uit de figuur op de volgende pagina is vertekenend door een administratieve correctie op het inschrijfadres van KLM personeel van Schiphol Oost Bedrijventerrein naar kantorenlocatie Schiphol Centrum. Zonder deze wijziging was het aantal banen op bedrijventerreinen in 2023 toegenomen met ca. 4.000. De ontwikkeling van het aantal banen op kantorenlocaties zou dan ruim 9.000 lager liggen en daarmee ongeveer gelijk zijn gebleven.



Figuur 13. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid naar type werkmilieu<sup>6</sup> (2014-2023)



Bron: LISA 2023

<sup>6</sup> Vanwege overlappende locaties telt de groei per locatietype niet op tot het totaal. Banengroei op een locatie die zowel is aangemerkt als kantorenlocaties als bedrijventerrein wordt bij beide locatietypen opgeteld.

## 2.3 Interregionale verhuizingen en buitenlandse vestigers

### 2.3.1 Interregionale verhuizingen

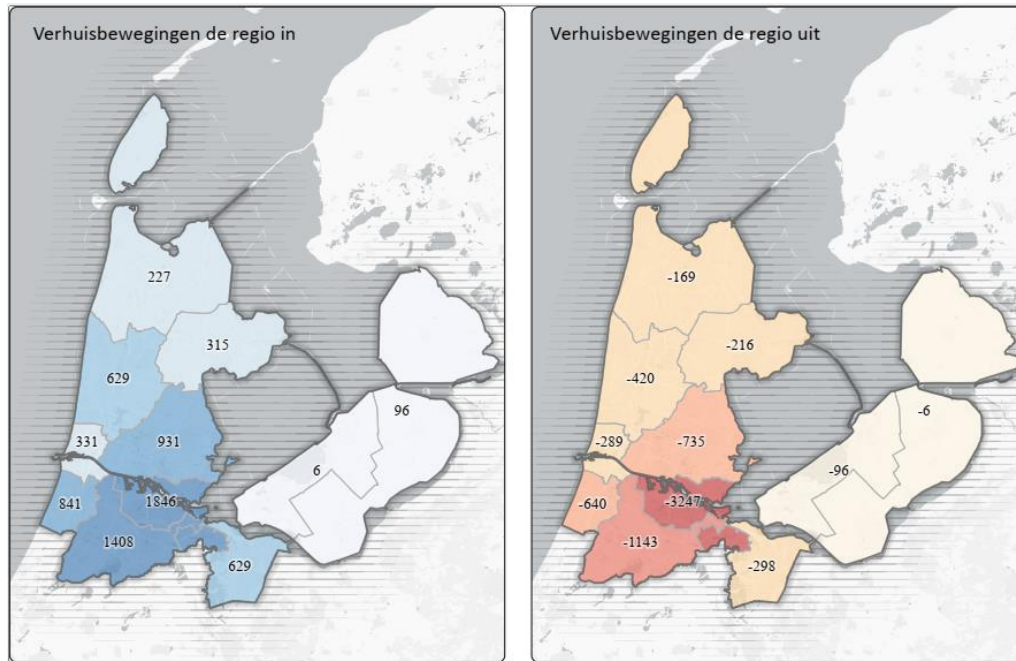
#### Verhuizingen

Onderstaande figuur toont het aantal interregionale verhuisbewegingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon in de periode 1 april 2022 tot 1 april 2023. Van alle MRA deelregio's zag Amsterdam het aantal bedrijven als gevolg van interregionale verhuizingen het sterkst toenemen. Ook Amstelland Meerlanden ontving veel vestigende bedrijven. Opvallend is dat dit ook de twee deelregio's zijn met de grootste afname aan bedrijven door vertrekkende bedrijven.

Per saldo nam het aantal bedrijven door interregionale verhuizingen echter toe in Amstelland Meerlanden maar daalde het aantal bedrijven in Amsterdam. Ook in IJmond en Almere-Lelystad is sprake van meer vertrekkende bedrijven dan binnenkomende bedrijven.

In de [deelregionale samenvattingen](#) zijn ook kaartbeelden per deelregio opgenomen.

**Figuur 14.** Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023



Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland

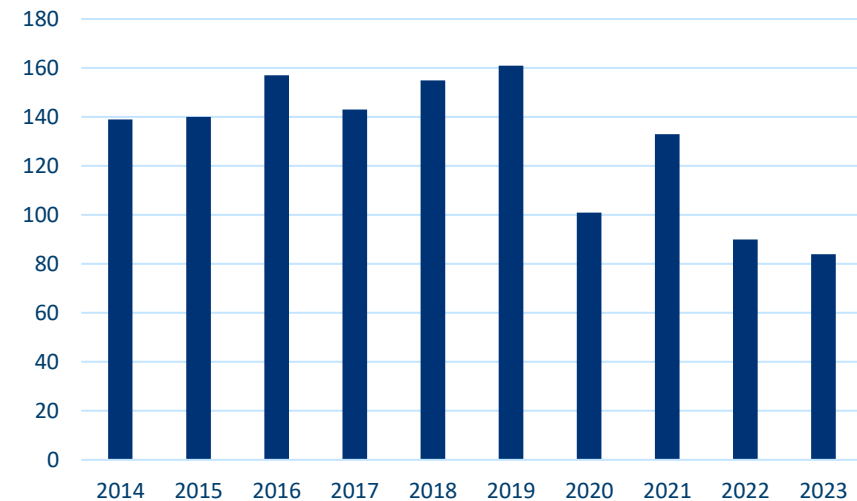
### 2.3.2 Buitenlandse vestigers

#### Aantal nieuwe buitenlandse vestigers iets lager dan voorgaande jaren

In de MRA zijn in 2023 84 nieuwe buitenlandse bedrijven gevestigd, wat iets lager is dan in 2022 (90) en ook lager dan de afgelopen 10 jaar. Met deze nieuwe vestigingen waren ook minder banen gemoeid: in 2023 kwamen er ca. 750 nieuwe banen bij, beduidend lager dan voorgaande

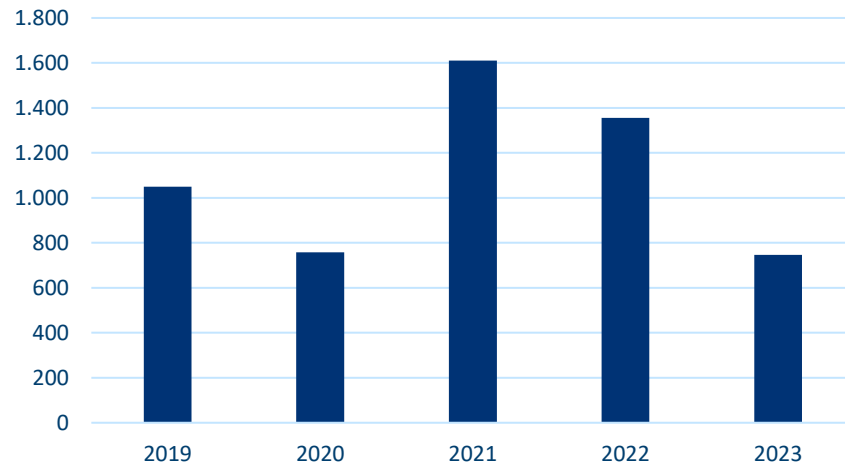
jaren (m.u.v. 2020). In de figuur op de volgende pagina is het aantal bedrijven per land van herkomst weergegeven. De meeste buitenlandse vestigers komen uit de Verenigde Staten (26), EU-landen (11) en het Verenigd Koninkrijk (8).

**Figuur 15.** Ontwikkeling aantal buitenlandse vestigers in de MRA (2019-2023)



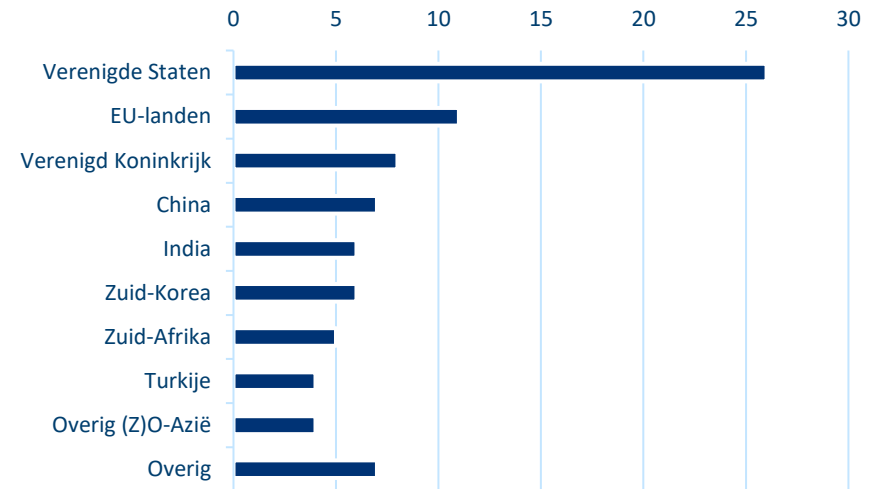
Bron: Amsterdam in Business, 2023

Figuur 16. Ontwikkeling aantal banen bij buitenlandse vestigers in de MRA (2019-2023)



Bron: Amsterdam in Business, 2023

Figuur 17. Land/regio van herkomst buitenlandse vestigers in 2023 (in aantal vestigingen per land/regio)



Bron: Amsterdam in Business, 2023



## 2.4 Circulaire economie

➤ Zie [bijlage 2](#) voor de afbakening van sectoren

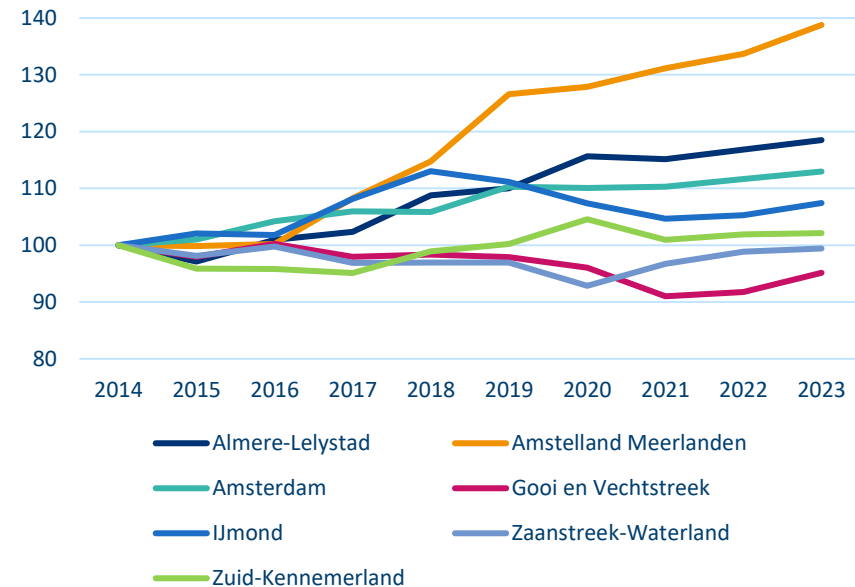
### Werkgelegenheid in de circulaire economie stijgt met name hard in Amstelland Meerlanden

We bevinden ons in een transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. Het aantal banen dat gemoeid is met deze circulaire economie laat zich niet goed vastleggen. Het aantal circulaire banen wordt vaak benaderd op basis van de sector van het bedrijf. Daarbij worden bedrijven in onder meer reparatie en recycling aangemerkt als circulair. Hoewel dit een duidelijk afbakening is moet tegelijkertijd opgemerkt worden dat deze afbakening erg nauw is. Immers werkt de transitie door in alle sectoren en bij alle bedrijven.

Onderstaand figuur toont de geïndexeerde ontwikkeling van het aantal banen bij circulaire bedrijven volgens de sectorale afbakening in bijlage 2. Bij gebruik van deze sectorale afbakening groeide de werkgelegenheid in de circulaire economie het afgelopen jaar met bijna 800 banen. In Amstelland Meerlanden is de banengroei over de afgelopen 10 jaar duidelijk het sterkst geweest in relatieve zin.

Circulaire banen zijn fulltimebanen bij vestigingen die voor hun hoofdactiviteiten gebruik maken van circulariteitsstrategieën (R-ladder strategieën) om grondstoffen minder en efficiënter te gebruiken. Alle vestigingen hebben een SBI-code op basis van de standaard bedrijfsindeling (SBI). Deze standaard bedrijfsindeling wordt bepaald aan de hand van de hoofdactiviteit. Op basis van in hoeverre deze hoofdactiviteiten passen binnen de circulariteitsstrategieën (R-ladder strategieën) zijn relevante SBI-codes geselecteerd. Fulltimebanen bij vestigingen met deze SBI-codes tellen mee als een circulaire baan.

Figuur 18. Ontwikkeling aantal banen in circulaire economie 2014-2023, index 2014 = 100



Bron: LISA 2023

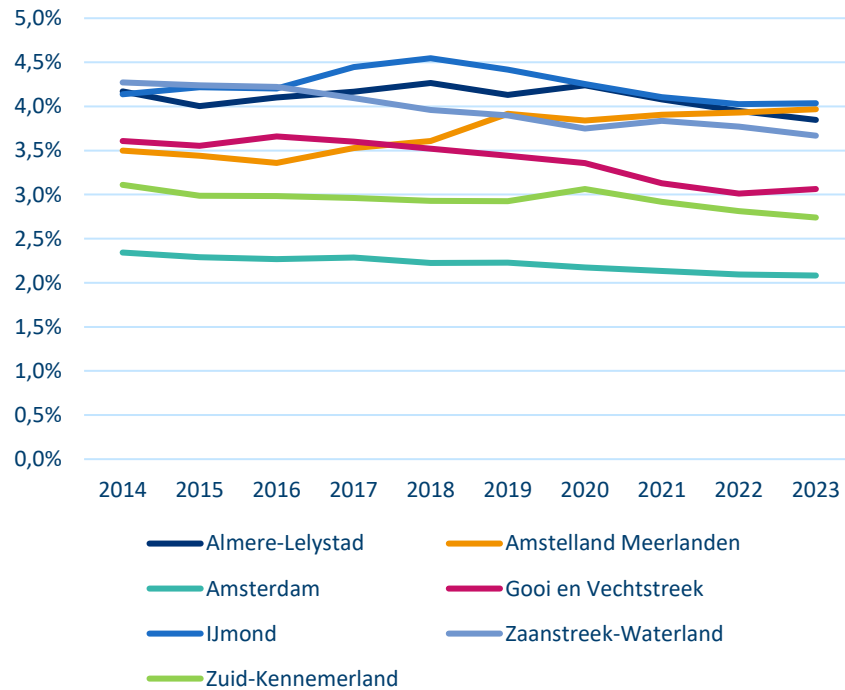
### Aandeel van de banen in de circulaire economie daalt langzaam (t.o.v. totaal aantal banen)

Het aandeel banen in de circulaire economie is voor de deelregio's met relatief veel industrie, zoals de IJmond, hoger dan in deelregio's met een grote dienstensector, zoals Amsterdam en Zuid-Kennemerland. Dit valt te verklaren met de sectorale afbakening waarbij delen van de industrie als circulair zijn aangemerkt.

Het aandeel banen in de circulaire economie in de totale economie is, afgaand op de sectorale afbakening in bijlage 2 afnemend. Bij een brede

en meer realistische definitie van circulaire banen zal het aantal en aandeel banen waarschijnlijk (sterker) zijn toegenomen.

*Figuur 19. Aandeel banen in circulaire economie t.o.v. totale werkgelegenheid 2014-2023*



Bron: LISA 2023



### 3 Kantoren

➤ *Notie vooraf: De cijfers over kantorenleegstand in Gooi- en Vechtstreek worden niet gepubliceerd.*

#### 3.1 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde op kantoorlocaties

##### Banengroei op kantoorlocaties voornamelijk in zakelijke dienstverlening

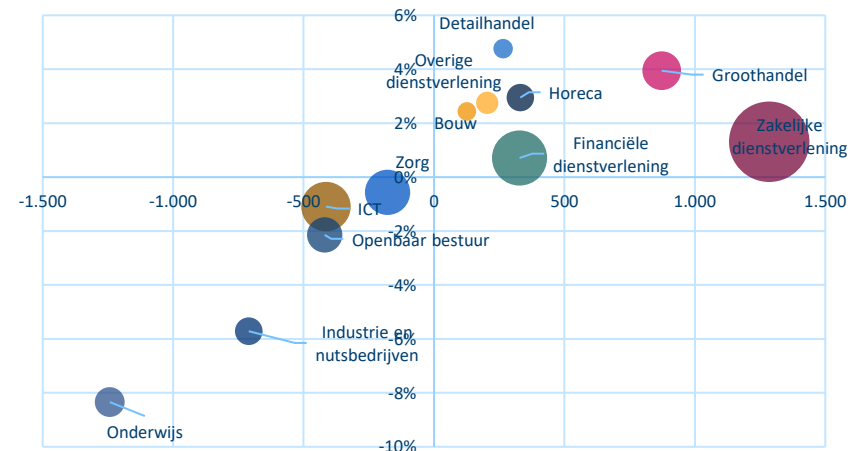
Tussen 2022 en 2023 nam de werkgelegenheid op de kantorenlocaties in de MRA toe met +2,6%, oftewel met 8.900 banen. Een groot deel van deze groei komt echter door de administratieve correctie op het inschrijfadres van KLM-personeel van Schiphol Oost bedrijventerrein naar kantoorlocatie Schiphol Centrum. Zonder deze wijziging zou er sprake zijn geweest van een lichte krimp van 400 banen.

De werkgelegenheid op kantoorlocaties is in de meeste sectoren toegenomen tussen 2022 en 2023. Opvallend is de sector vervoer en opslag, deze kende veruit de grootste toename, zowel procentueel (+30%) als absoluut (+8.000). Dit komt echter met name door de eerdergenoemde administratieve correctie van KLM-personeel van Schiphol Oost bedrijventerrein naar kantoorlocatie Schiphol Centrum.

Zakelijke dienstverlening, een belangrijke doelgroep van de kantorenlocaties in de MRA, zag in het afgelopen jaar een groei van circa 1.300 banen. Deze ontwikkeling ligt in lijn met de historische ontwikkeling. Opvallend is echter de toename van het aantal banen in de

detailhandel, groothandel en horeca. Deze sectoren zijn namelijk weinig kantoorhoudend. De groei is te verklaren doordat de werkgelegenheid in deze sectoren zich heeft hersteld van de coronacrisis en zelfs stijgt tot boven het niveau van 2019 (UWV, 2019). Ook de sterke afname van het aantal banen in onderwijs valt op: dit komt door een sterke afname op Holland Park in Diemen (hier is een kantoorlocatie verdwenen waar een hogeschool zat) en op kantoorlocatie Amstelstation (verhuizing uit kantoorpand Leeuwenburg).

Figuur 20. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 kantoorlocaties<sup>7</sup>



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

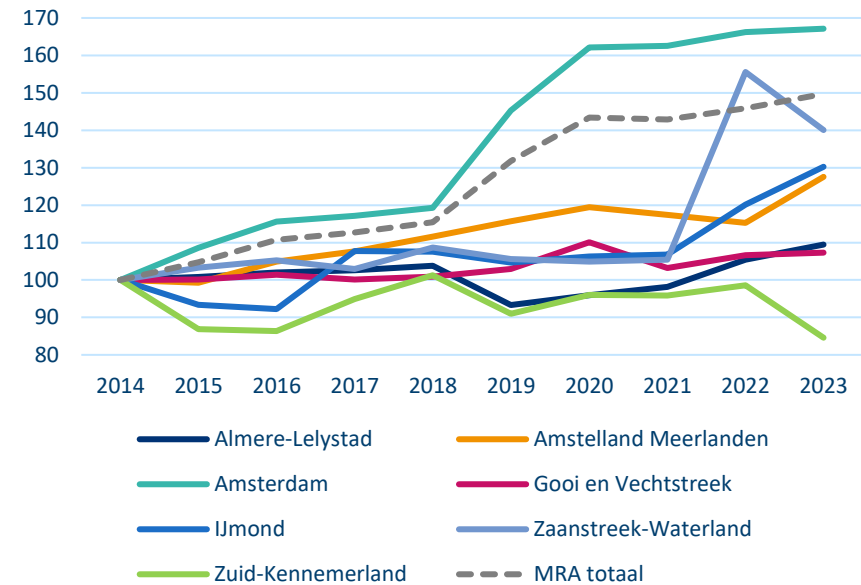
Bron: LISA 2023

<sup>7</sup> De sector vervoer en opslag wijkt dusdanig af dat het voor de leesbaarheid niet is opgenomen in dit figuur.

### Werkgelegenheidsontwikkeling verschillend per deelregio

De ontwikkeling in werkgelegenheid op kantorenlocaties verschilt sterk per deelregio. Amsterdam, met afstand de grootste kantorenmarkt van de MRA, liet een bescheiden groei zien van 1.200 banen (0,5%). In Amstelland Meerlanden zorgde de administratieve correctie van het adres van KLM-personeel in een sterke groei (+11%) van het aantal banen op kantorenlocaties in Amstelland Meerlanden. Zonder deze correctie zou er een lichte afname zijn van -600 banen. Alleen in de deelregio's Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland daalde de werkgelegenheid op kantorenlocaties in het afgelopen jaar, waar het in beide gevallen kwam door een sterke afname binnen de sector openbaar bestuur. Voor de overige sectoren was er in deze deelregio's sprake van groei of is het aantal arbeidsplaatsen nagenoeg gelijk gebleven. Let op: voor de deelregio's met een klein volume aan kantoren kunnen de cijfers sterker fluctueren door veranderingen bij individuele vestigingen. Hierdoor kunnen de cijfers van jaar tot jaar grote sprongen laten zien terwijl dit niet altijd het beeld is van de markt.

Figuur 21. Ontwikkeling werkgelegenheid 2014-2023 op kantorenlocaties per deelregio, index 2014=100



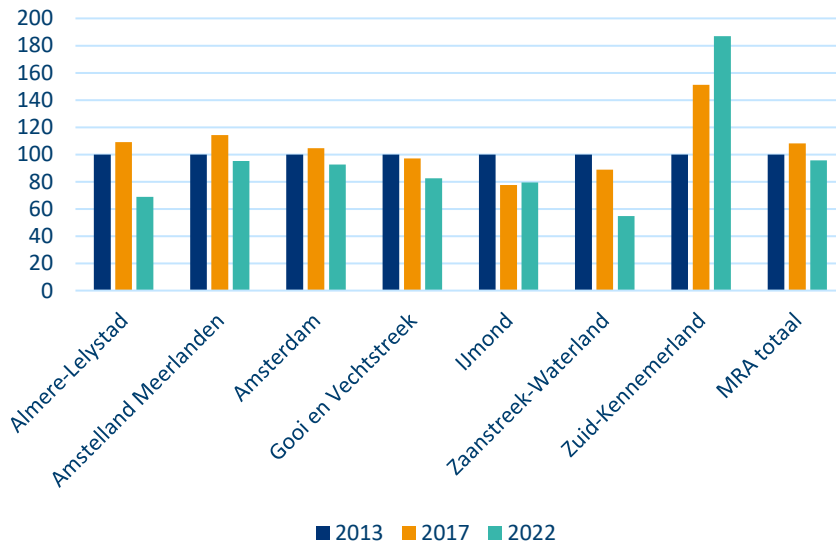
Bron: LISA 2023

### Ontwikkeling toegevoegde waarde per deelregio

De toegevoegde waarde op kantorenlocaties is in 2022 gestegen t.o.v. 2013 en 2017. Met name in de deelregio's Amsterdam en Zuid-Kennemerland is dit relatief sterk gestegen. Voor de meeste deelregio's geldt echter dat de toegevoegde waarde per baan lager is dan voorheen, met soms zeer sterke afname (Almere-Lelystad, Zaanstreek-Waterland). In Zuid-Kennemerland is dit juist opvallend hard gestegen, met name binnen de sectoren ICT en openbaar bestuur. De cijfers zijn echter gevoelig voor veranderingen in de afbakening en segmentering van

gebieden (transformatie), als ook voor verhuizingen van grote vestigingen in de regio's waar de kantorenmarkt kleiner is.

Figuur 22. Ontwikkeling toegevoegde waarde per baan 2013-2022 op kantorenlocaties per deelregio, index 2013=100



Bron: LISA 2023

Tabel 4. Top 10 kantoorlocaties met de hoogste toegevoegde waarde (alleen kantoorlocaties met 30 vestigingen of meer)

Naam terrein	Gemeente	TW in x€1.000
Zuidas	Amsterdam	9.272.000
ArenAPoort	Amsterdam	9.121.000
Sloterdijk	Amsterdam	5.692.000
Amstel III	Amsterdam	5.411.000
Schinkelkwartier	Amsterdam	2.954.000
Schiphol Centrum	Haarlemmermeer	2.881.000
Amstelstation	Amsterdam	2.210.000
Beukenhorst Zuid	Haarlemmermeer	1.274.000
Oostelijke Handelskade	Amsterdam	1.163.000
Beukenhorst Oost	Haarlemmermeer	1.149.000

Bron: LISA 2023

Tabel 5. Top 10 kantoorlocaties met de hoogste toegevoegde waarde per baan (alleen kantoorlocaties met 30 vestigingen of meer)

Naam terrein	Gemeente	TW per baan in €
ArenApoort	Amsterdam	316.000
Amstelstation	Amsterdam	245.000
Bergwijkpark	Diemen	224.000
Amstel III	Amsterdam	204.000
Beukenhorst Oost	Haarlemmermeer	199.000
Sloterdijk	Amsterdam	192.000
Oostelijke Handelskade	Amsterdam	186.000
Schiphol Rijk kantoor	Haarlemmermeer	181.000
NDSM/Klaprozenweg Noord	Amsterdam	172.000
Beukenhorst West	Haarlemmermeer	170.000

Bron: LISA 2023

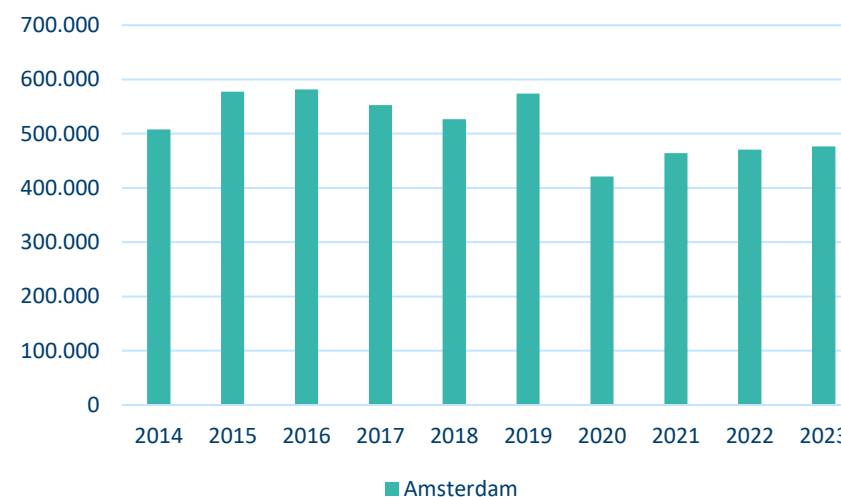
### 3.2 Kantoorgebruik en -opname

#### Kantorenopname concentreert zich verder in Amsterdam

De kantooropname in de MRA is in 2023 gedaald tot 685.000. In de afgelopen 10 jaar lag alleen in 2020 de kantorenopname lager. Sinds de uitbraak van de coronacrisis begin 2020 ligt de opname van kantoren op een structureel lager niveau dan daarvoor.

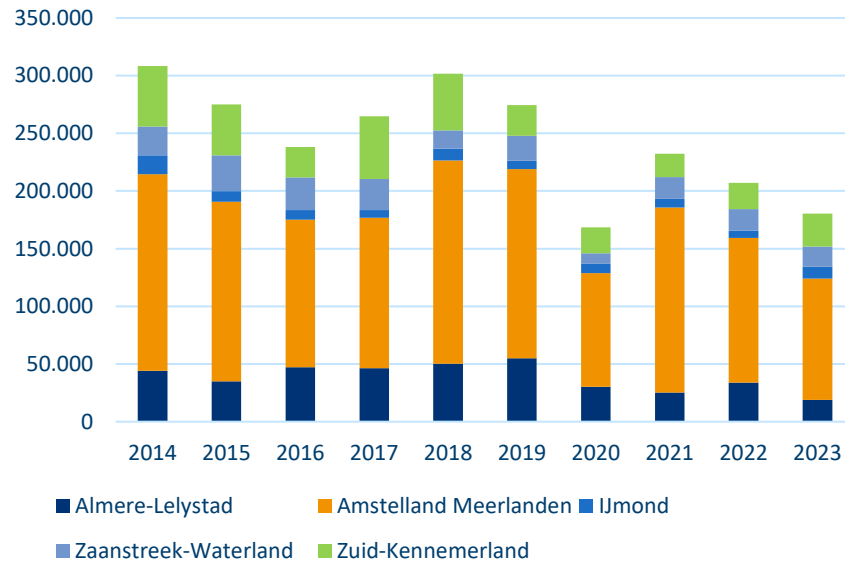
Er zijn wel deelregio verschillen in de opnameontwikkeling. In Amsterdam is de totale opname bijvoorbeeld wel gestegen t.o.v. vorig jaar. Amstelland Meerlanden en Almere-Lelystad kende juist een grote afname.

Figuur 23. Ontwikkeling in opname 2014-2023 (alleen Amsterdam)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

Figuur 24. Ontwikkeling in opname per deelregio 2014-2023 (exclusief Amsterdam)

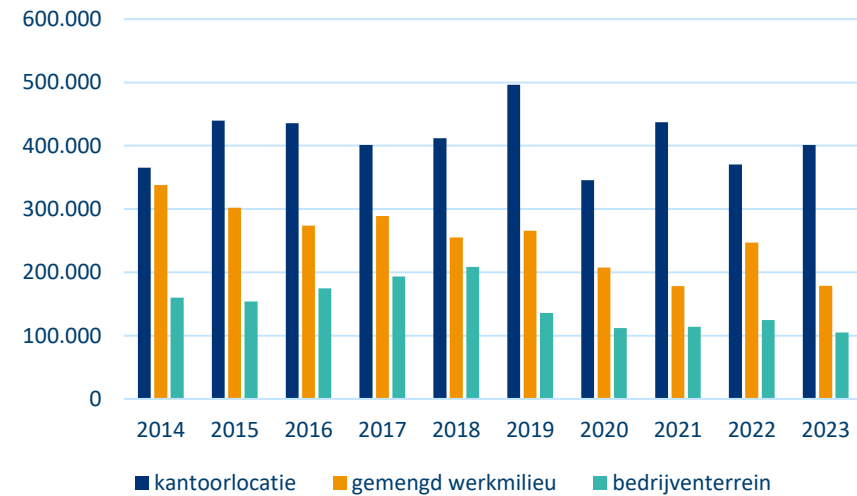


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

### Kantorenopname neemt af op bedrijventerreinen en in gemengde werkmilieus

Het aandeel kantorenopname op kantoorlocaties is beduidend groter dan het aandeel opnames in gemengde werkmilieus en bedrijventerreinen. Over de jaren heen is dit een trend die steeds sterker wordt: er worden meer kantoren meters opgenomen op de formele kantoorlocaties en minder op andersoortige locaties.

Figuur 25. Ontwikkeling in opname per locatietype 2014-2023



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

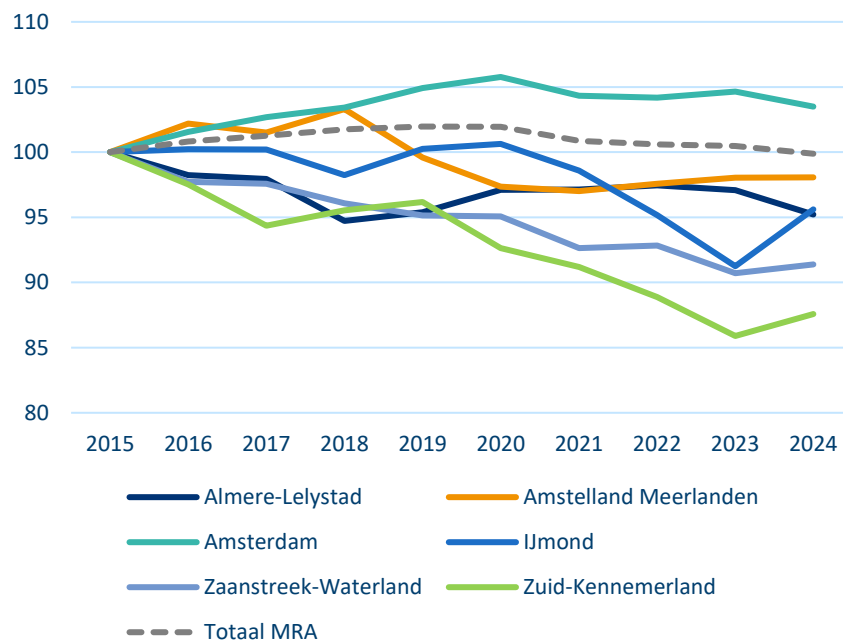
### Kantoorgebruik daalt

De in 2020 ingezette daling van het kantoorgebruik in de MRA heeft zicht in 2023 voortgezet. Het kantoorgebruik in de regio ligt per 1-1-2024 lager dan op 1-1-2015. Opvallend is dat in het afgelopen jaar ook in Amsterdam het kantoorgebruik is afgenomen volgens de Kantorenmonitor. De stad heeft een nationale en internationale aanzuigende werking op (kantoorhoudende) ondernemingen en is veruit de grootste kantorenmarkt van de regio. Er is een trend te zien dat werkgevers ervoor kiezen om kleinere kantoren af te nemen, omdat het personeel vaker thuiswerken waardoor er minder kantoorruimte nodig is. Vlak na de coronacrisis zeiden grote werkgevers al dat ze van plan waren kantoorruimte in te leveren. Veel organisaties hebben echter een langlopend huurcontract waardoor zij niet direct kantoorruimte konden

afstoten (NOS, maart 2024<sup>8</sup>). Inmiddels gebeurt dit wel en dat is ook terug te zien in de hoofdstad<sup>9</sup>.

De sterke veranderingen binnen de IJmond komen met name door de beperkte omvang van de kantorenmarkt; een verandering bij één vestiging kan hier al een sterk effect hebben op de totaalcijfers.

Figuur 26. Ontwikkeling kantoorgebruik 2015-2024 per deelregio (m<sup>2</sup>)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

<sup>8</sup> <https://nos.nl/artikel/2510939-al-jaren-voorspeld-maar-nu-pas-zichtbaar-meer-kantoren-staan-leeg>

De afname van het kantoorgebruik correspondeert (vooralsnog) niet met de meest actuele Vraagraming Plabeka uit 2022. In scenario laag werd uitgegaan van uitbreidingsvraag van 961.000 voor de periode 2022-2040. Het verschil tussen de raming en de feitelijke ontwikkeling wordt met name verklaard door de fors sterkere afname van het kantoor quotiënt dan voorzien. De toename van hybride werken na de coronacrisis lijkt in ieder geval op korte termijn een fors groter effect te hebben op de kantorenbehoefte dan voorzien.

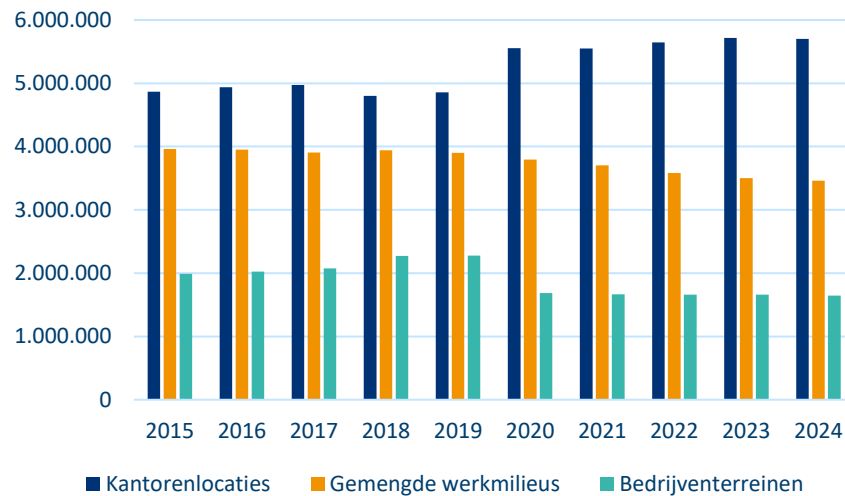
### Kantoorgebruik concentreert zich steeds meer op formele kantorenlocaties

Het afgelopen jaar is het kantoorgebruik op gemengde werkmilieus verder afgenomen. Deze neerwaartse trend heeft zich in 2019 ingezet. Op kantorenlocaties en bedrijventerreinen bleef het kantoorgebruik in deze periode ongeveer gelijk. De daling van het totale kantoorgebruik in de MRA in de afgelopen jaren is dus volledig toe te schrijven aan de gemengde werkmilieus.

<sup>9</sup>Andere bronnen geven voor Amsterdam een ander beeld, namelijk dat het kantoorgebruik nagenoeg gelijk is gebleven of zelfs licht is gestegen.



Figuur 27. Ontwikkeling kantoorgebruik per locatietype<sup>10</sup> 2015-2024 (m<sup>2</sup>, totaal MRA)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

### 3.3 Voorraadontwikkeling

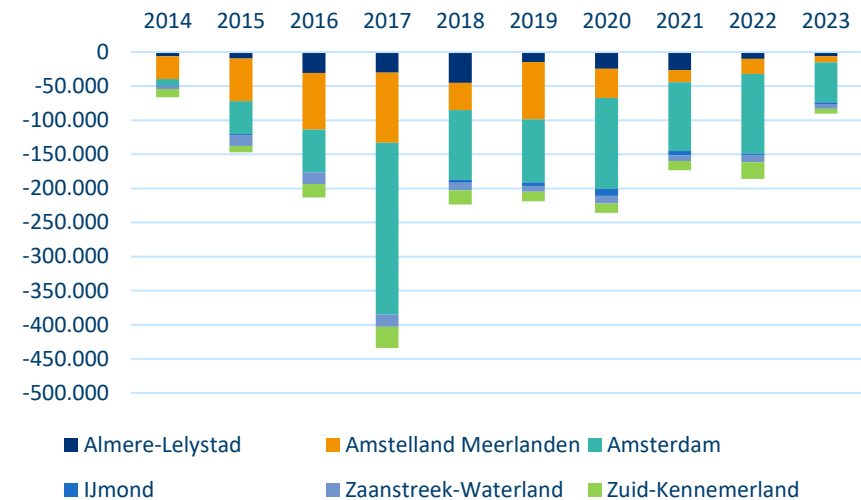
#### Minder kantoren getransformeerd

Na acht achtereenvolgende jaren met een transformatievolumen van minimaal 150.000 m<sup>2</sup> is de kantorentransformatie in 2023 teruggevallen naar minder dan 100.000 m<sup>2</sup>. De sterke afname van de transformatievolumes komt met name door de afname in Amsterdam. De afgelopen jaren zijn er kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Het aantal van deze transformaties neemt nu af. Dit komt

<sup>10</sup> Door veranderingen in segmentering kunnen van het een op het andere jaar grote verschuivingen ontstaan, zoals in 2019-2020.

doordat de kantoorpanden die aantrekkelijk zijn voor transformatie tot woning grotendeels al zijn omgebouwd; "Het laaghangend fruit is wel geplukt"<sup>11</sup>. Met de forse volumes aan resterende en nieuwe transformatieplannen (zie paragraaf 3.6) wordt er naar verwachting tot 2040 jaarlijks nog zo'n 38.000 m<sup>2</sup> getransformeerd. Mogelijk is dit volume nog hoger omdat de ervaring leert dat de feitelijke transformatievolumes vaak hoger liggen dan de planvolumes voor transformatie.

Figuur 28. Kantorentransformatie\* per deelregio in de periode 2014-2023 (m<sup>2</sup>)



\*Waarden zijn negatief weergegeven omdat het oppervlak van de markt onttrokken is.

Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

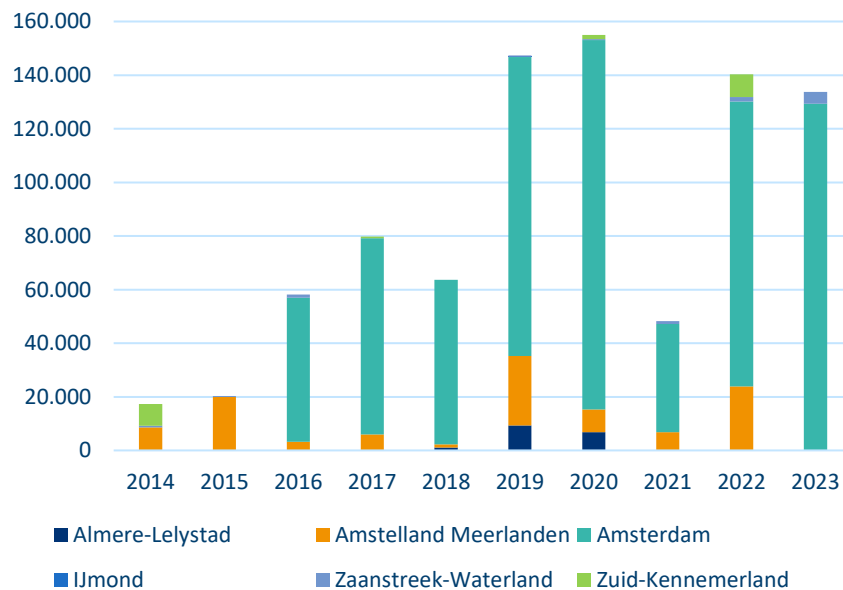
<sup>11</sup> <https://nos.nl/artikel/2496854-opnieuw-minder-kantoorpanden-omgebouwd-tot-woning>



### Nieuwbouw van kantoren op hetzelfde hoge niveau als vorig jaar

Het nieuwbouwwolume is in 2023 ten opzichte van 2022 nauwelijks veranderd en blijft met 130.000 m<sup>2</sup> in historische perspectief hoog. Bijna de volledige nieuwbouw komt op conto van Amsterdam. Opvallend is dat door lage transformatievolumes er in 2023 voor het eerst sinds 2013 in de MRA weer meer kantoren zijn toegevoegd aan de voorraad dan dat er door transformatie werden onttrokken.

Figuur 29. Nieuwbouw kantoren per deelregio in periode 2014-2023 (m<sup>2</sup>)

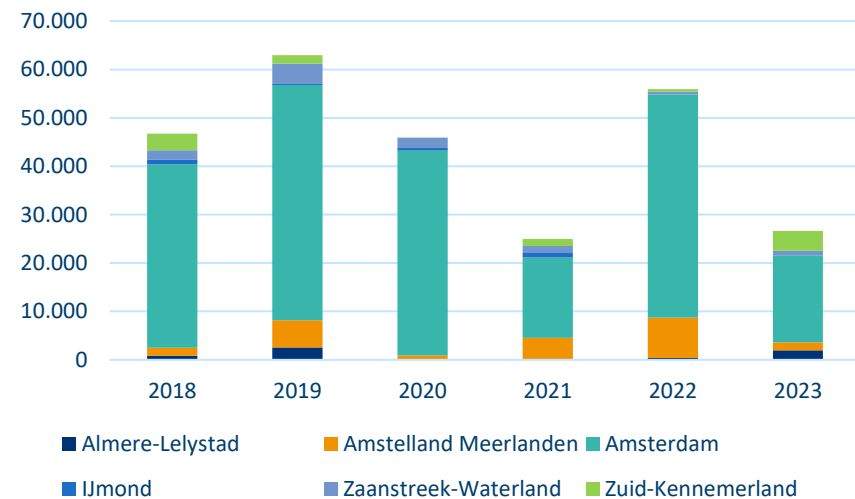


Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

### Opvallend veel verkantoring in Zuid-Kennemerland

Bovenop de nieuwbouw heeft verkantoring in 2023 gezorgd voor een kleine toename (28.000 m<sup>2</sup>) van de kantorenvorraad. Het grootste volume is te vinden in Amsterdam, maar in Zuid-Kennemerland is er relatief gezien ook veel sprake van verkantoring.

Figuur 30. Verkantoring per deelregio in periode 2018-2023<sup>12</sup> (m<sup>2</sup>)



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

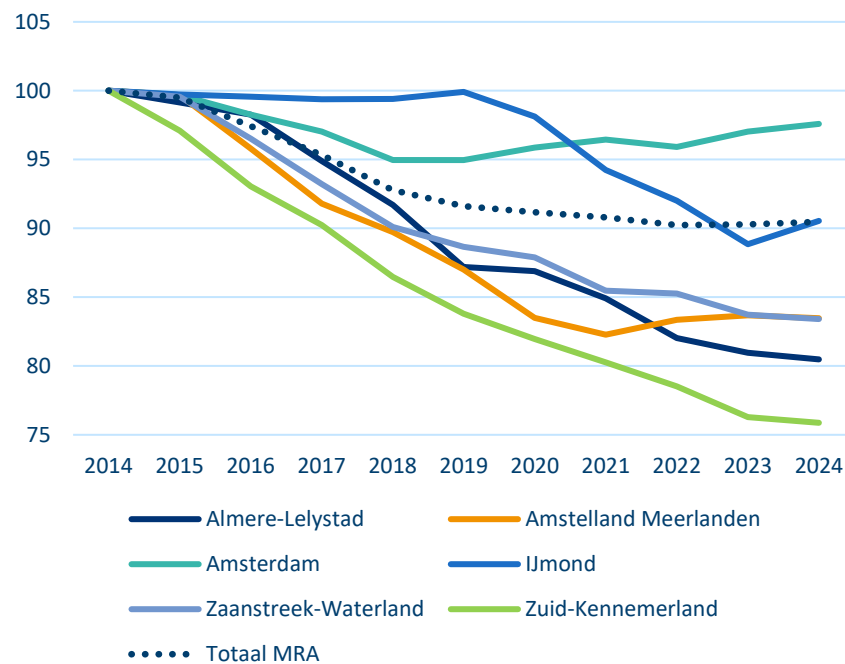
### Kantorenvorraad MRA na lange tijd voor het eerst (licht) gestegen

De kantorenvorraad van de hele MRA is in het afgelopen jaar voor het eerst sinds lange tijd niet meer gedaald maar zeer licht gestegen. Dit komt door de combinatie van lage transformatievolumes terwijl er relatief veel nieuwbouw is. Met name in Amsterdam is de voorraad gegroeid.

<sup>12</sup> Geen data beschikbaar van vóór 2018

Voor de overige deelregio's is, met uitzondering van de IJmond en Amsterdam, sprake geweest van een afname van de voorraad. Dit is in lijn met de trend van de afgelopen 10 jaar. In de IJmond is de kantorenmarkt klein waardoor een kleine toevoeging aan de voorraad heeft gezorgd voor een forse relatieve stijging.

**Figuur 31.** Ontwikkeling voorraad per deelregio in periode 2014-2023, index 2014=100



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

### 3.4 Leegstand

#### Kantorenleegstand na lange tijd weer iets gestegen

Met de groei van de voorraad in 2023 en de lichte afname van het gebruik is de kantorenleegstand in de MRA iets toegenomen. Gemiddeld staat per 1-1-2024 12,4% van de kantorenvoorraad leeg, hoger dan de 11,7% per 1-1-2023. In Amsterdam is de leegstand het sterkst gestegen, zowel in absolute aantallen (toename leegstand in m<sup>2</sup>) als relatief (groei leegstand t.o.v. voorgaand jaar in %). De cijfers laten zich deels vertekenen doordat hier voor een aanzienlijk deel gaat om nieuwe kantoren die nog niet zijn opgenomen. In de deelregio Almere-Lelystad is na een lange periode van leegstandstandsafname de relatieve (en absolute) kantorenleegstand weer toegenomen. De deelregio houdt per 1-1-2024 de hoogste relatieve leegstand.

In IJmond, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland is de kantorenleegstand gedaald naar niveaus onder de frictieleegstand (8%). Dit is het percentage wat nodig is voor een gezonde kantorenmarkt. De deelregio's komen hierdoor in aanmerking voor de meter-voor-meter regeling (zie Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1). Getransformeerde kantoormeters mogen dan een-op-een worden toegevoegd aan het deelregionale planplafond.

### Onderscheid courante leegstand en incurante leegstand

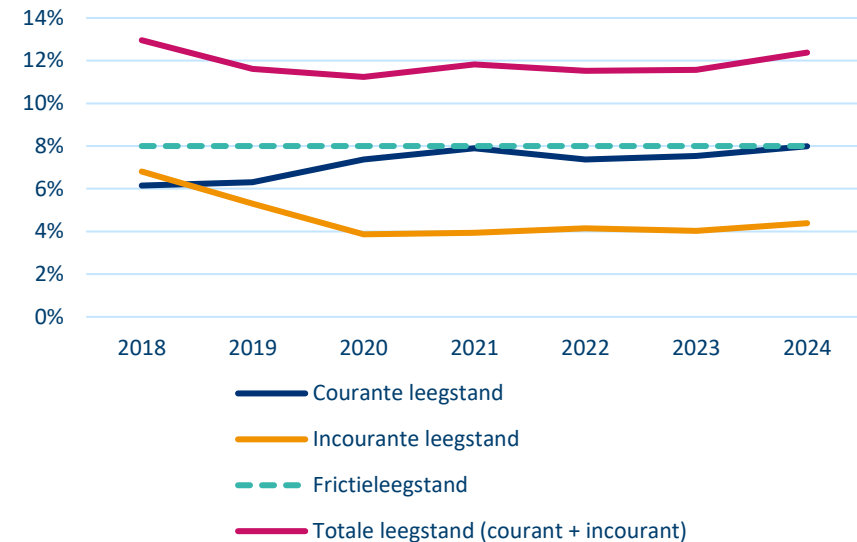
Bij de kantorenleegstand maken we onderscheid tussen courante en incurante leegstand. Courante leegstand is hierbij gedefinieerd als kantoren die minder dan 3 jaar leeg staan. Incurante leegstand betreft hier de kantoren die al minimaal drie jaar leeg staan. De kans dat deze kantoren weer worden opgenomen wordt over het algemeen als klein verondersteld. De mate waarin de incurante leegstand op termijn weer in een marktvrage kan voorzien verschilt echter van pand tot pand en van locatie tot locatie.

Gebiedsimpulsen en/of pandverbeteringen zijn daarvoor wel vaak nodig. Voor sommige incurante leegstaande kantoren is het, met name vanwege de ligging, zeer onwaarschijnlijk dat deze weer opgenomen zullen worden.

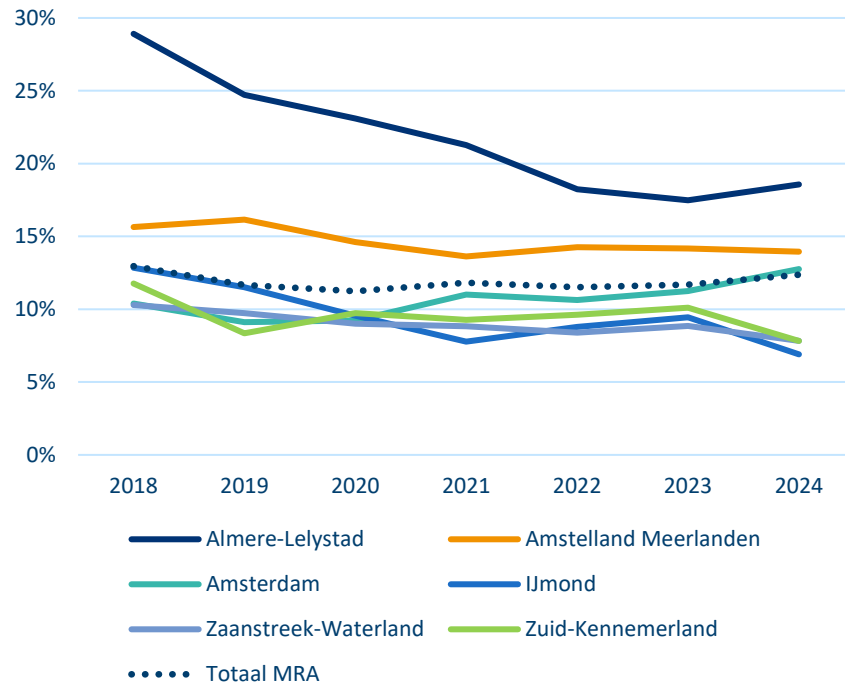
### Veel courante leegstand in Amsterdam, veel incurante leegstand in Almere-Lelystad

Het courante leegstandspercentage is in het afgelopen jaar licht toegenomen. Ook de incurante leegstand kende het afgelopen jaar een beperkte toename. De leegstand in Almere-Lelystad bestaat voor een groot deel uit incurante leegstand. De leegstand in Amsterdam bestaat juist voor een groot deel uit courante leegstand (waarvan deels dus nog niet ingevulde nieuwbouw). Voor de overige deelregio's geldt dat ongeveer de helft van de leegstand (in)courant is.

Figuur 32. Ontwikkeling percentage courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2024

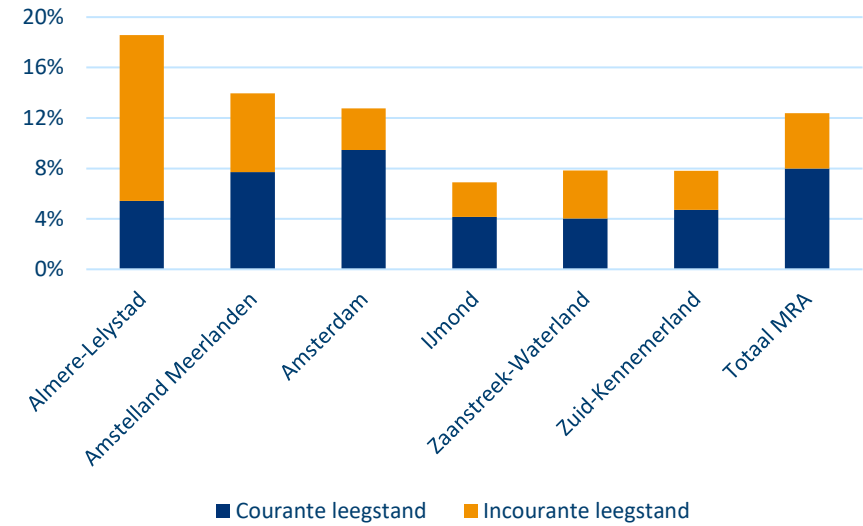


**Figuur 33. Ontwikkelingen leegstand kantoren (%) per deelregio in periode 2018-2024**



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

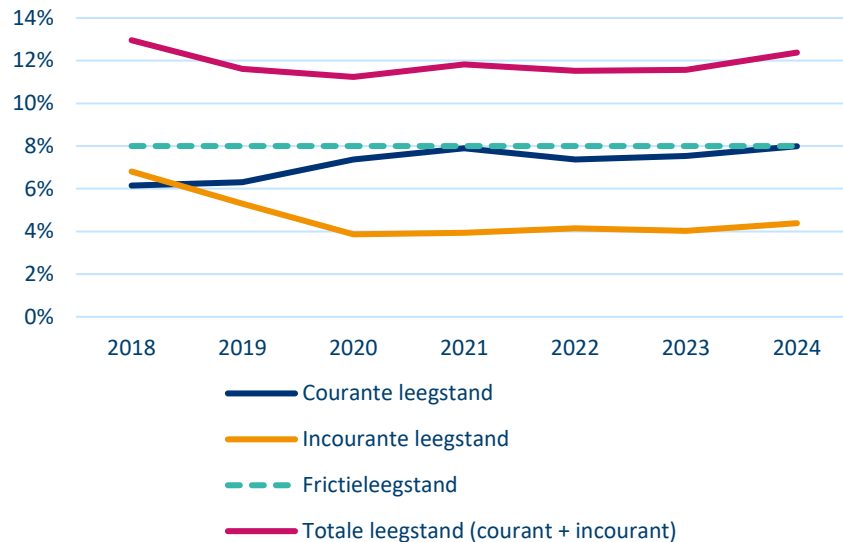
**Figuur 34. Percentage (in)courante leegstand per deelregio op 1-1-2024**



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024



Figuur 35. Ontwikkeling percentage courante-, incurante- en frictieleegstand 2018-2024



Bron: Kantorenmonitor B.V. 2024

### 3.5 Planaanbod

#### Harde planvoorraad alleen in Amsterdam toegenomen

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de harde planvoorraad per 1-1-2024 is veranderd ten opzichte van vorig jaar. De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de terreinen met een mutatie in harde planvoorraad. De harde planvoorraad voor kantoren in de MRA is per saldo toegenomen met ca. 86.000 m<sup>2</sup>. Amsterdam kent veruit de grootste volumemutaties. Op de kantoorlocaties Amstelstation, Amsterdam Science Park en NDSM/Klaprozenweg Noord is het harde planaanbod gegroeid. Daar staat een afname van het harde planaanbod

tegenover op o.a. Hamerkwartier en Houthaven (kantoorlocatie). In Zaanstreek-Waterland is het harde planaanbod op Kop van West/Steltenlopers met ca. 1.000 m<sup>2</sup> naar beneden aangepast.

Tabel 6. Ontwikkeling harde planvoorraad per deelregio 2023-2024 in m<sup>2</sup>

	1-1-2023	1-1-2024
Almere-Lelystad	85.000	85.000
Amstelland Meerlanden	462.000	462.000
Amsterdam	773.000	859.000
Gooi en Vechtstreek	55.000	55.000
IJmond	0	0
Zaanstreek-Waterland	38.000	37.000
Zuid-Kennemerland	37.000	37.000
<b>Totaal MRA</b>	<b>1.450.000</b>	<b>1.504.000</b>

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 7. Ontwikkeling harde planvoorraad per deelregio 2023-2024 in m<sup>2</sup>, enkel veranderde kantoorlocaties

	1-1-2023	1-1-2024
<b>Amsterdam</b>		
– Academisch Medisch Centrum	20.000	30.000
– Amstelstation	62.000	99.000
– Amsterdam Science Park	0	62.000
– Buiksloterham/Klaprozenbuurt	50.000	55.000
– Hamerkwartier	30.000	9.000
– Houthaven (kantoorlocatie)	25.000	2.000
– NDSM/Klaprozenweg Noord	5.000	28.000
– Schinkelkwartier	45.000	46.000
– Sloterdijk	140.000	135.000
– Zuidas	185.000	182.000
<b>Zaanstreek-Waterland</b>		
– Kop van West/Steltenlopers	3.000	2.000

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

In de tabel hieronder is weergegeven hoe de zachte planvoorraad per 1-1-2024 is veranderd ten opzichte van vorig jaar. De daaropvolgende tabel geeft aan op welke terreinen een de zachte planvoorraad is veranderd.

Uit de tabellen blijkt dat in Amsterdam grote volumes die eerst in de periode t/m 2030 gepland waren verschoven naar de periode na 2030. Met name op het Schinkelkwartier en de Zuidas. In Gooi en Vechtstreek zijn zachte plannen toegevoegd op Arenapark, nog in de periode t/m 2030. Voor het Stationsgebied in Purmerend zijn de zachte plannen juist verwijderd.

Tabel 8. Ontwikkeling zachte planvoorraad per deelregio 2023-2024 in m<sup>2</sup>

	1-1-2023		1-1-2024	
	T/m 2030	Na 2030	T/m 2030	Na 2030
Almere-Lelystad	0	0	0	0
Amstelland Meerlanden	364.000	192.000	364.000	192.000
Amsterdam	747.000	385.000	445.000	785.000
Gooi en Vechtstreek	0	0	25.000	0
IJmond	1.000	0	1.000	0
Zaanstreek-Waterland	49.000	34.000	21.000	6.000
Zuid-Kennemerland	0	0	0	0
<b>Totaal MRA</b>	<b>1.161.000</b>	<b>611.000</b>	<b>856.000</b>	<b>983.000</b>

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 9. Ontwikkeling zachte planvoorraad per deelregio 2023-2024 in m<sup>2</sup>, enkel veranderde kantoorlocaties

	1-1-2023		1-1-2024	
	T/m 2030	Na 2030	T/m 2030	Na 2030
<b>Amsterdam</b>				
— Academisch Medisch Centrum	0	0	0	20.000
— Amstel III	30.000	0	65.000	65.000
— Amsterdam Science Park	15.000	0	0	0
— Hamerkwartier	20.000	0	22.000	19.000
— Lelylaan	25.000	0	65.000	0
— Marineterrein	6.000	0	7.000	53.000
— NDSM/Klaprozenweg Noord	10.000	30.000	0	0
— Schinkelkwartier	150.000	320.000	20.000	435.000
— Sloterdijk	20.000	0	12.000	41.000
— Zuidas	240.000	5.000	77.000	122.000
<b>Gooi en Vechtstreek</b>				
— Arenapark	0	0	25.000	0
<b>Zaanstreek-Waterland</b>				
— Stationsgebied (Purmerend)	28.000	28.000	0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

### 3.6 Transformatieplannen

#### Forse toename transformatieplannen in Amsterdam

Ondanks de lage transformatievolumes in 2023 zijn de transformatieplannen in volume toegenomen. Er is een sterke toename van transformatieplannen in Amsterdam, zowel op de kortere als langere termijn. Met name op Sloterdijk en Hamerkwartier namen de plannen toe, waarbij voor beide gebieden geldt dat er weinig sprake is van incurante leegstand. In Amstelland Meerlanden en Gooi en Vechtstreek zijn er ten opzichte van vorig jaar ook transformatieplannen toegevoegd. In Zaanstreek-Waterland zijn de transformatieplannen voor het Stationsgebied van Purmerend van de baan, al was dit van beperkte omvang en is er tevens een deel getransformeerd.

Er moet hierbij wel worden vermeld dat transformaties van kantoren in de verdere toekomst nauwelijks geregistreerd staan, het zijn vooral de korte termijn transformaties die in beeld zijn. Het transformatievolume is dus waarschijnlijk een onderschatting van de uiteindelijke daadwerkelijke transformatie in de komende jaren.



Tabel 10. Ontwikkeling transformatieplannen per deelregio 2023-2024 (m<sup>2</sup>)

	1-1-2023		1-1-2024	
	T/m 2030	Na 2030	T/m 2030	Na 2030
Almere-Lelystad	20.000	0	20.000	0
Amstelland Meerlanden	101.000	0	131.000	0
Amsterdam	170.000	0	254.000	145.000
Gooi en Vechtstreek	6.000	0	6.000	3.000
IJmond	1.000	0	1.000	0
Zaanstreek-Waterland	17.000	7.000	14.000	6.000
Zuid-Kennemerland	32.000	0	32.000	0
<b>Totaal MRA</b>	<b>346.000</b>	<b>7.000</b>	<b>457.000</b>	<b>154.000</b>

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 11. Ontwikkeling transformatieplannen per deelregio 2023-2024 in m<sup>2</sup>, enkel veranderde kantoorlocaties

	1-1-2023		1-1-2024	
	T/m 2030	Na 2030	T/m 2030	Na 2030
<b>Amstelland Meerlanden</b>				
– Burgemeester Rijnderslaan	0	0	30.000	0
<b>Amsterdam</b>				
– Amsterdam Science Park	15.000	0	0	0
– ArenAPOort	30.000	0	28.000	0
– Hamerkwartier	0	0	98.000	20.000
– Schinkelkwartier	25.000	0	12.000	0
– Sloterdijk	65.000	0	78.000	125.000
– Zuidas	20.000	0	8.000	0
<b>Gooi en Vechtstreek</b>				
– Laapersveld	0	0	0	3.000
<b>Zaanstreek-Waterland</b>				
– Stationsgebied (Purmerend)	3.000	1.000	0	0

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

## 4 Bedrijventerreinen

### 4.1 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde

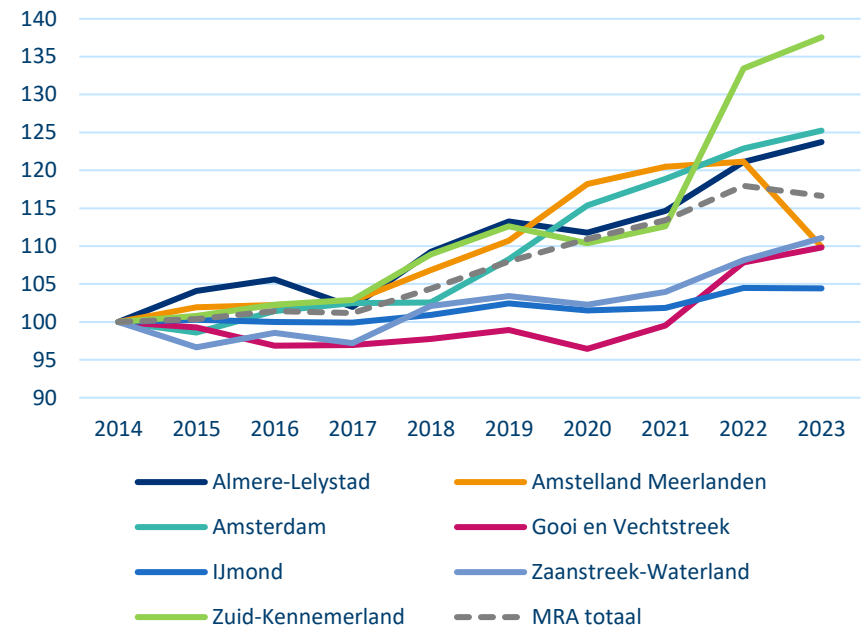
#### Werkgelegenheid op bedrijventerreinen licht gestegen

De totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen lijkt van 2022 op 2023 voor het eerst sinds 2017 te zijn afgenomen, zoals in de figuur rechts te zien. Echter: het beeld wordt sterk vertekend door de administratieve correctie van het inschrijfadres van KLM-personeel van Schiphol Oost bedrijventerrein naar kantoorlocatie Schiphol Centrum. Wanneer deze ontwikkeling buiten beschouwing wordt gelaten is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen wel met circa 4.000 banen gestegen. Dit is lager dan het gemiddelde van de periode 2017-2022 (ca. +8.000 p/j).

In bijna alle deelregio's is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gestegen het afgelopen jaar. IJmond en Amstelland Meerlanden vormen daarop de uitzondering. Laatstgenoemde zou zonder de bovengenoemde administratieve correctie van KLM-persoon overigens nagenoeg gelijk zijn gebleven. In de IJmond is de werkgelegenheid het afgelopen jaar ook nagenoeg gelijk gebleven.

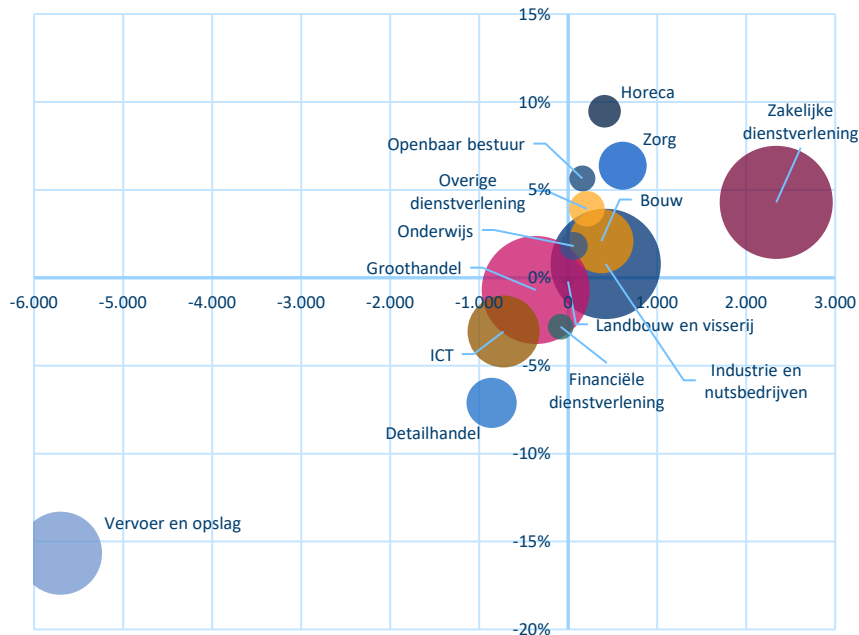
Daarnaast valt de sterke stijging van werkgelegenheid op in de regio Zuid-Kennemerland (met name 2021-2022). Hier zijn de contouren van Waarderpolder aangepast en daarmee is de locatie groter geworden, waardoor er meer bedrijven binnen de contouren vallen. Ook in Gooi en Vechtstreek was er in 2021-2022 een sterke stijging van de werkgelegenheid; dit was voornamelijk op het terrein Industriewijk (Huizen), waar van 2021-2022 een sterke banengroei was die in 2023 weer was afgevlakt.

Figuur 36. Ontwikkeling werkgelegenheid 2014-2023 op bedrijventerreinen per deelregio, index 2014=100



Bron: LISA 2023

**Figuur 37. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid bedrijventerreinen 2022-2023**



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

### Opvallende werkgelegenheidsgroei in zakelijke dienstverlening, horeca en zorg

In absolute zin zorgt de (grote) sector zakelijke dienstverlening voor de meeste banengroei met ruim 2.000 banen erbij. Groothandel, een van de grotere sectoren op bedrijventerreinen, is licht gedaald qua aantal banen.

De sterke afname van het aantal banen in vervoer en opslag komt door de eerder genoemde administratieve correctie van het inschrijfadres bij KLM (zie ook alinea hierboven). Zonder deze correctie zou de sector met ruim 1.500 banen zijn gegroeid (+4,2%).

Opvallend is de sterke banengroei in de sectoren horeca en zorg, beide minder gebruikelijk bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Voor beide sectoren geldt dat de groei verspreid is over de deelregio's, het gaat dus niet om een enkele grote nieuwe vestiging maar is een brede ontwikkeling. Het effect van transformatiegebieden op deze sectoren is in de cijfers te verwaarlozen, ondanks dat in deze gebieden meer vestigingen in deze sectoren verwacht kunnen worden. In het kader van effectief ruimtegebruik op bedrijventerreinen is deze ontwikkeling wellicht niet wenselijk: bedrijven in deze sectoren maken geen gebruik van de milieuruimte op bedrijventerreinen en zouden ook in gemengde werkmilieus gehuisvest kunnen worden. Dit geldt overigens ook voor de zakelijke dienstverlening op bedrijventerreinen, waarvoor kantorenlocaties ook een goed alternatief kunnen zijn.

ICT en detailhandel laten ook een afname zien in het aantal banen.

### Toegevoegde waarde in alle deelregio's gestegen

De totale toegevoegde waarde op bedrijventerreinen is in Amstelland Meerlanden het sterkst toegenomen, gevolgd door Amsterdam en Almere-Lelystad. Over het algemeen laten alle deelregio's een vergelijkbare ontwikkeling zien waarbij de toegevoegde waarde gestaag toeneemt. Amsterdam is hierop de enige uitzondering, waar de toegevoegde waarde in 2017 gelijk was gebleven ten opzichte van 2013. In 2022 was de toegevoegde waarde hier wel weer sterk gegroeid en ook sterker dan in andere deelregio's. In 2013 was de toegevoegde waarde van bedrijventerreinen goed voor 23,1% van de totale toegevoegde

waarde binnen de MRA. In 2017 was dit gedaald naar 22,6%, waarna het weer is gestegen tot 23,0% in 2022. Het aandeel van de toegevoegde waarde vanuit bedrijventerreinen is daarmee tamelijk stabiel door de jaren heen.

*Figuur 38. Ontwikkeling toegevoegde waarde 2013-2022 op bedrijventerreinen per deelregio, index 2013=100*



Bron: LISA 2023

*Tabel 12. Top 10 bedrijventerreinen met de hoogste toegevoegde waarde (alleen bedrijventerreinen met 30 vestigingen of meer)*

Naam terrein	Gemeente	TW in x€1.000
Waarderpolder	Haarlem	1.340.000
Media Park	Hilversum	1.071.000
Overamstel/Weespertrekvaart	Amsterdam	942.000
Sloterdijk I	Amsterdam	870.000
Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden)	Amsterdam	850.000
Amstel III Bedrijvenzone	Amsterdam	806.000
Sloterdijk II	Amsterdam	695.000
Sloterdijk III	Amsterdam	679.000
Bedrijventerrein Schinkel	Amsterdam	625.000
Werkstad Zuid	Ouder-Amstel	597.000

Bron: LISA 2023

Tabel 13. Top 10 bedrijventerreinen met de hoogste toegevoegde waarde per baan (alleen bedrijventerreinen met 30 vestigingen of meer)

Naam terrein	Gemeente	TW per baan in €
Sloterdijk II	Amsterdam	212.000
NDSM	Amsterdam	207.000
Businesspark IJmond e.o. (niet kadegebonden)	Velsen	196.000
TPN-locatie	Uithoorn	192.000
De Hoek	Haarlemmermeer	190.000
Veluwe Kant (O+W)	Almere	176.000
Lijnden Oost	Haarlemmermeer	175.000
Media Park	Hilversum	172.000
Industrieterrein Uithoorn	Uithoorn	166.000
Overamstel/Weespertrekvaart	Amsterdam	165.000

Bron: LISA 2023

## 4.2 Uitgifte

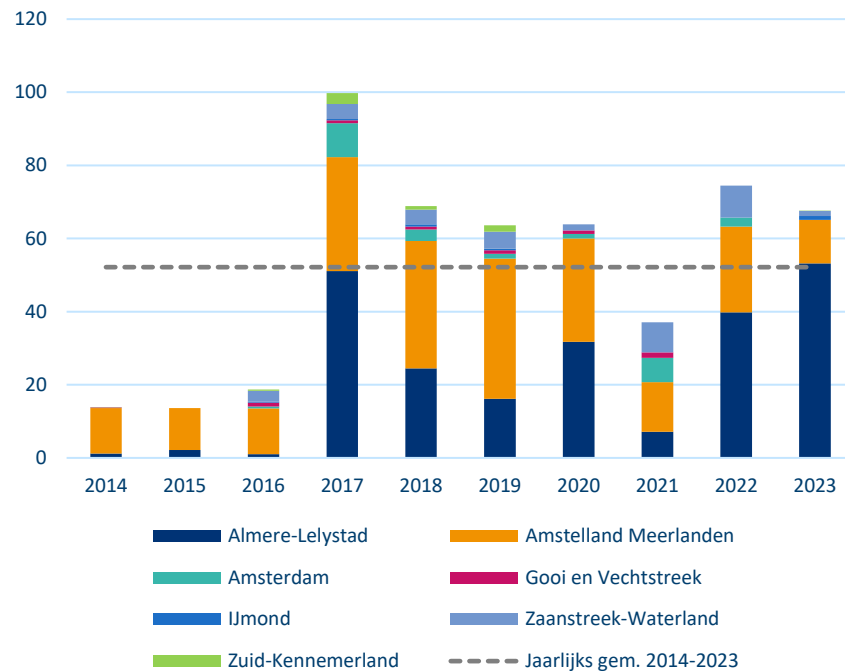
### Merendeel van de uitgifte wederom in Almere-Lelystad

De totale uitgifte op bedrijventerreinen is in 2023 iets lager dan in 2022, maar vergelijkbaar met de uitgifte in de periode 2018-2020. Het merendeel van deze uitgifte was in Almere-Lelystad<sup>13</sup>, waar op Lelystad Airport Business Park Flight District en Zuiderpark grote uitgiften waren (respectievelijk 25,3 ha en 11,5 ha). Buiten Almere-Lelystad zijn er in Amstelland Meerlanden grotere volumes uitgeven op Green Park Aalsmeer (7 ha) en op STP/Logistics Zone (2,9 ha). In de overige deelregio's was in het afgelopen jaar weinig uitgegeven.

De uitgifte in 2022 en 2023 is in lijn met de langjarige prognoses in de Vraagaming Plabeka 2022-2040. Daarin was voor de periode 2022-2040 een gemiddelde jaarlijkse uitgifte voorzien van tussen de 65 en 90 ha (inclusief vervangingsvraag en ruimtebehoefte van grote ruimtevragers).

<sup>13</sup> Op Flevokust is ook veel grond uitgegeven, maar dit is aangemerkt als haventerrein en staat zodanig in het desbetreffende hoofdstuk.

**Figuur 39. Uitgifte bedrijventerreinen per deelregio in ha (2010-2023)**

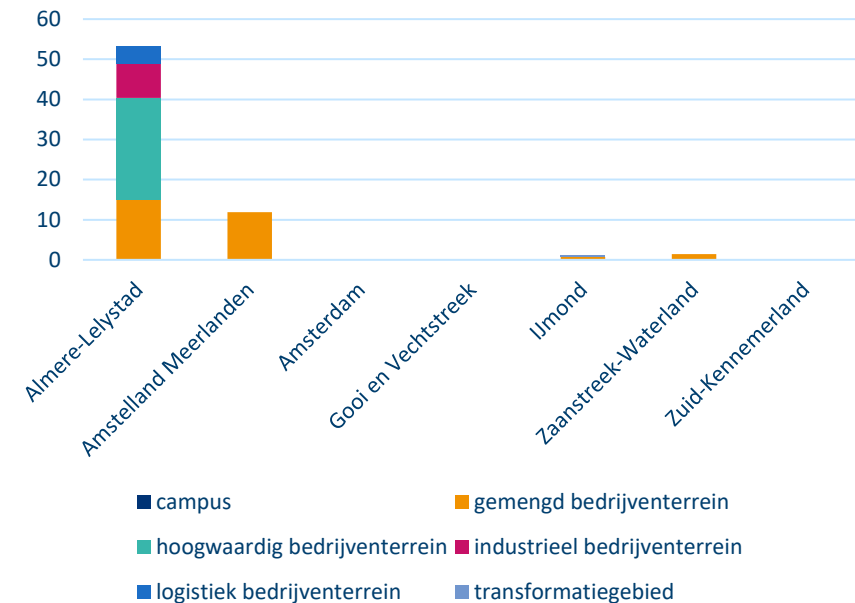


Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

### Grootste uitgiften in segmenten gemengd en hoogwaardig

De uitgifte van bedrijventerreinen bestond uit vier verschillende segmenten: gemengd, hoogwaardig en industrieel bedrijventerrein en logistiek bedrijventerrein, waarvan het grootste gedeelte is uitgegeven binnen de segmenten gemengd en hoogwaardig. Daarnaast was er in Amstelland Meerlanden sprake van uitgifte in het segment gemengd bedrijventerrein.

**Figuur 40. Uitgifte per segment, per deelregio (2023)**



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

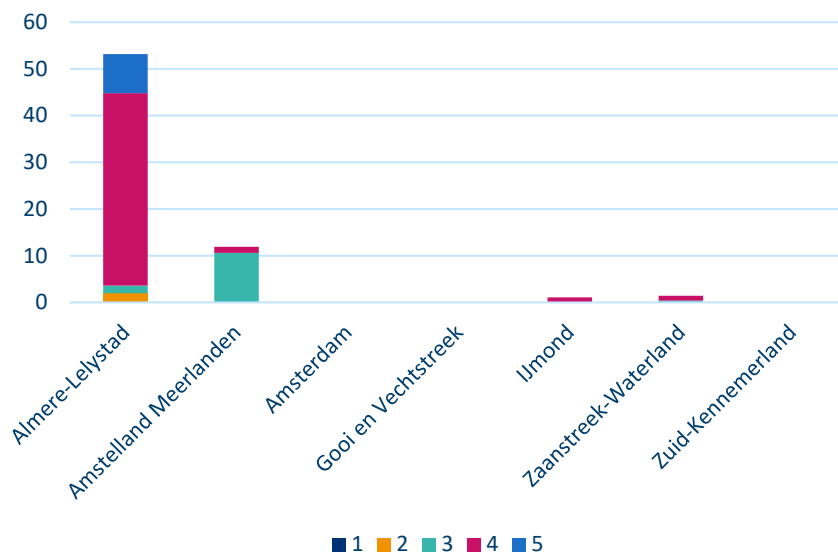
### Meeste uitgifte in milieuhindercategorieën 3 en 4

Het merendeel van de uitgifte in 2023 ging om terreinen met een maximale milieucategorie van 4. Op terreinen met maximale milieucategorie 5 is er in totaal 8,5 ha uitgegeven (bijna volledig De Vaart IV in Almere met 8,4 ha). Niet al deze gronden zijn ook daadwerkelijk uitgegeven voor bedrijfsactiviteiten die gebruikmaken van deze milieuruimte, al is het niet bekend om hoeveel ha dit precies gaat. In onderstaande figuur is weergegeven wat de maximale milieuhindercategorie was van de uitgifte op terreinen. Voor precies de helft van de terreinen (12 van de 24; waarvan bekend) is deze hoogste



milieuhindercategorie van de uitgifte lager dan wat maximaal is toegestaan op het terrein. De grote uitgifte in de categorie “onbekend” gaat om uitgifte op Lelystad Airport Business Park Flight District, waar de maximale milieuhindercategorie 4 is.

Figuur 41. Uitgifte per milieuhindercategorie 2023, per deelregio



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

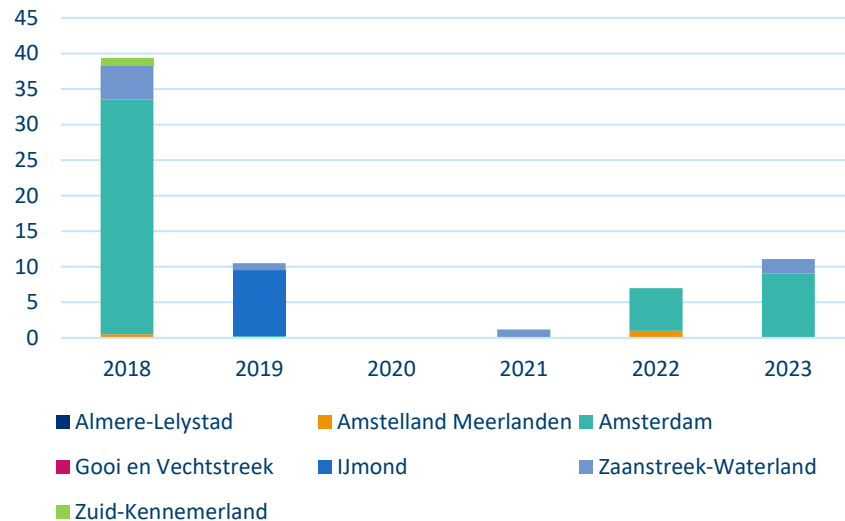
### 4.3 Transformatie

#### Grootste transformatievolume sinds 2018

Het afgelopen jaar is 11,1 ha aan bedrijventerreinen getransformeerd, het grootste volume sinds 2018. Net als in 2022 zijn met name gronden in Amsterdam getransformeerd naar een andere functie. De grootste transformaties waren op Buiksloterham/Klaprozenbuurt (3 ha), Overamstel/Weespertrekvaart (3 ha) en NDSM (3 ha)<sup>14</sup>. In Zaanstad is 2 ha getransformeerd op de Houthavenkade. Van grote transformatievolumes als in 2018 is vooralsnog geen sprake.

<sup>14</sup> Dit betreft een grove inschatting op basis van aanvang realisatie (sloop of start bouw)

Figuur 42. *Transformatie bedrijventerreinen per deelregio (2018-2023<sup>15</sup>)*

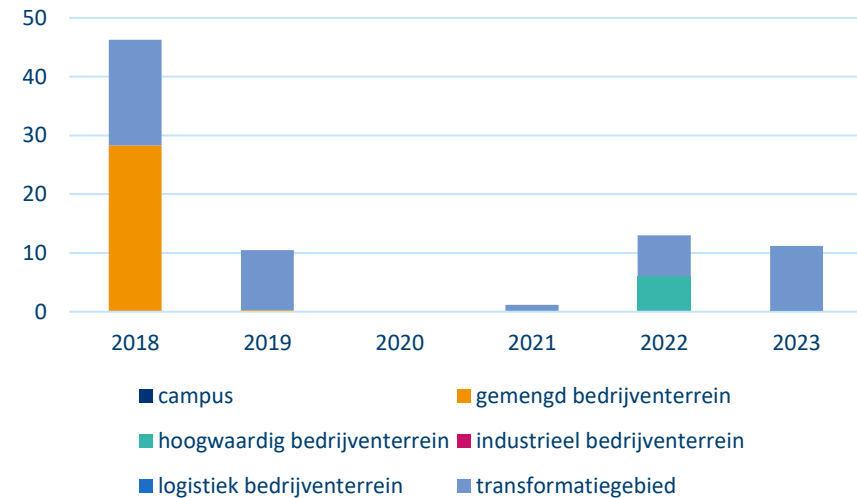


Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

### Nagenoeg alle transformatie op aangewezen transformatiegebieden

De transformaties in 2023 vonden nagenoeg allemaal plaats op aangewezen transformatiegebieden. Slechts 0,1 ha aan gemengd bedrijventerrein en ook 0,1 ha aan logistiek bedrijventerrein werden als andere segmenten getransformeerd.

Figuur 43. *Transformatie bedrijventerreinen per segment (totaal 2018-2023)*



Bron: Provincies Noord-Holland en Flevoland

<sup>15</sup> Gegevens van voor 2018 zijn niet beschikbaar. Het hoge cijfer voor 2018 in Amsterdam is waarschijnlijk een correctie waarin een geheel terrein in een keer als getransformeerd is beschouwd.



## 4.4 Aanbod

### 4.4.1 Planaanbod

#### Lichte toename van hard planaanbod en in mindere mate voor zacht planaanbod

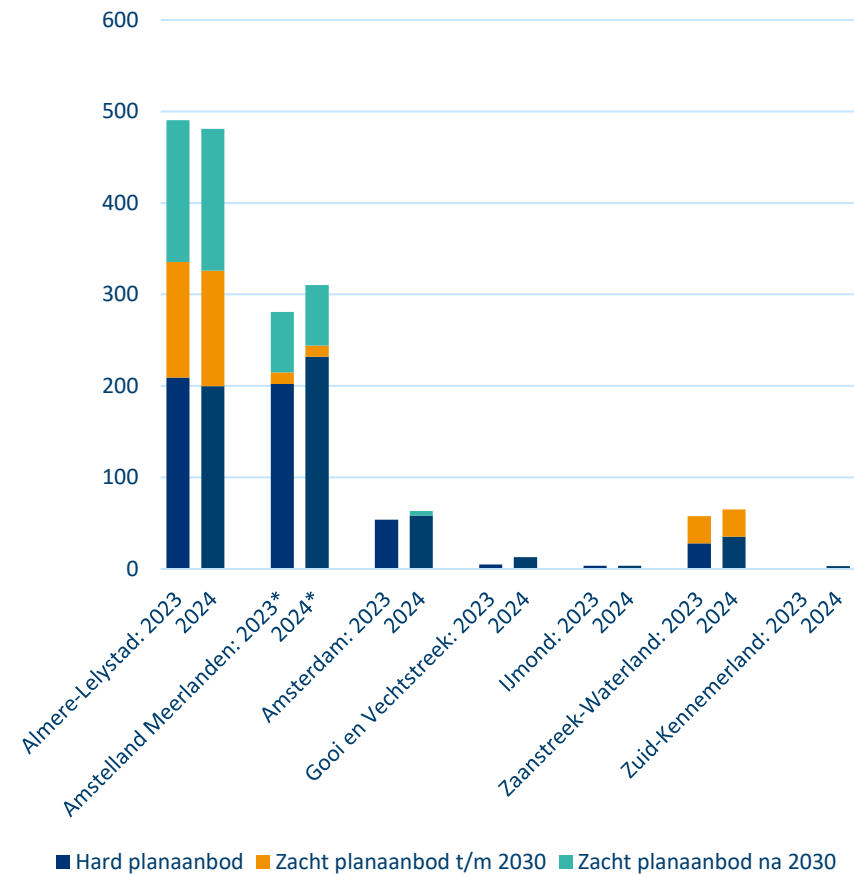
In Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland is het harde planaanbod gestegen, maar met kleinere volumes. In Almere-Lelystad is het harde planaanbod door de uitgifte op bedrijventerreinen gedaald.

Binnen de gemeente Haarlemmermeer is het planaanbod ten opzichte van vorige monitor voor sommige terreinen gecorrigeerd; in feite zijn deze veranderingen alleen administratief en is het planaanbod niet veranderd in omvang. Voor de overige gemeenten binnen Amstelland Meerlanden is het harde planaanbod met 4,4 ha gestegen.

Het meeste harde planaanbod, 43% van het totaal, betreft terreinen met maximale milieuhindercategorie 3. 33% van het harde planaanbod betreft terreinen met maximale milieucategorie 4, waarvan het meeste in Almere-Lelystad ligt (102 ha). De hogere milieuhindercategorieën (5 en 6) beslaan 22% van het aanbod, oftewel 134 ha.

Met 376 ha aan hard planaanbod is het segment “gemengd” het sterkst vertegenwoordigd. Op industriële terreinen (87 ha) en logistieke terreinen (72 ha) is daarna het meeste harde planaanbod beschikbaar. De overige segmenten zijn minder vertegenwoordigd; campuslocaties met 49 ha, hoogwaardige bedrijventerreinen met 12 ha en transformatiegebieden met 4 ha.

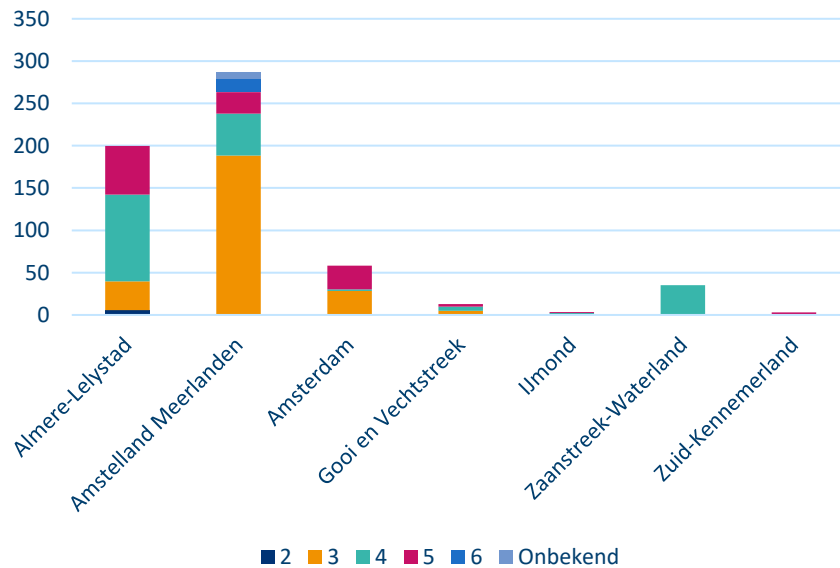
Figuur 44. Ontwikkeling hard en zacht planaanbod bedrijventerrein 2023-2024 per deelregio



\*Door een correctie op de data valt het harde planaanbod in Amstelland Meerlanden in 2024 hoger uit dan in 2023, maar dit is in de praktijk nagenoeg gelijk gebleven.

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Figuur 45. *Hard planaanbod bedrijventerreinen, uitgesplitst naar maximale milieuhindercategorie (op het totale terrein) per 1 januari 2024*



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

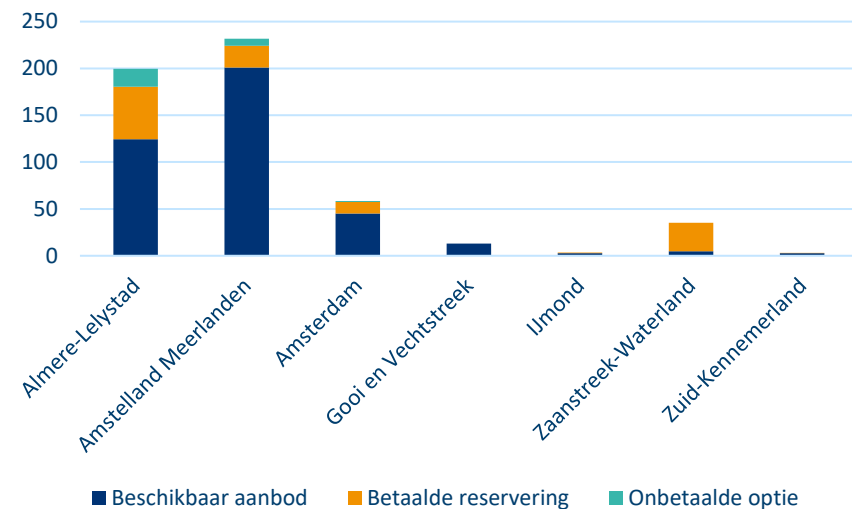
### 28% van het aanbod in de MRA in optie of gereserveerd

Op basis van de uitvraag onder gemeenten blijkt dat in totaal 28% van het totale harde planaanbod gereserveerd of in optie is. Met name in Almere-Lelystad zijn al veel hectaren gereserveerd of in optie: 75 ha ofwel 38% van het harde planaanbod aldaar. In Zaanstreek-Waterland is relatief bijna al het planaanbod gereserveerd (De Baansteer-Noord, waar nu ook nog het meeste planaanbod ligt). We merken op dat het aannemelijk is dat niet alle opties daadwerkelijk leiden tot gronduitgifte. Partijen nemen

soms namelijk opties op meerdere gronden waardoor de marktvrage op basis van het volume opties wordt overschat.

In vergelijking met vorig jaar is er in totaal ca. 5 ha meer in optie of gereserveerd. In Almere-Lelystad is de hoeveelheid bedrijventerrein in optie of reservering gedaald (hier is veel uitgifte geweest). In Amstelland Meerlanden is de oppervlakte aan betaalde opties toegenomen (met 14,5 ha) maar is tegelijkertijd de omvang van terreinen in onbetaalde optie gedaald van 43,7 ha in 2023 tot 7,5 ha in 2024. Daarnaast is er in Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (veel) oppervlakte bijgekomen dat is optie of gereserveerd is, respectievelijk van 0 naar 13,2 ha en van 0 naar 30,6 ha.

Figuur 46. *Opties, reserveringen en de resterende beschikbare harde planvoorraad per deelregio per 1 januari 2024*



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland



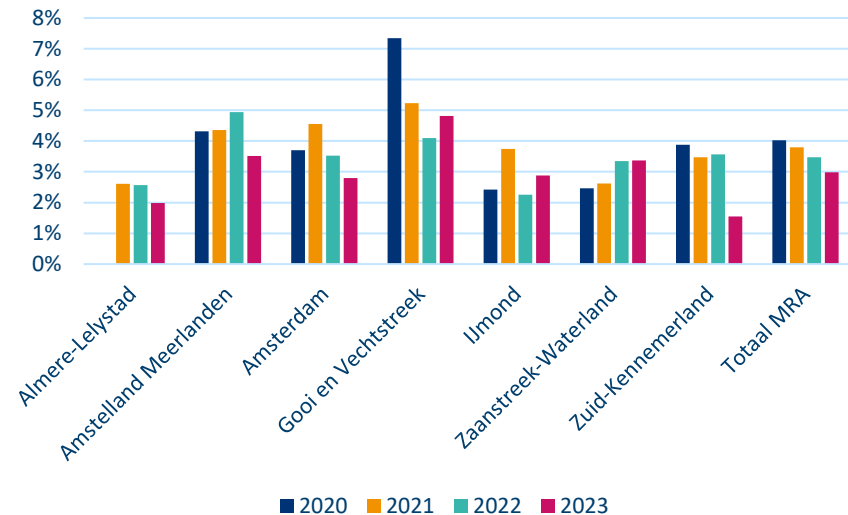
➤ *Voor een overzicht van terreinen met grote kavels, zie hoofdstuk 7.2*

#### 4.4.2 Leegstand

##### Leegstand op bedrijventerreinen neemt af

Over de afgelopen 4 jaar is de leegstand op bedrijventerreinen gemiddeld gedaald, van ca. 4% van het totale verblijfsoppervlak in 2020 tot ongeveer 3% in 2023. In Zaanstreek-Waterland is de leegstand wel gestegen over de afgelopen 4 jaar. In de IJmond is de leegstand in 2023 wel gestegen t.o.v. 2022, maar dit percentage schommelt per jaar. In Gooi en Vechtstreek is de leegstand op bedrijventerreinen volgens het CBS het hoogst met bijna 5% leegstand in 2023. Ook in voorgaande jaren was de leegstand hier hoog.

Figuur 47. Leegstand bedrijfsruimte op bedrijventerreinen per deelregio (2020-2023)<sup>16</sup>



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

#### 4.5 Transformatieplannen

##### Ontwikkeling transformatieplannen (per deelregio)

Ten opzichte van 1-1-2023 zijn de transformatieplannen voor bedrijventerreinen in de regio licht afgenomen. De transformatieplannen in de MRA zijn het afgelopen jaar veranderd in 3 deelregio's. De afname van de plannen is groter dan het volume dat afgelopen jaar daadwerkelijk

<sup>16</sup> Sinds dit jaar is er met terugwerkende kracht een nieuwe methodiek gehanteerd. Hierdoor zijn de cijfers in deze Monitor Plabeka niet meer te vergelijken met de cijfers uit voorgaande jaren.

is getransformeerd. Plannen zijn beëindigd of in volume teruggebracht. Onder meer op Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden) en De Koog zijn de plannen aanzienlijk gereduceerd. Daar staat tegenover dat er ook plannen zijn toegevoegd op o.a. bedrijventerrein Markerkant in Almere-Lelystad, Zeeburgerpad in Amsterdam en Bruijvis in Zaanstreek-Waterland. De volumes zijn echter klein.

Binnen de hogere milieuhindercategorieën zijn de veranderingen beperkt, met als grootste verandering de afname van transformatieplannen op De Koog (categorie 4). Hiermee blijft er iets meer milieuruimte beschikbaar in de regio.

Tabel 14. Ontwikkeling transformatieplannen in ha per 1-1-2024 t.o.v. 1-1-2023

	1-1-2023		1-1-2024	
	T/m 2030	Na 2030	T/m 2030	Na 2030
Almere-Lelystad	38,5	0	<u>45,5</u>	<u>2,0</u>
Amstelland Meerlanden	93,4	19,0	93,4	19,0
Amsterdam	198,6	175,0	<u>177,6</u>	<u>158,0</u>
Gooi en Vechtstreek	11,0	0	11,0	0
IJmond	39,0	17,0	39,0	17,0
Zaanstreek-Waterland	47,0	43,0	<u>42,0</u>	<u>35,0</u>
Zuid-Kennemerland	15,1	0	15,1	0
<b>Totaal MRA</b>	<b>442,6</b>	<b>254,0</b>	<b><u>423,6</u></b>	<b><u>231,0</u></b>

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 15. Ontwikkeling transformatieplannen in ha per 1-1-2024 t.o.v. 1-1-2023, enkel veranderde terreinen

	1-1-2023		1-1-2024	
	T/m 2030	Na 2030	T/m 2030	Na 2030
<b>Almere-Lelystad</b>				
– Markerkant (bedrijventerrein)	0	0	<u>2,0</u>	<u>2,0</u>
– Twentse kant (bedrijventerrein)*	27,0	0	<u>32,0</u>	0
<b>Amsterdam</b>				
– Bedrijventerrein Schinkel	24,0	0	<u>12,0</u>	<u>12,0</u>
– Minervahaven Hempoint (niet kadegebonden)	0	55,0	0	<u>33,0</u>
– Overamstel/Weespertrekvaart	38,0	10,0	<u>30,0</u>	10,0
– Veemarkt	5,0	0	<u>0</u>	0
– Zamenhofstraat	0	7,0	0	<u>0</u>
– Zeeburgerpad	0	0	<u>4,0</u>	0
<b>Zaanstreek-Waterland</b>				
– Bruijvis	3,0	0	3,0	<u>3,0</u>
– De Koog	10,0	16,0	<u>5,0</u>	<u>5,0</u>

\*Nog niet volledig ontwikkeld maar voorheen bestemd als bedrijventerrein, omvang is ingekort met 32 ha t.b.v. woningbouw.

Bron: Provincies Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

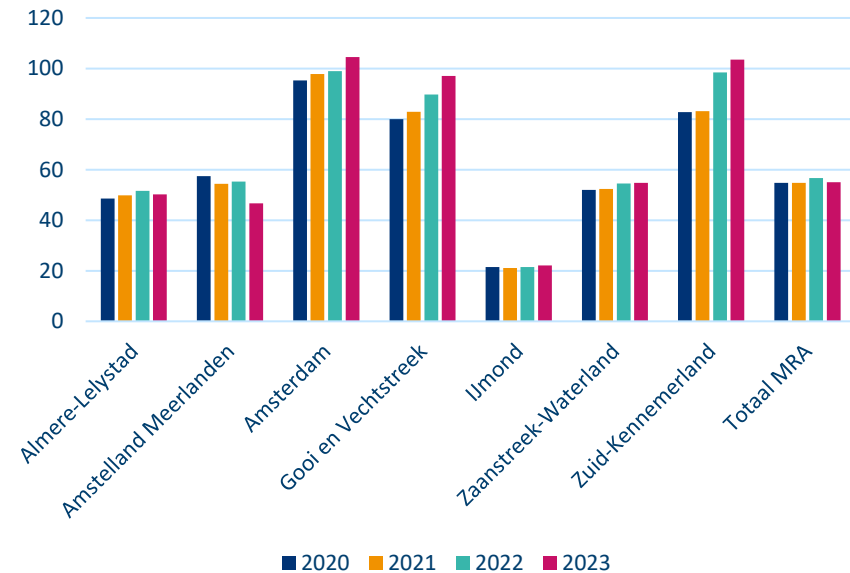
#### 4.6 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik

##### Banendichtheid blijft gemiddeld stabiel, maar verschillen per deelregio

De banendichtheid op bedrijventerreinen is binnen de hele MRA gemiddeld licht gedaald t.o.v. 2022, maar nog vergelijkbaar met de jaren daarvoor. In Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland is de banendichtheid op bedrijventerreinen het hoogst en tevens verder gestegen. In Amstelland Meerlanden is de banendichtheid het sterkst gedaald, maar hier zijn in de afgelopen jaren relatief veel grote kavels betrokken met bijvoorbeeld logistieke bedrijven en/of datacenters, beiden het type bedrijf met een groot ruimtegebruik per baan.

Alleen bedrijventerreinen waar in de getoonde periode 95% of meer is uitgegeven zijn in de berekening meegenomen. De berekening is gebaseerd op het aantal netto uitgegeven ha gedeeld door het aantal banen.

Figuur 48. Aantal banen per uitgegeven ha op bedrijventerreinen per deelregio 2020-2024



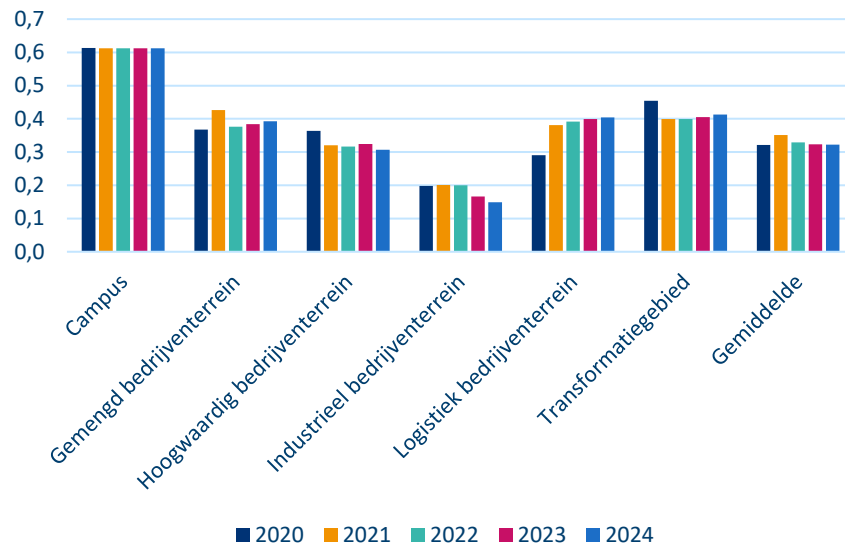
Bron: LISA en provincies Noord-Holland en Flevoland

##### FSI laat nog geen groei zien

Ondanks de ambities en noodzaak om bedrijventerreinen te verdichten is er nog geen toename waar te nemen van de Floor Space Index (FSI)<sup>17</sup>. Voor alle segmenten geldt dat de FSI in de afgelopen jaren nauwelijks is veranderd, wat betekent dat de mate van verdichting nagenoeg gelijk blijft. Voor de berekening zijn alleen terreinen meegenomen waar 95% of meer is uitgegeven.

<sup>17</sup> Verhouding van het totale vloeroppervlak t.o.v. de bruto oppervlakte van een terrein

Figuur 49. FSI bedrijventerreinen per segment 2020-2024<sup>18</sup>



Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

## 4.7 Functiemenging

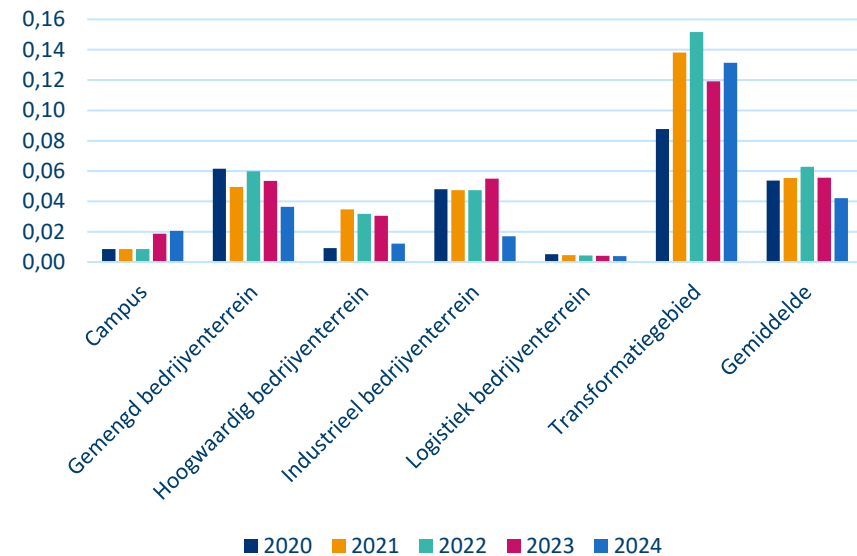
### Aandeel van wonen op bedrijventerreinen blijft nagenoeg gelijk

Het aandeel wonen op het totale vloeroppervlak van bedrijventerreinen (Mixed Use Index; MXI) is gemiddeld iets gedaald binnen de MRA. Op campuslocaties is de MXI iets gestegen, op alle andere segmenten is de MXI gedaald, met uitzondering van transformatiegebieden. Logischerwijs is de MXI op transformatiegebieden hoog omdat daar veelal naar woningen wordt getransformeerd. De lagere MXI is op veel

<sup>18</sup> Alleen bedrijventerreinen waar 95% of meer is uitgegeven zijn in de berekening meegenomen.

bedrijventerreinen een gunstige ontwikkeling in het kader van de juiste bedrijven op de juiste plek en het optimaal benutten van de (milieu)ruimte op de terreinen.

Figuur 50. MXI<sup>19</sup> bedrijventerreinen per segment (2019-2024)



Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

<sup>19</sup> Verhouding woonoppervlak t.o.v. totaal vloeroppervlak. Per segment is een gewogen gemiddelde genomen gebaseerd op grootte van de terreinen.

Tabel 16. Top 10 bedrijventerreinen met de sterkste verkleuring in de periode 2020-2024, % van het verblijfsoppervlak dat geen industrie functie heeft op de som van het totale verblijfsoppervlak

Naam terrein	Gemeente	% in 2020	% in 2024
Buiksloterham/ Klaprozenbuurt	Amsterdam	36,1%	72,1%
Pionier	Amstelland Meerlanden	29,2%	54,8%
Houthavenkade	Zaanstreek-Waterland	38,9%	62,9%
NDSM (niet kadegebonden)	Amsterdam	37,5%	59,5%
Amstelveen Zuid (N201)	Amstelland Meerlanden	5,6%	21,9%
Noorddijk	Zaanstreek-Waterland	18,1%	34,3%
Waarderpolder	Zuid-Kennemerland	14,8%	29,4%
NDSM	Amsterdam	69,6%	83,3%
Westhaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	16,0%	29,6%
Middendreef	Almere-Lelystad	69,9%	82,1%

Bron: BAG

## 4.8 Herstructurering

### Minder herstructureringsopgaven t.o.v. vorig jaar

Er zijn een aantal aangepaste herstructureringsopgaven op bedrijventerreinen, waarbij er voor 4 terreinen herstructureringsopgaven zijn geschrapt. Op Molletjesveer in Zaanstad is het type herstructurering veranderd. Het overzicht van de herzieningen is te zien in onderstaande tabel.

Tabel 17. Herziene herstructureringsopgave per deelregio naar type herstructurering (t.o.v. 2023)

Naam terrein	Type herstructurering	Aantal ha (1-1-2023)	Aantal ha (1-1-2024)
<b>Amsterdam</b>			
– Landlust	Zware revitalisering	4,0	0
<b>Gooi en Vechtstreek</b>			
– Crailo/A1	Herprofilering	5,0	0
<b>Zaanstreek-Waterland</b>			
– Ambacht	Onbekend	7,0	0
– Molletjesveer	Revitalisering - Voorheen facelift	18,0	18,0
<b>Zuid-Kennemerland</b>			
– Bedrijventerrein N.Noord	Revitalisering	6,0	0

Bron: Provincies Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Tabel 18. Aanvragen HIRB-subsidies in 2023, Provincie Noord-Holland (MRA)

Terrein en gemeente	Type subsidie	Naam project
Sloterdijk II (Amsterdam)	HIRB-fysiek	Herprofilering bedrijventerrein Sloterdijk 2 Amsterdam, fase 1 herinrichting
Afrika- en Amerikahaven (Amsterdam)	HIRB-fysiek	Amerikahaven Zuidoost II
Achtersluispolder (Zaanstad)	HIRB-fysiek	HIRB-2023 Zaanstad Achtersluispolder duurzaamheidsfonds
Noorderveld & Molletjesveer (Zaanstad)	HIRB-fysiek	HIRB-2023 Zaanstad Noorderveld-Molletjesveer Fysiek 2024-2025 en Duurzaamheidsfonds 2024
Westerspoor (Zaanstad)	HIRB-fysiek	HIRB-2023 Zaanstad Westerspoor duurzaamheidsfonds
Zuiderhout (Zaanstad)	HIRB-fysiek	HIRB-2023 Zaanstad Zuiderhout Fase 1 2023/2024 en Duurzaamheidsfonds 2024

Bron: Provincie Noord-Holland

Tabel 19. Aanvragen OTW-subsidies in 2023, Provincie Noord-Holland (MRA)

Gemeente	Projectnaam
Uithoorn	Strategie werklocaties gemeente Uithoorn
Haarlemmermeer	BIZ De Hoek Energieneutraal 2023
Haarlemmermeer	Graan voor Visch Energie besparen 2023
Beverwijk	Haalbaarheidsstudie voor Beverwijk Business Docks
Heemskerk	Haalbaarheidsstudie slimmer en duurzamer De Houtwegen Heemskerk
Haarlem	Uitvoeringsplan Convenant Waarderpolder 2023-2024
Purmerend	Verduurzaming bedrijven op bestaande bedrijventerreinen Beemster – Purmerend
Purmerend	Opzet en implementatie parkmanagement op het bedrijventerrein Baansteer Noord - Purmerend
Zaanstad	SAENZ deelt kennis 2023 (Zaanstad)
Zaanstad	Versnellen verduurzamingsproces Zaanstad
Zaanstad	Vaart in de Zaan
Zaanstad	Economisch profiel en programma Assendelft-Noord en Hoogtij, Zaandam
Zaanstad	Parkmanagement Zaandam-Zuid (1/2)
Zaanstad	Parkmanagement Zaandam-Zuid (2/2)
Zaanstad	SAENZ Opzet naar DOEN-2 netcongestie
Zaanstad	Visie ontwikkeling Noorderveld e.o.
Zaanstad	Visie- en procesbegeleidingstraject Isaac Baartkwartier



Zaanstad OVZZ 3 Duurzaamheidsfondsen Zaanstad Zuid op Westerspoort, Achtersluispolder en Zuiderhout 2023-2024

Bron: Provincie Noord-Holland

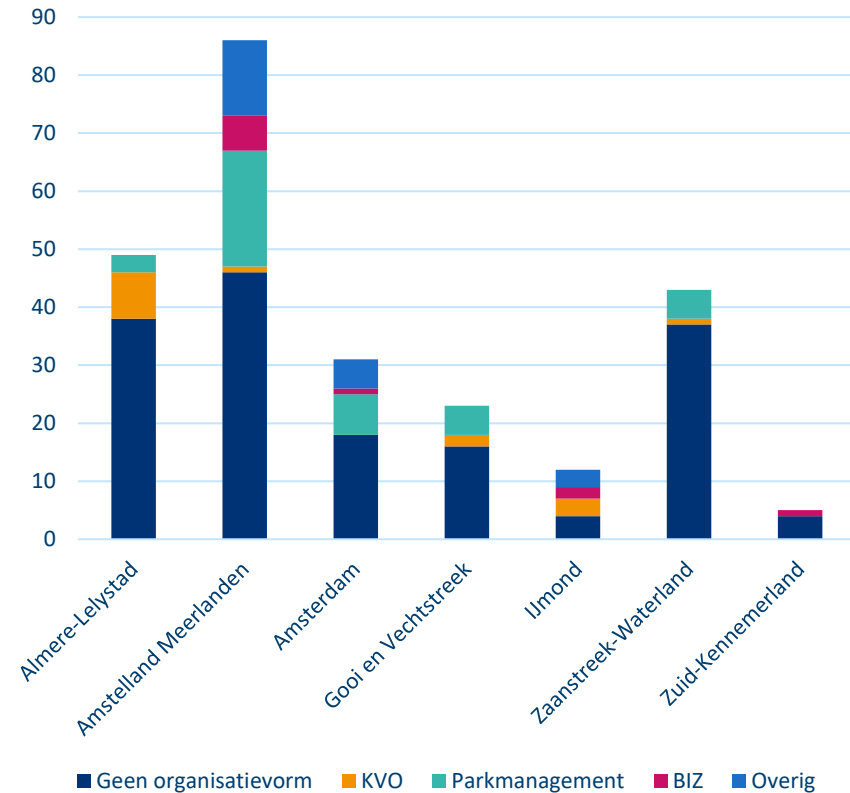
#### 4.9 Organisatiegraad

##### Meer bedrijventerreinen (bekend) met KVO

Ten opzichte van vorig jaar zijn er op peildatum 1-1-2024 meer bedrijventerreinen bekend waar een vorm van parkmanagement is, wat met name gaat om KVO. Vorig jaar was er voor 77 bedrijventerreinen bekend dat er een vorm van parkmanagement was, dit jaar was dat voor 86 terreinen het geval. In Almere-Lelystad is er voor de meeste terreinen sprake van een betere registratie, waarbij dit veranderd is voor de terreinen: De Vaart I, II, III, Gooisekant, Larserpoort 123, Lelystad Airport Business Park Flight District, Oostervaart, Oostervaart Oost, Poldervlak en Stichtse Kant. Verder zijn er veranderingen geweest op Hornmeer (Amstelland Meerlanden; van geen/onbekend naar categorie overig), Sloterdijk III (Amsterdam; van onbekend naar parkmanagement), De Houtwegen (IJmond; van onbekend naar categorie overig) en Bedrijventerrein N.Noord (Zuid-Kennemerland; van onbekend naar bedrijvenkring/vereniging).

Ook in 2024 is het aandeel van bedrijventerreinen met een vorm van organisatie nog laag, waarbij 65% van alle terreinen geen organisatievorm heeft.

Figuur 51. Organisatievormen op bedrijventerreinen in aantallen (2024)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

## 5 Haventerreinen

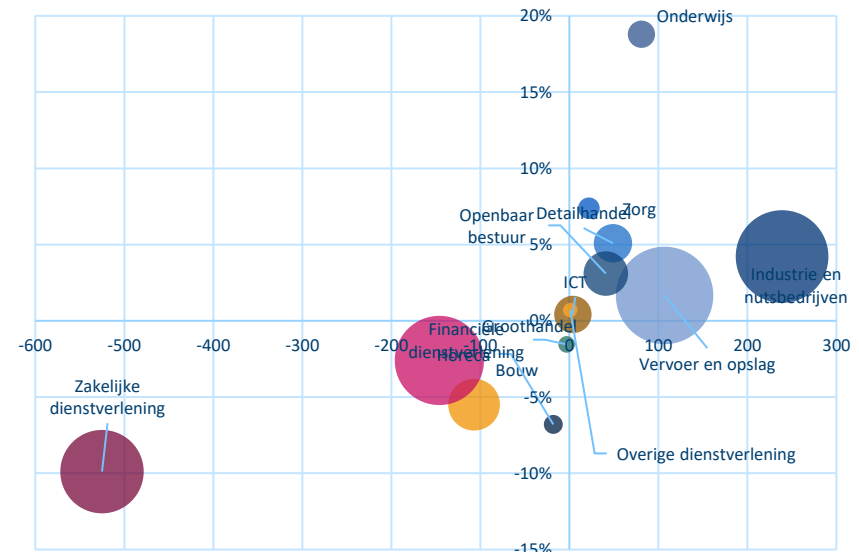
- Notie vooraf: Almere-Lelystad kan in sommige figuren niet meegenomen omdat er in het verleden geen haventerrein in de regio lag.

### 5.1 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde

#### Sectorale werkgelegenheidsontwikkeling haventerreinen

Tussen 2022 en 2023 is de werkgelegenheid op de haventerreinen in de MRA nagenoeg gelijk gebleven. De meeste sectoren kenden een lichte toename. Industrieën en nutsbedrijven kende de grootste absolute toename, onderwijs kende procentueel een grote toename. Het is opvallend dat de onderwijsvoorzieningen op haventerreinen toeneemt; dit komt door een nieuwe vestiging op Grote Hout (niet kadegebonden) in Velsen. De zakelijke dienstverlening kent een afname, met name op de Amsterdamse haventerreinen.

Figuur 52. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 haventerreinen



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

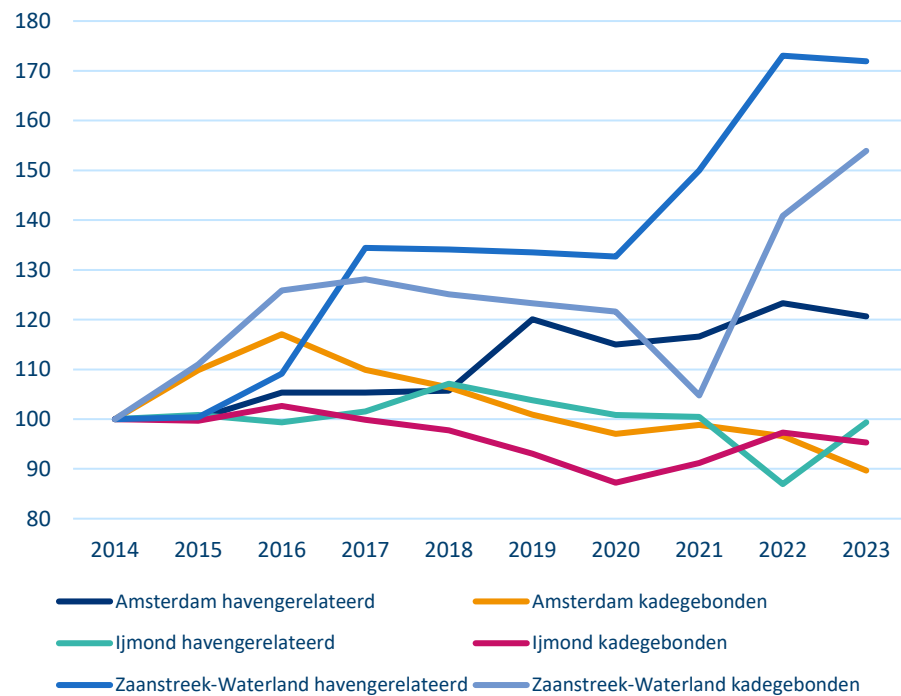
Bron: LISA 2023

#### Werkgelegenheid vooral gestegen op havengerelateerde terreinen

De totale werkgelegenheid op havengerelateerde en kadegebonden terreinen is nagenoeg gelijk gebleven. Op zowel havengerelateerde als kadegebonden terreinen in Amsterdam is de werkgelegenheid licht gedaald. Op haventerreinen in Zaanstreek-Waterland is de werkgelegenheid juist fors gestegen, met name op Achtersluispolder en Hoogtij (niet kadegebonden), overwegend in de sectoren industrie en nutsbedrijven en vervoer en opslag. Op Flevokust in Lelystad was in 2018

de eerste bedrijfsvestiging in de cijfers te zien, waar het aantal banen anno 2023 is gestegen naar ruim 75. Door de grote uitgaven van de afgelopen jaren zal de werkgelegenheid hier de komende jaren sterk gaan groeien.

**Figuur 53. Ontwikkeling werkgelegenheid per deelregio en segment 2014-2023<sup>20</sup>**



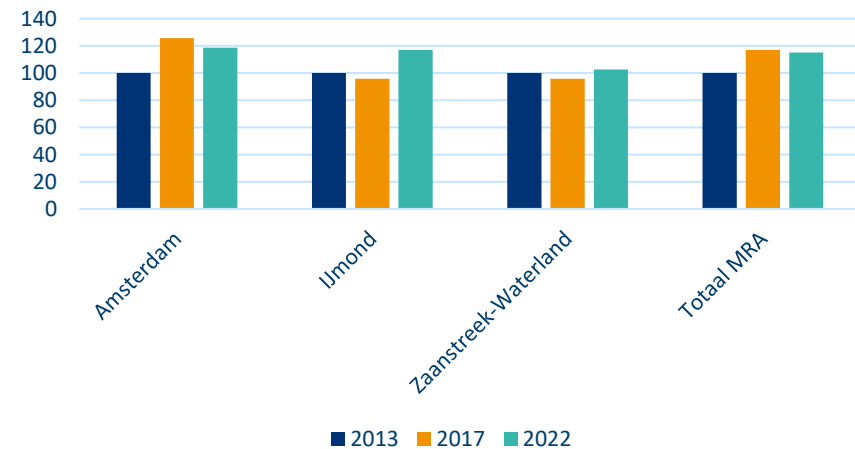
Bron: LISA 2023

<sup>20</sup> Figuur is exclusief Flevokust, omdat hier nog geen langjarige reeks van te maken is.

**Totale toegevoegde waarde is gestegen maar lichte daling t.o.v. aantal banen**

De toegevoegde waarde op haventerreinen is door de jaren heen gestegen, maar afgezet tegen het aantal banen is het in 2022 iets gedaald t.o.v. 2017 (en nog wel gestegen t.o.v. 2013). Deze trend is met name te zien in Amsterdam, in IJmond en Zaanstreek-Waterland is de toegevoegde waarde per baan juist wel licht gestegen. De toegevoegde waarde (in 2022) per baan was voor havengerelateerde terreinen gemiddeld €113.000/baan/jaar, voor kadegebonden terreinen gemiddeld €134.000/baan/jaar. Ter indicatie: voor reguliere bedrijventerreinen is dit gemiddeld €116.000/baan/jaar.

**Figuur 54. Ontwikkeling toegevoegde waarde per baan 2013-2022 op haventerreinen per deelregio**



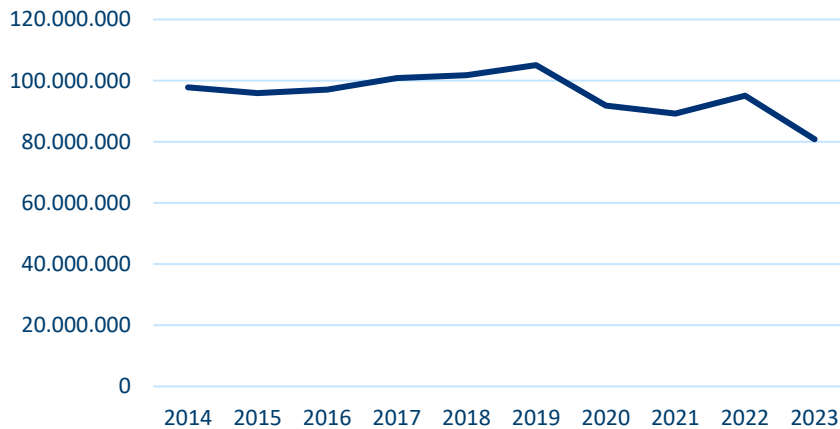
Bron: LISA 2023



### Overslagvolume sterk gedaald in 2023

De overslag van de zeescheepvaart in het NZKG is na de kleine opleving na de coronapandemie wederom gedaald (net als in de periode 2019-2021), maar dit jaar met een daling van maar liefst -15,0%. Deze afname komt met name door het besluit van Port of Amsterdam om in 2030 geen steenkolen meer over te slaan, wat daarom momenteel al afgebouwd wordt qua overslagvolume. Daarnaast zorgen de geopolitieke onrust en hoge inflatie voor een daling van olieproducten.

Figuur 55. Ontwikkeling overslag NZKG 2010-2023 (in tonnen)



Bron: Port of Amsterdam

## 5.2 Uitgifte

### In 2023 grootste uitgifte van de afgelopen 10 jaar

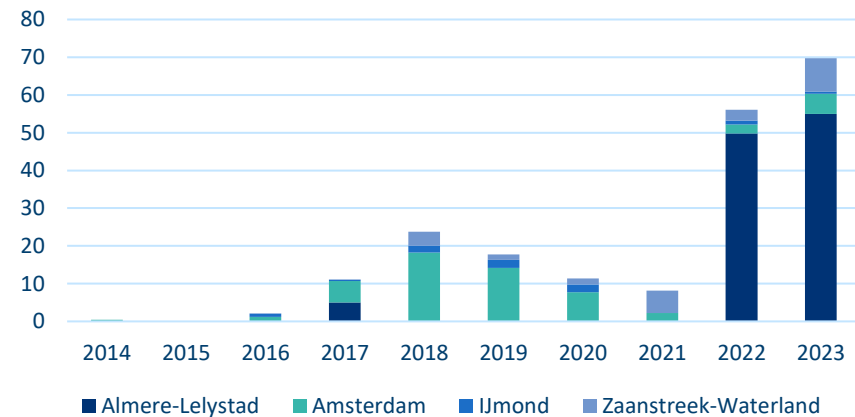
Op de havengerelateerde terreinen is in 2023 een recordvolume uitgegeven. Daarbij merken we op dat de uitgifte bijna volledig heeft

plaatsgevonden op Flevokust in Lelystad (55 ha), waar grond is uitgegeven ten behoeve van XXL-logistiek.

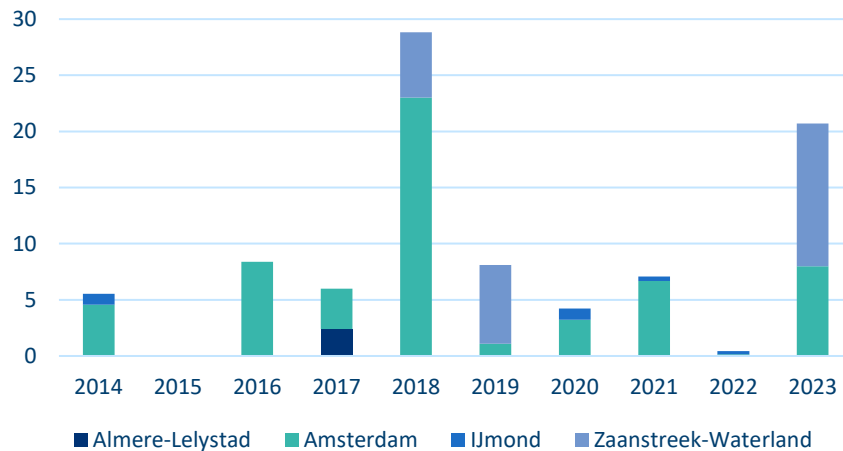
Op kadegebonden terreinen in de MRA was de uitgifte het afgelopen jaar op het hoogste niveau sinds 2018. Deze uitgifte vond plaats in deelregio's Amsterdam (+8,0 ha) op Westhaven en Coen- en Vlothaven en in deelregio Zaanstreek-Waterland (+12,7 ha) op Hoogtij.

Figuur 56. Uitgifte havengerelateerde en kadegebonden terreinen per deelregio 2010-2023

Havengerelateerde terreinen



### Kadegebonden terreinen



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

In de vraagraming Plabeka 2022-2040 is voor de totale ramingsperiode een ruimtevraag voor havengerelateerde terreinen voorzien van maximaal 171. De (historisch) sterke uitgifte in 2022 en 2023 wijzen op een grotere behoefte dan eerder voorzien. Daarbij merken we ook gelijk op dat de behoefte kan worden vertekend op basis van de uitgifte in de afgelopen twee jaar: er was sprake klein aantal zeer grote uitgifte. Dit biedt beperkte houvast voor de toekomstige behoefte.

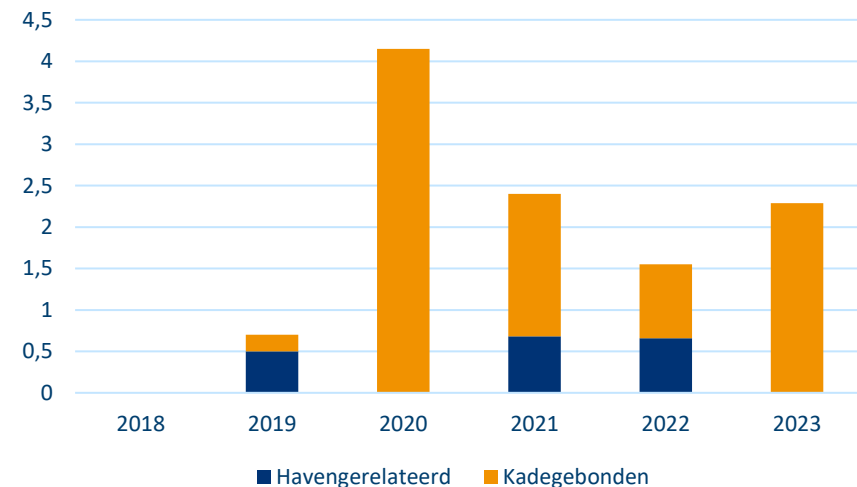
Voor kadegebonden terreinen voorziet de vraagraming Plabeka 2022-2040 een jaarlijkse uitgifte van maximaal 11 ha/jaar. De feitelijke uitgifte over de afgelopen twee jaar is daarmee in lijn.

### 5.3 Transformatie

#### Alleen Amsterdamse kadegebonden terreinen getransformeerd

In 2023 is ruim 2 ha aan kadegebonden haventerrein getransformeerd (Westhaven, Amsterdam). Er is geen havengerelateerd terrein getransformeerd in de MRA. Al deze transformaties vonden plaats in Amsterdam. De transformaties zijn wel opvallend omdat er voor de periode tot 2030 geen transformatieplannen zijn.

Figuur 57. Transformatie haventerreinen 2018-2023 per segment (alleen Amsterdam)



Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

## 5.4 Aanbod

### 5.4.1 Planaanbod

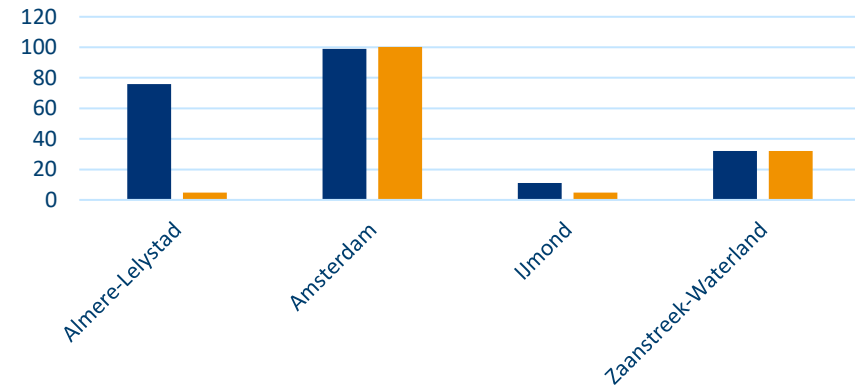
#### Hard planaanbod licht veranderd (m.u.v. uitgiften)

Hard planaanbod op havengerelateerde bedrijven is in Almere-Lelystad gedaald t.o.v. 2023, waar grote uitgiften zijn geweest op Flevokust. In deelregio Amsterdam zijn er een aantal verschuivingen geweest binnen de terreinen maar is het totale harde planaanbod gelijk gebleven. Een afname van het planaanbod in de IJmondhaven zorgt voor een daling in deelregio IJmond (-6,3 ha), terwijl hier nauwelijks uitgifte is geweest in 2023.

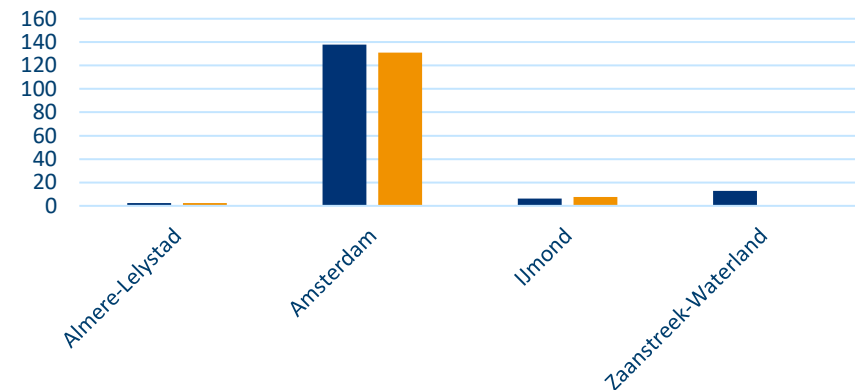
Opvallend is dat er in Zaanstreek-Waterland wel sprake is geweest van uitgifte maar het harde planaanbod onveranderd is. Op kadegebonden terreinen is het harde planaanbod op Hoogtij wat vorig jaar nog beschikbaar was inmiddels uitgegeven. Er is in de MRA geen verandering van het zachte planaanbod.

Figuur 58. Ontwikkeling hard planaanbod havengerelateerde terreinen 2023-2024 per deelregio

#### Havengerelateerde terreinen



#### Kadegebonden terreinen



■ Hard planaanbod tot en met 2030 (1-1-2023)

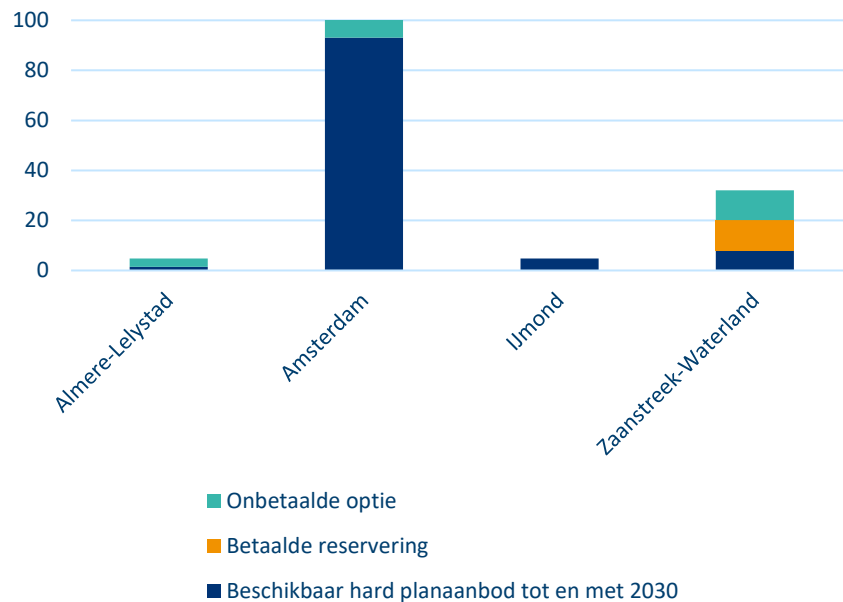
■ Hard planaanbod tot en met 2030 (1-1-2024)

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

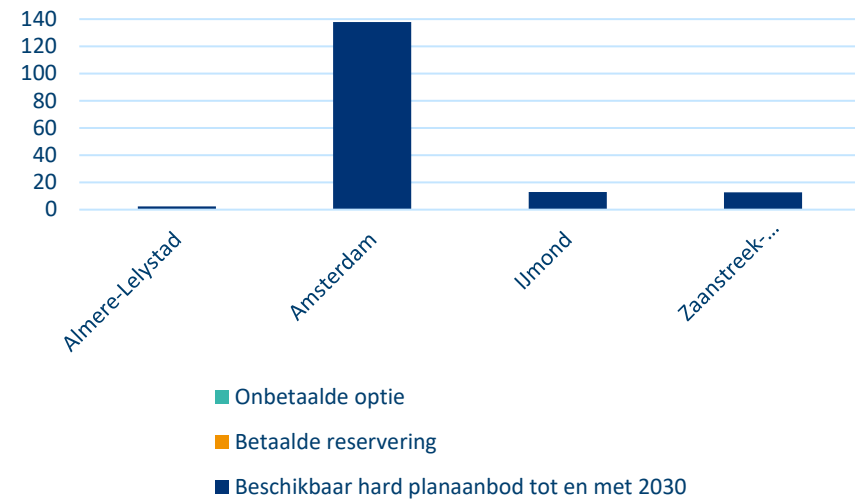
### Meeste aanbod nog niet gereserveerd of in optie

Op basis van de uitvraag onder gemeenten blijkt dat er in Almere-Lelystad en Amsterdam maar enkele opties uitstaan op het harde planaanbod op havengerelateerde terreinen. In Almere-Lelystad is er een betaalde reservering op het kleine beschikbare deel van Flevokust (havengerelateerd). Verder is het aanwezige harde planaanbod beschikbaar.

**Figuur 59.** Opties, reserveringen en beschikbare harde planvoorraad havengerelateerde terreinen op 1 januari 2024



### Kadegebonden terreinen



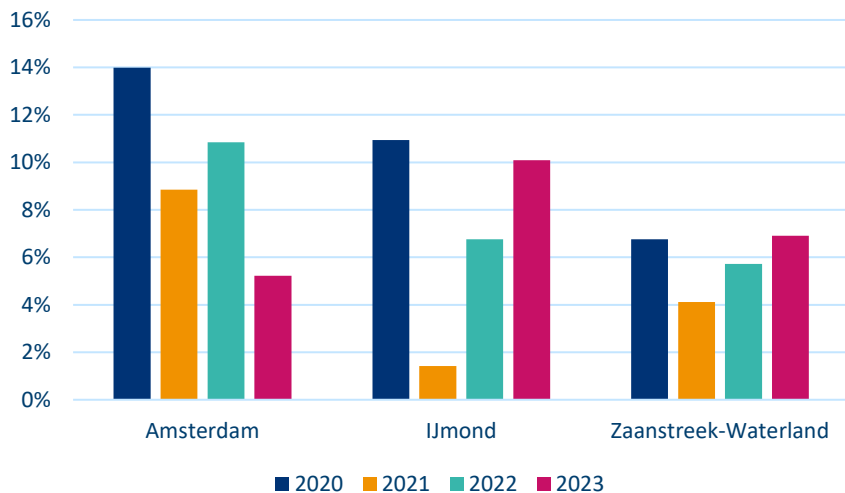
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

### 5.4.2 Leegstand

#### Leegstand op haventerreinen gedaald, maar alleen in Amsterdam

In 2023 is de leegstand op haventerreinen iets gedaald tot ca. 7% van het aantal verblijfsobjecten. Deze daling komt door een daling in Amsterdam, in de IJmond en in Zaanstreek-Waterland is de leegstand gestegen. Ten opzichte van 2020 is de leegstand duidelijk gedaald: binnen de MRA was er voor bijna 12% van de verblijfsobjecten sprake van leegstand.

Figuur 60. Leegstand bedrijfsruimte op haventerreinen per deelregio in percentage van het aantal verblijfsobjecten (2020-2023)<sup>21</sup>



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

## 5.5 Transformatieplannen

### Aangepaste transformatieplannen voor Coen -en Vlothaven en Achtersluispolder

Op Achtersluispolder in Zaanstad zijn de transformatieplannen fors geslonken nadat de gemeenteraad heeft besloten om vooralsnog af te zien van transformatie. In 2023 is daarom besloten het aantal woningen

<sup>21</sup> Sinds dit jaar is er met terugwerkende kracht een nieuwe methodiek gehanteerd. Hierdoor zijn de cijfers in deze Monitor Plabeka niet meer te vergelijken met de cijfers uit voorgaande jaren.

daar fors terug te schroeven. In Amsterdam is de transformatieomvang met 0,2 ha opgehoogd op de Coen -en Vlothaven.

Deze transformatieplannen gaan over de periode na 2030, voor de periode tot 2030 zijn er geen transformatieplannen in de MRA.

Tabel 20. Nieuwe of bijgestelde transformatieplannen in m<sup>2</sup> per 1-1-2024 t.o.v. 1-1-2023, periode na 2030

Naam terrein	Milieu-hinder-categorie	1-1-2023 (ha)	1-1-2024 (ha)
<b>Amsterdam</b>			
Coen -en Vlothaven (niet kadegebonden)	5	12,7	12,9
<b>Zaanstreek-Waterland</b>			
Achtersluispolder (kadegebonden)	4	33	3

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

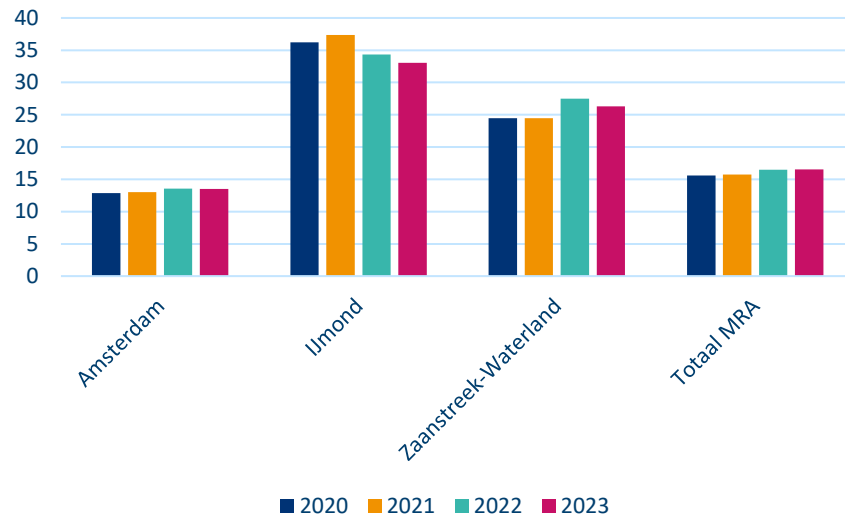
## 5.6 Ruimte-intensivering en effectief ruimtegebruik

### Banendichtheid op haventerreinen nauwelijks veranderd

De banendichtheid op haventerreinen in de MRA is in het afgelopen jaar nauwelijks veranderd en gemiddeld voor de hele MRA gelijk gebleven. In IJmond is de dichtheid wel iets gedaald en in Zaanstreek-Waterland iets gestegen, maar dit blijven kleine verschillen.



**Figuur 61.** Aantal banen per uitgegeven ha op kadegebonden en havengerelateerde terreinen 2020-2023<sup>22</sup>



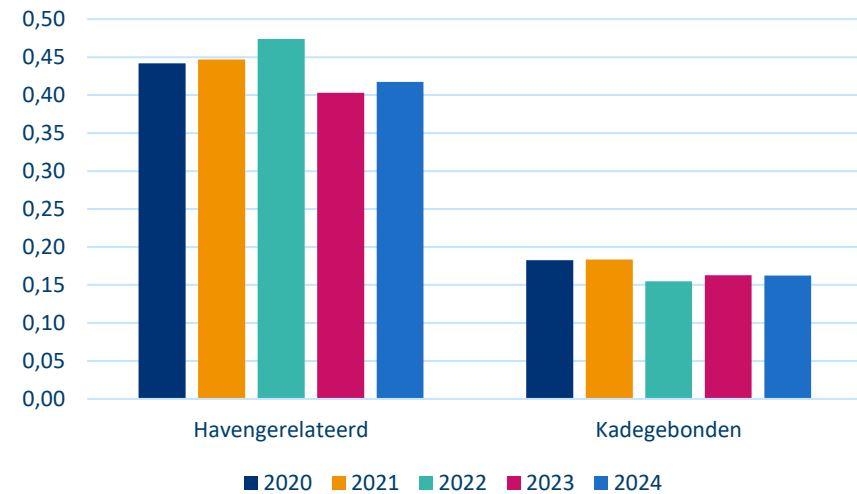
Bron: LISA en provincies Noord-Holland en Flevoland

### Floor Space Index (FSI) blijft nagenoeg gelijk

De FSI op haventerreinen is vrijwel onveranderd gebleven. Net als voorgaande jaren hebben kadegebonden een lagere FSI doordat daar veel buitenruimte/overslagruimte gebruikt wordt door bedrijven. In de IJmond is de FSI het hoogst (0,35), gevolgd door Zaanstreek-Waterland (0,30) en Amsterdam (0,22).

<sup>22</sup> In Almere-Lelystad zijn de afgelopen jaren grote uitgaven geweest op Flevokust, maar dit is nog niet terug te zien in de werkgelegenheidsdata

**Figuur 62.** FSI kadegebonden en havengerelateerde terreinen 2020-2024



Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

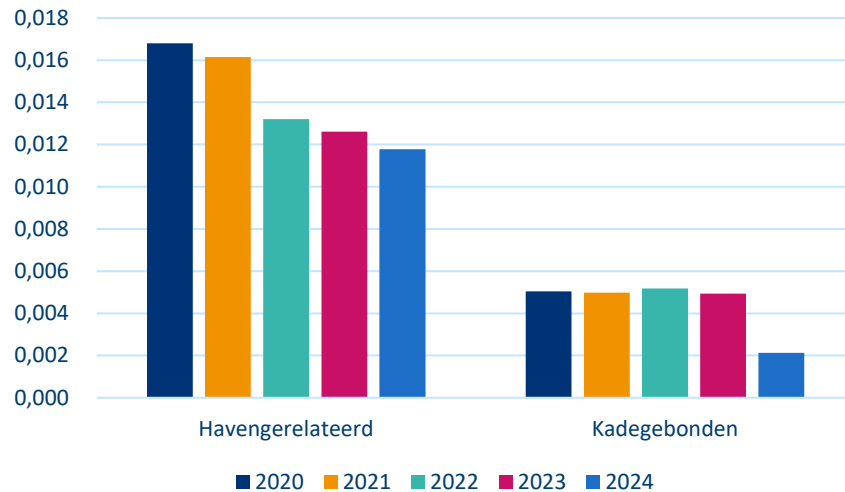
## 5.7 Functiemenging

### Steeds minder woningen op haventerreinen

De MXI is op zowel havengerelateerde als kadegebonden terreinen gedaald in t.o.v. voorgaande jaren. Het aantal woningen (waar de MXI een indicatie van geeft, t.o.v. het totale vloeroppervlak) was al laag maar daalt nog verder, wat in het kader van efficiënt ruimtegebruik een gunstige ontwikkeling is.

waardoor de regio buiten beschouwing is gelaten. Voor de totalen van de MRA is Almere-Lelystad ook buiten beschouwing gelaten.

Figuur 63. MXI op kadegebonden en havengerelateerde terreinen 2020-2024



Bron: BAG en provincies Noord-Holland en Flevoland

## 5.8 Herstructurering

### Nieuwe en verwijderde herstructureringsopgave

Er zijn in totaal 2 terreinen waar de herstructureringsopgave is aangepast t.o.v. vorig jaar. Op de Hemhavens in Amsterdam is de revitaliseringsopgave uitgebreid met 2 hectare. Op De Pijp Zuid in Beverwijk is 10 hectare van de revitaliseringsopgave afgegaan.

Figuur 64. Nieuwe en verwijderde herstructureringsopgave op kadegebonden en havengerelateerde terreinen (t.o.v. 2023)

Naam terrein	Aantal ha	Type herstructurering
Hemhavens (niet kadegebonden)	2	Revitalisering
De Pijp Zuid (kadegebonden)	-10	Revitalisering

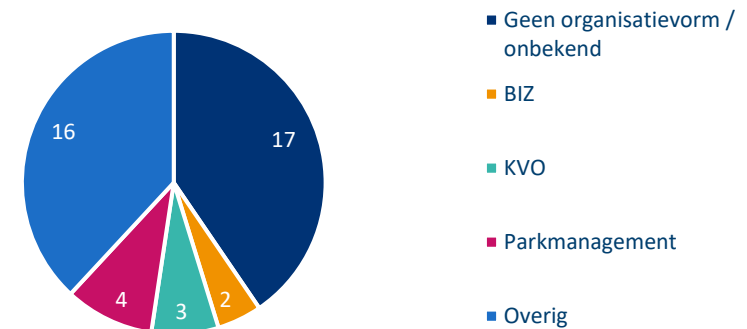
Bron: Provincies Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

Voor de aanvragen voor HIRB- en OTW-subsidies, zie het [hoofdstuk bedrijventerreinen](#).

## 5.9 Organisatiegraad

Er waren in 2023 geen veranderingen m.b.t. de vorm van parkmanagement op haventerreinen, waarmee de organisatiegraad onveranderd blijft.

Figuur 65. Organisatievormen op haventerreinen in 2024 (aantal terreinen)



Bron: Provincies Noord-Holland en Flevoland o.b.v. monitoring

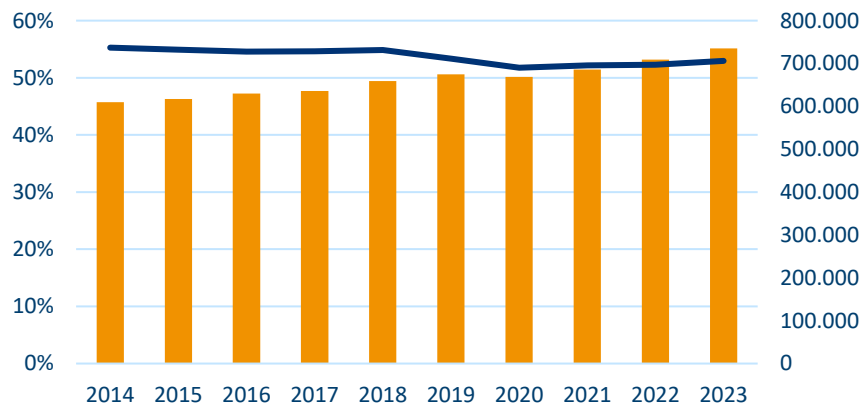
## 6 Gemengde werkmilieus

### 6.1 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde

#### Gemengde werkmilieus goed voor 53% van de werkgelegenheid

De gemengde werkmilieus binnen de MRA zijn al jaren goed voor ca. 52% tot 55% van de totale werkgelegenheid en vanaf 2021 laten gemengde werkmilieus de sterkste banengroei van alle segmenten zien. In 2020 was er nog sprake van een dip door de coronacrisis, maar het aandeel van de werkgelegenheid krabbelt weer langzaam op en was in 2023 53%. In 2014 was het aantal banen in gemengde werkmilieus nog 610.000, anno 2023 is dat gestegen tot 735.000.

*Figuur 66. Aandeel werkgelegenheid en aantal arbeidsplaatsen (absoluut) gemengde werkmilieus t.o.v. totale werkgelegenheid*



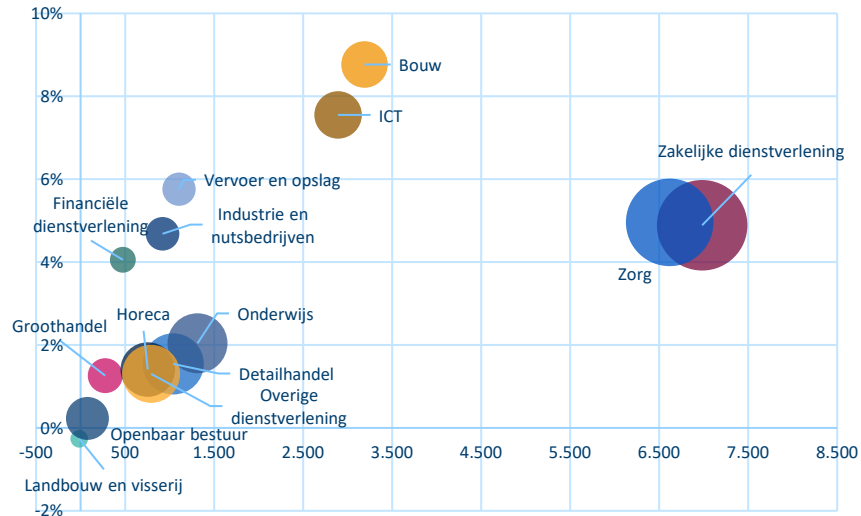
*Aandeel werkgelegenheid: linkeras, lijn  
Aantal arbeidsplaatsen: rechteras, staven  
Bron: LISA 2023*

#### Werkgelegenheid groeit sterk in vrijwel alle sectoren

De werkgelegenheid in gemengde werkmilieus is sterk gestegen en op de sector landbouw en visserij na in alle sectoren gegroeid. In totaal is het aantal banen binnen dit locatietype met ruim 26.000 banen gegroeid, ofwel +3,7%. De sterkste groeiers zijn de sectoren die in gemengde werkmilieus überhaupt het meest voorkomen: zakelijke dienstverlening (+7.000 banen; +4,9%) en zorg (+6.600 banen; +5,0%). Voor beide sectoren is de groei verspreid over de verschillende deelregio's en binnen de deelregio's ook over de verschillende gemengde werkmilieus, waarbij woonwijken over het algemeen de sterkste stijging laten zien (ZZP-effect). Andere sterk groeiende sectoren zijn ICT (+2.900 banen; +7,6%) en de bouw (+3.200 banen; +8,8%). Ook voor deze sectoren geldt dat de groei verspreid is en met name sterk terug te zien is in de woonwijken, met name in de bouw.

De groei van het aantal eenmanszaken is in gemengde werkmilieus duidelijk de sterkste stuwkracht van de werkgelegenheids groei: 60% van de werkgelegenheids groei in gemengde werkmilieus komt voort uit een groei van het aantal eenmanszaken. Met uitzondering van de sector openbaar bestuur geldt dit voor iedere sector in de MRA. Ook is dit fenomeen terug te zien binnen iedere deelregio en daarmee een duidelijke trend van de economie binnen de MRA.

**Figuur 67. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 gemengde werklocaties**



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

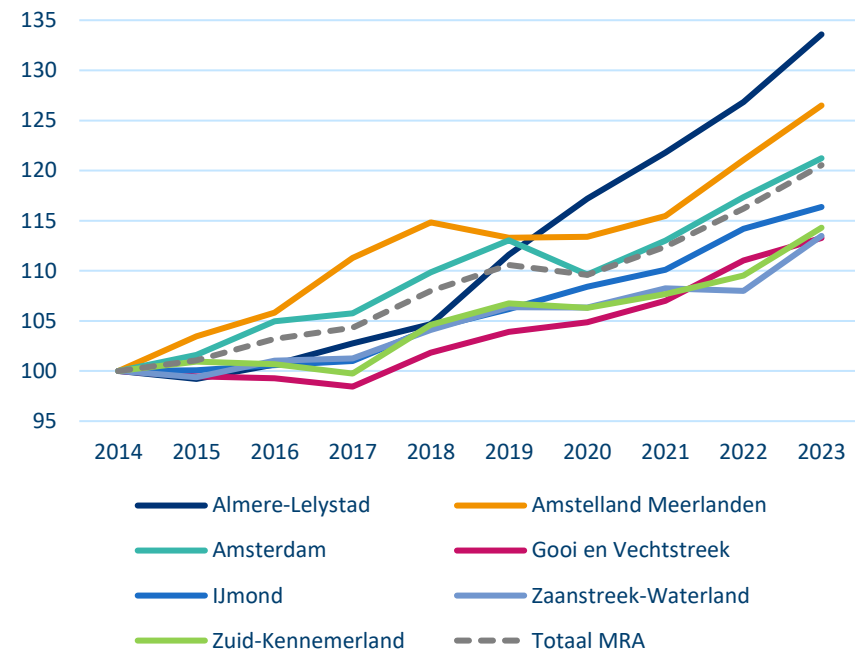
Bron: LISA 2023

### Werkgelegenheid groeit met name hard door in Almere-Lelystad en Amstelland Meerlanden

De groei van de werkgelegenheid in gemengde werkmilieus is het afgelopen jaar in iedere deelregio gegroeid. In Almere-Lelystad was deze groei het sterkst, wat in lijn ligt met de sterke werkgelegenheidsgroei die vanaf 2018 in de deelregio ingezet is.

In Zaanstreek-Waterland is, na een aantal jaren van enigszins gestagneerde groei, de werkgelegenheid ook weer sterk gestegen in gemengde werkmilieus.

**Figuur 68. Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per deelregio (2022-2023)**



Bron: LISA 2023

### Ontwikkeling werkgelegenheid gemengde werkmilieus per deelregio en segment

In woonwijken, maar met name in landelijke gebieden, is de werkgelegenheid over de jaren heen het sterkst gegroeid. Dit heeft ook

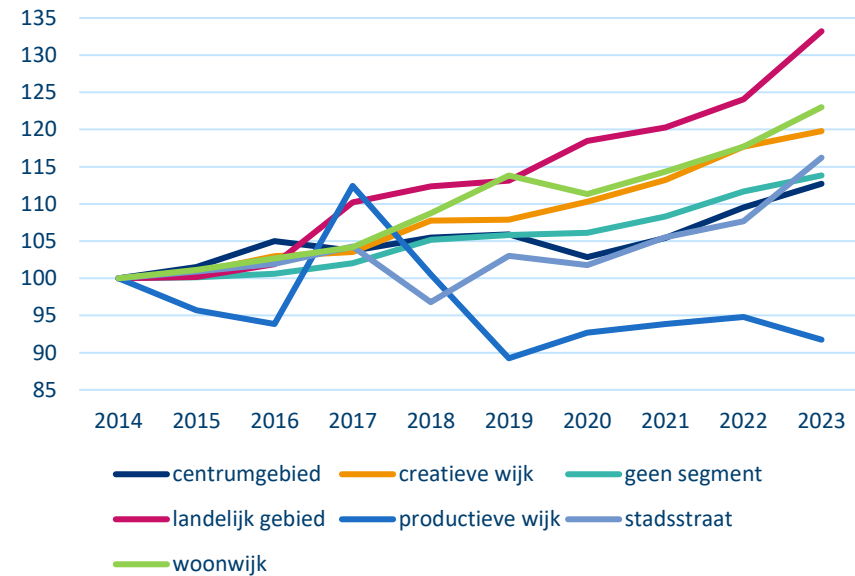


voor een groot deel te maken met de groei van het aantal eenmanszaken, een economische trend die inmiddels al een tijd gaande is en nog onverminderd doorgaat.

Stadsstraten en productieve wijken laten de sterkste veranderingen zien maar zijn dusdanig ondervetegenwoordigd dat hier geen harde conclusies uit te trekken zijn. Er vallen maar enkele gebieden onder deze segmenten, waardoor het de vraag is of dit een beeld van de werkelijkheid geeft.

Voor centrumgebieden is er sinds 2020 ook weer sprake van werkgelegenheidsgroei, maar in vergelijking met basisjaar 2014 blijft deze groei wel achter op de andere segmenten (m.u.v. productieve wijken, maar zie notie hierboven). Hier vallen wel verschillen op tussen centrumgebieden, waar een daling van de werkgelegenheid waar te nemen is in Lelystad, Uithoorn, en alle centrumgebieden in Gooi en Vechtstreek en IJmond. Daartegenover staat een groei in de centrumgebieden van Almere, Amstelveen, Diemen, Hoofddorp, Amsterdam en Haarlem.

Figuur 69. Ontwikkeling werkgelegenheid 2014-2023 op gemengde werkmilieus per segment, index 2014=100



Bron: LISA 2023

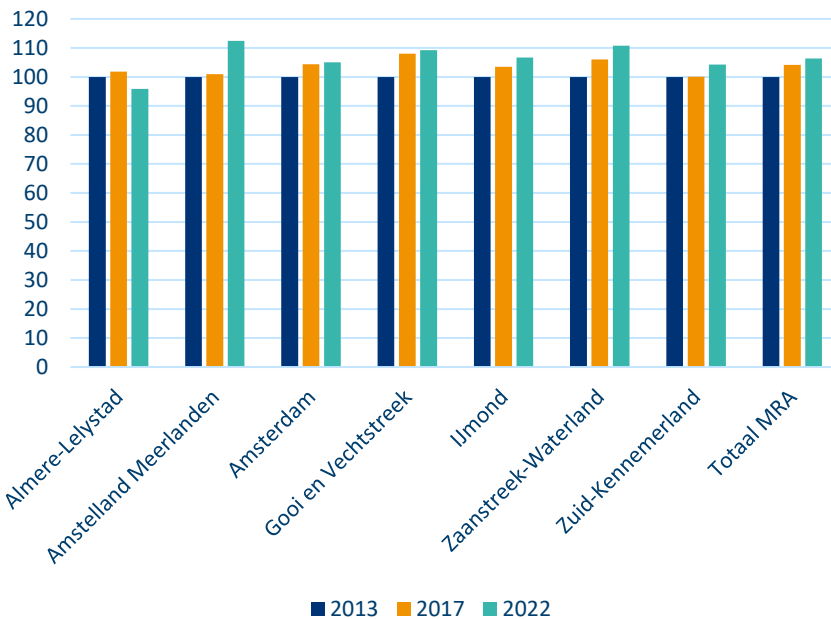
### Toegevoegde waarde per baan licht gestegen, maar verschillen tussen deelregio's

De toegevoegde waarde per baan is ten opzichte van basisjaar 2013 binnen de MRA licht gestegen door de tijd heen. In Amstelland Meerlanden en Zaanstreek-Waterland was deze groei in gemengde werkmilieus het sterkst. In Almere-Lelystad is deze de ontwikkeling opvallend genoeg negatief; de toegevoegde waarde per baan is hier als enige deelregio gemiddeld afgenomen.

In de centrumgebieden en stadsstraten is de toegevoegde waarde per baan gemiddeld het hoogst, met name omdat hier meer hoogwaardige

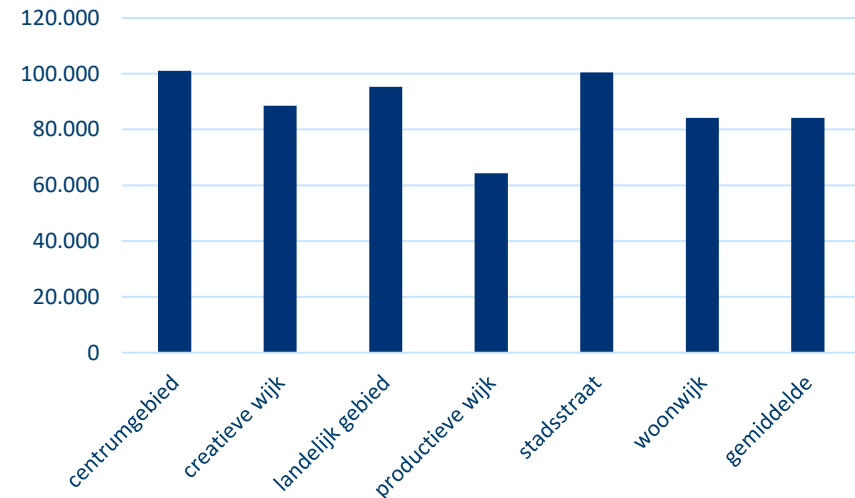
dienstverlening gevestigd zit. In productieve wijken is de gemiddelde toegevoegde waarde per baan duidelijk een stuk lager dan binnen de overige segmenten, maar dit is een dusdanig klein segment binnen de MRA dat hier geen conclusies aan te verbinden zijn.

**Figuur 70.** Ontwikkeling toegevoegde waarde t.o.v. werkgelegenheidsontwikkeling in gemengde werkmilieus (indexcijfer 2013 = 100, 2013-2022)



Bron: LISA 2023

**Figuur 71.** Toegevoegde waarde per baan in € per baan per jaar, per segment (2022)



Bron: LISA 2023

## 6.2 Kantoren

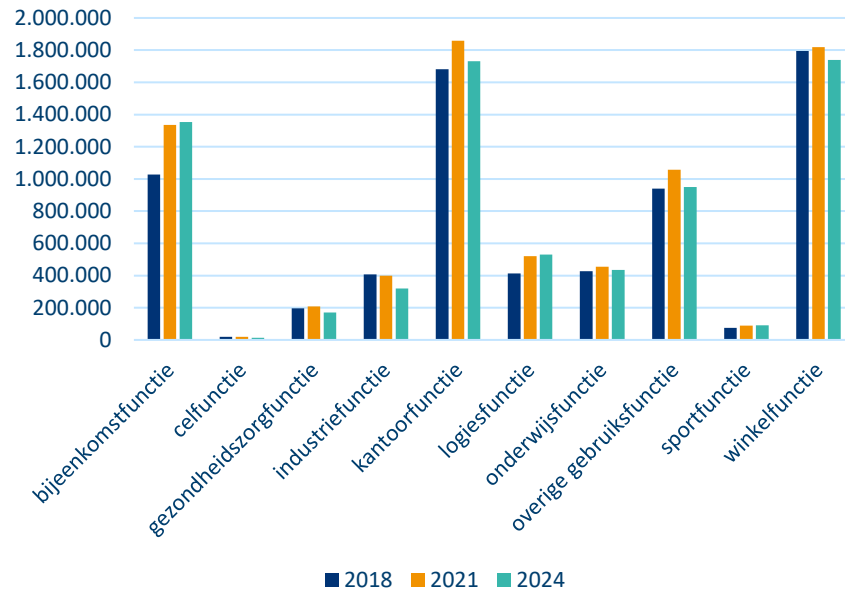
Zie hoofdstuk kantoren.

## 6.3 Overige werkfuncties

### Afname van werkfuncties in de centrumgebieden

Binnen de centrumgebieden van de MRA is er in de afgelopen jaren sprake geweest van een afname van pandoppervlak met de functies industrie, winkels en kantoren. Dit duidt erop dat de centrumgebieden langzaam steeds minder functiemix behouden. Het pandoppervlak van panden met een bijeenkomstfunctie of logiesfunctie is wel gestegen. Het aandeel van woonoppervlak is in de periode 2018-2024 nagenoeg gelijk gebleven.

Figuur 72. Ontwikkeling vloeroppervlakte per gebruiksfunctie binnen de centrumgebieden (2018, 2021, 2024; excl. woonfunctie)

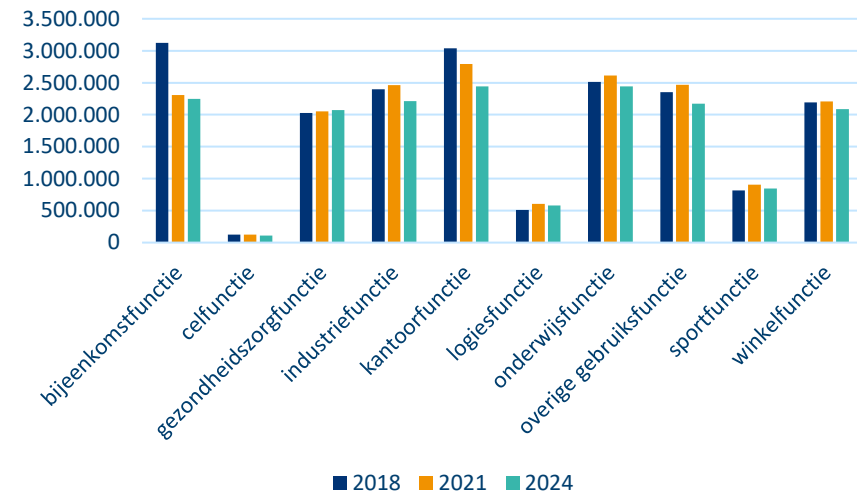


Bron: BAG 2024

### Afname van andere gebruiksfuncties in woonwijken

In de woonwijken binnen de MRA gaat het oppervlak aan andere pandfuncties (niet-wonen) achteruit. Dit geldt voor de meeste pandtypen, met uitzondering van de gezondheidszorgfunctie, waar sprake is van een lichte toename van vloeroppervlak door de jaren heen. Met name het oppervlak aan bijeenkomstfuncties en kantoorfuncties is sterk afgenomen in de afgelopen jaren. De afname van kantoorpanden is ook terug te zien in de cijfers van de kantorenmarkt (hoofdstuk [Kantoren](#)) waar steeds meer concentratie is te zien op de primaire kantoorlocaties.

Figuur 73. Ontwikkeling vloeroppervlakte per gebruiksfunctie binnen de woonwijken (2018, 2021, 2024; excl. woonfunctie)



Bron: BAG 2024

## 7 Verdieping grote ruimtegebruikers en datacenters

### 7.1 Inleiding

In de MRA, maar ook in de rest van het land, is er sprake van een grote druk op de ruimte. Er is grote ruimtebehoefte voor wonen, werken, recreëren en de verschillende transities, zoals de energietransitie. Onder de noemer Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen (GRIP) vindt een intensieve samenwerking plaats tussen Rijk en provincies. Binnen deze samenwerking is de opgave vastgesteld om voldoende, geschikte ruimte met kwaliteit voor nieuwe bedrijventerreinen te reserveren en tegelijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande terreinen. Hierbij gaat het om bedrijfsvestigingen met een omvang van meer dan 5 hectare. Het betreft niet alleen grootschalige distributiecentra, maar bijvoorbeeld ook nieuwe vestigingen van grootschalige (circulaire) productiebedrijven, bouw- en maakindustrie, datacenters en fabrieken voor hernieuwbare energieproductie. Dit hoofdstuk gaat in op de grote uitgifte in het afgelopen jaar en vervolgens over het ruimtegebruik van datacenters.

### 7.2 Grote kavels

#### In 2023 grote uitgiften in Almere-Lelystad, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland

In de enquête die voor de Monitor Plabeka is uitgezet onder de gemeenten is per terrein aangegeven of er sprake is geweest van grote uitgiften, waarbij de ondergrens van 3 hectare wordt gehanteerd. De

tabel rechts laat alle terreinen zien waarop sprake is geweest van uitgiften van kavels van 3 ha of meer. Te zien is dat alle grote uitgiften naar de sectoren industrie, groothandel of vervoer en opslag is gegaan.

We merken op dat geen vergelijking mogelijk is met voorgaande jaren omdat deze informatie eerder niet op dezelfde manier uitgevraagd is.

Tabel 21. Sector van grote uitgifte (kavels  $\geq 3$  ha) in 2023, per terrein

Naam terrein	Segment	Uitgifte	Sector
<i>Almere-Lelystad</i>			
De Vaart IV	Industrieel bedrijventerrein	1 kavel ; Totaal: 4,0 ha	Industrie
Stichtse Kant	Logistiek bedrijventerrein	1 kavel van 3,3 ha	Groothandel
Flevokust	Haventerrein (havengerelateerd)	Aantal kavels onbekend; Totaal: 54,7 ha	Vervoer en opslag
Lelystad Airport Business Park Flight District	Hoogwaardig bedrijventerrein	1 kavel van 7,9 ha	Vervoer en opslag
Zuiderpark	Gemengd bedrijventerrein	2 kavels van $\geq 5$ ha; Totaal: 11,5 ha	Vervoer en opslag
<i>Amsterdam</i>			
Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	Haventerrein (havengerelateerd)	1 kavel van 3,5 ha	Industrie
Westhaven (kadegebonden)	Haventerrein (kadegebonden)	1 kavel van 3-5 ha;	Industrie



### Zaanstreek-Waterland

Hoogtij (niet kadegebonden) Haventerrein (havengerelateerd) 1 kavel van 8,5 ha Industrie

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Wat betreft het planaanbod is er een selectie te maken van bedrijventerreinen en haventerreinen waarop het grootste netto (aaneengesloten) uitgifbare deel 3 hectare of groter is. De meeste van deze terreinen liggen in Amsterdam (met name haventerreinen) en Amstelland Meerlanden.

Tabel 22. Beschikbare grote kavels (≥3 ha)

Naam terrein	Deelregio	Segment	Netto opp. van het grootste aaneengesloten uitgifbaar deel (in ha)
Westhaven (kadegebonden)	Amsterdam	haventerrein (kadegebonden)	16,8
Bio Science Park	Almere-Lelystad	campus	16,0
Stichtse Kant	Almere-Lelystad	logistiek bedrijventerrein	16,0
Afrika- en Amerikahaven (kadegebonden)	Amsterdam	haventerrein (kadegebonden)	15,4
De Baanste Noord	Zaanstreek-Waterland	gemengd bedrijventerrein	14,4
Industrieterrein Uithoorn	Amstelland Meerlanden	industrieel bedrijventerrein	13,6
Amstelveen Zuid (N201)	Amstelland Meerlanden	gemengd bedrijventerrein	11,5

Atlaspark	Amsterdam	haventerrein (havengerelateerd)	11,1
Schiphol Trade Park/ Green Datacenter Campus	Amstelland Meerlanden	gemengd bedrijventerrein	11,0
Sloterdijk III	Amsterdam	gemengd bedrijventerrein	11,0
Hoogtij (niet kadegebonden)	Zaanstreek-Waterland	haventerrein (havengerelateerd)	10,0
Kalkzandsteenfabriek	Gooi en Vechtstreek	industrieel bedrijventerrein	10,0
Polanenpark	Amstelland Meerlanden	gemengd bedrijventerrein	8,1
Afrika- en Amerikahaven (niet kadegebonden)	Amsterdam	haventerrein (havengerelateerd)	7,1
Schiphol Trade Park/ Valley	Amstelland Meerlanden	campus	6,8
Schiphol Trade Park/ Logistics Zone	Amstelland Meerlanden	gemengd bedrijventerrein	6,0
Business Park Amsterdam Osdorp	Amsterdam	gemengd bedrijventerrein	4,0
Zuiderpark	Almere-Lelystad	gemengd bedrijventerrein	3,5
Flevokust	Almere-Lelystad	haventerrein (havengerelateerd)	3,3
Coen- en Vlothaven (kadegebonden)	Amsterdam	haventerrein (kadegebonden)	3,2
Hemhavens (kadegebonden)	Amsterdam	haventerrein (kadegebonden)	3,2
Givaudan-Terrein	Gooi en Vechtstreek	industrieel bedrijventerrein	3,0

Schiphol Zuid-oost nieuw  
Amstelland Meerlanden  
logistiek  
bedrijventerrein  
3,0

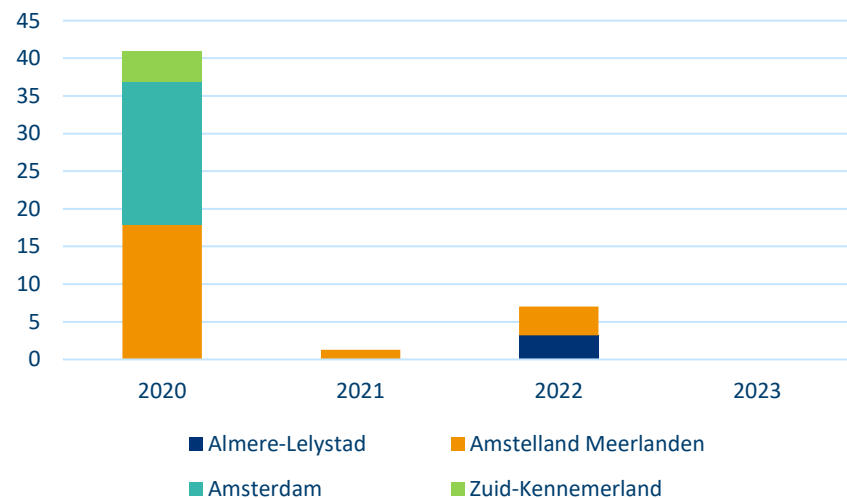
Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

### 7.3 Datacenters

#### Geen uitgifte voor datacenters in 2023

In 2023 is er geen grond uitgegeven ten behoeve van datacenters in de MRA. Na recordjaar 2020 zijn er überhaupt geen grote uitgiften meer geweest voor datacenters in de regio.

Figuur 74. Oppervlakte nieuwe ontwikkelde datacenters per deelregio in ha (2021-2023), naar regio



<sup>23</sup> De onderverdeling tussen overig MRA en Zuid-Holland wordt door Liander niet bekendgemaakt.

Bron: provincies Noord-Holland en Flevoland

Tabel 23. Aantal datacenters-aansluitingen bij Liander per regio

Regio	Aantal aansluitingen
Amsterdam	28
Haarlemmermeer	15
Overig MRA en Zuid-Holland <sup>23</sup>	7

Bron: Liander

Liander, de regionale netbeheerder in de MRA, heeft ruim 40 aansluitingen voor datacenters in de MRA waarvan de meeste in Amsterdam en Haarlemmermeer. Hieronder publiceren we voor de datacenters in Amsterdam en Haarlemmermeer de som van:

- het gecontracteerde vermogen (de afgesproken capaciteit die een klant met de netbeheerder afsprekt en daarmee het maximale vermogen dat een klant op enig moment in een kalenderjaar mag afnemen), en
- standaardjaarverbruik (aantal kilowattuur verbruikte elektriciteit).

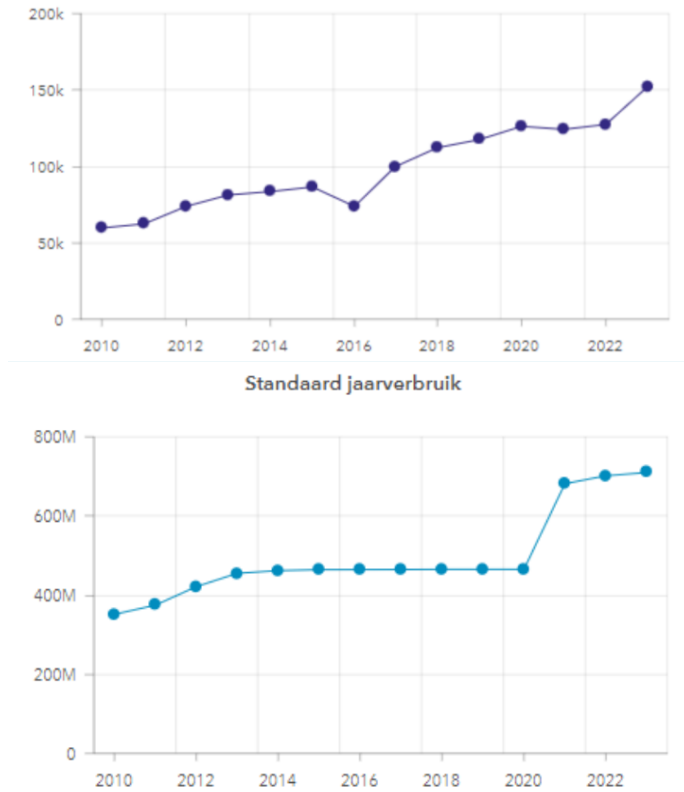
Uit de data blijkt dat de datacenters in de gemeente Haarlemmermeer gemiddeld groter zijn dan de datacenters in Amsterdam. Het aantal aansluitingen in Haarlemmermeer is kleiner dan in Amsterdam maar het gecontracteerde vermogen en standaardjaarverbruik is juist groter in Haarlemmermeer. Verder valt op dat met het gecontracteerde vermogen en standaardjaarverbruik sinds 2010 sterk zijn toegenomen, met de sterkste groei in Haarlemmermeer. De toename van het verbruik volgt

<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek- Waterland</a>		<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>

daarbij enkele jaren na de toename op het gecontracteerde vermogen.  
Het duurt enige jaren voordat een datacenters (volledig) in bedrijf is.

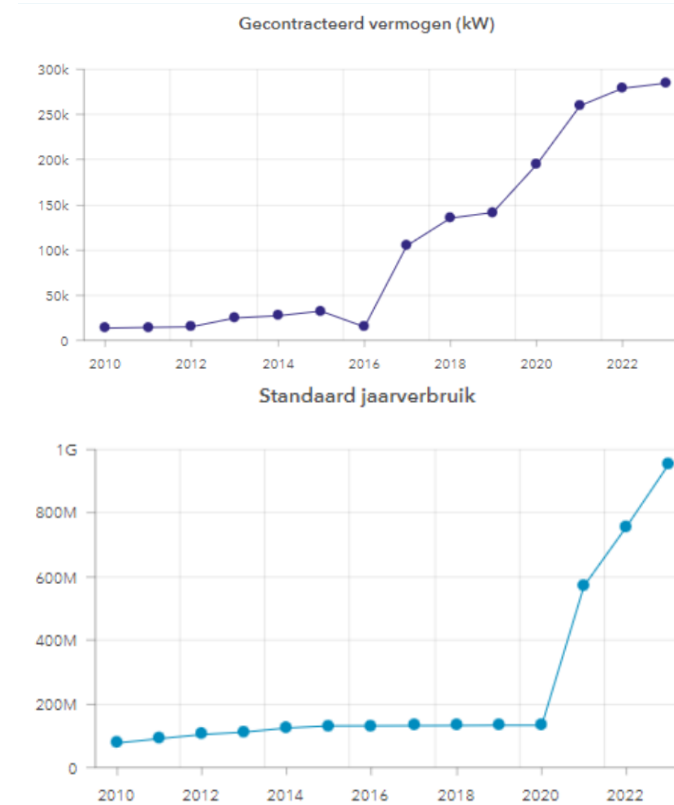


**Figuur 75.** Ontwikkeling gecontracteerde vermogen (boven) en standaardjaarverbruik (onder) van datacenters in Amsterdam  
Gecontracteerd vermogen (kW)



Bron: Liander

**Figuur 76.** Ontwikkeling gecontracteerde vermogen (boven) en standaardjaarverbruik (onder) van datacenters in Haarlemmermeer  
Gecontracteerd vermogen (kW)



Bron: Liander



## 8 Verdieping duurzaamheid

### 8.1 Inleiding

De werklocaties in de MRA staan voor een aantal grote duurzaamheidsopgave. Zo spelen ze een grote rol in de transitie naar een circulaire economie, zijn er grote uitdagingen op gebied van energie(besparing en transitie) en moeten ook kantorenlocaties en bedrijventerreinen klimaatbestendig worden gemaakt.

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de duurzaamheid en verduurzaming van de formele werklocaties van de MRA. Eerst behandelen we kantoren en kantorenlocaties, daarna volgen de bedrijventerreinen en haventerreinen.

### 8.2 Kantoren en kantorenlocaties

#### 8.2.1 Energietransitie

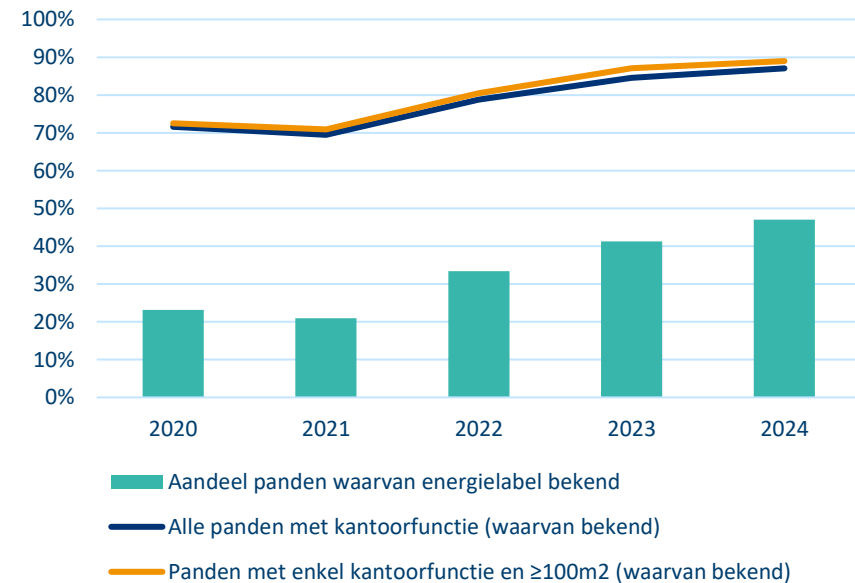
##### Aandeel kantoren dat aan label C-verplichting voldoet blijft stijgen

In de afgelopen 3 jaar is het aandeel kantoren met een gunstig energielabel (A++++ t/m C) gestegen van rond de 70% tot boven de 80%. In 2024 voldoet 87,1% van de panden met een energielabel aan de label C-verplichting. Wanneer er een selectie wordt gemaakt van panden met enkel een kantoorfunctie (dus geen dubbelfuncties) en 100 m<sup>2</sup> of groter zijn, is te zien dat het aandeel kantoren dat aan de label C-verplichting voldoet nog iets hoger ligt, namelijk 89,0%.

We merken op dat in bovenstaande percentages het aantal panden met een gunstig label is afgezet tegenover het totaal aantal panden waarvan het energielabel bekend is. Er is dus, bovenop het aandeel kantoren met energielabels D t/m G, nog een blinde vlek m.b.t. de

verduurzamingsopgave. Indicatief betreft dat 53% van het aantal panden (in 2023 was dit nog 59%, in 2021 zelfs 79%). Het is niet bekend hoeveel procent van het totale kantorenooppervlak dit betreft.

Figuur 77. Aandeel energie labels A++++ t/m C van totaal kantoorpanden met energielabel in periode 2020-2024, per deelregio

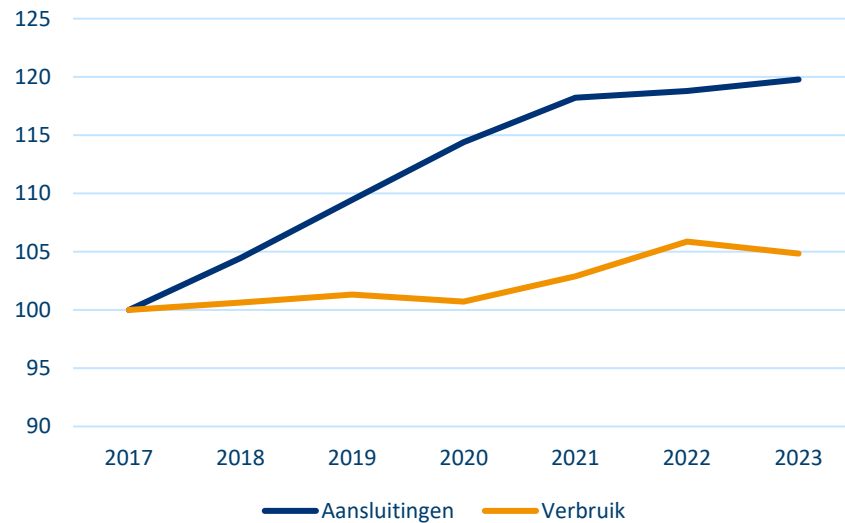


Bron: RvO

### Elektriciteitsverbruik op kantoorlocaties voor het eerst sinds 2020 gedaald

In 2023 is het elektriciteitsverbruik op kantoorlocaties voor het eerst sinds 2020 gedaald. Tegelijkertijd is het aantal aansluitingen op het net gestegen, wat erop duidt dat er per aansluiting minder energie is verbruikt.

Figuur 78. Elektriciteitsaansluitingen en verbruik op kantoorlocaties, per deelregio, index 2017=100



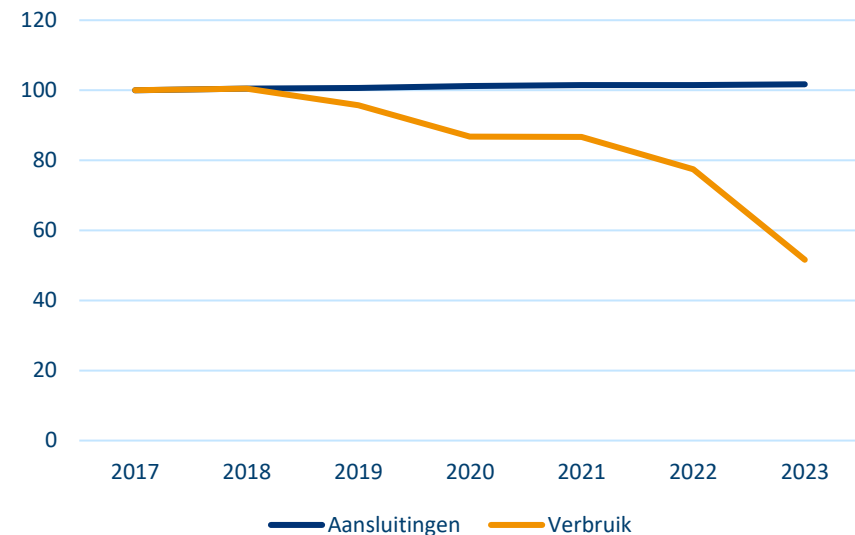
Bron: Liander

### Gasverbruik sterker afgenomen dan in voorgaande jaren

Sinds 2018 is er een trend waar te nemen van een afname van het gasverbruik op kantoorlocaties. In 2023 was deze afname nog veel sterker dan in de voorgaande jaren, waarmee het totale gasverbruik sinds 2017

gehalveerd is. Een deel van de afname komt door energiebesparing, een deel door elektrificatie. Opvallend is dat elektrificatie niet is terug te zien in de groei van het elektriciteitsverbruik.

Figuur 79. Gasaansluitingen en verbruik op kantoorlocaties, per deelregio, index 2017=100



Bron: Liander

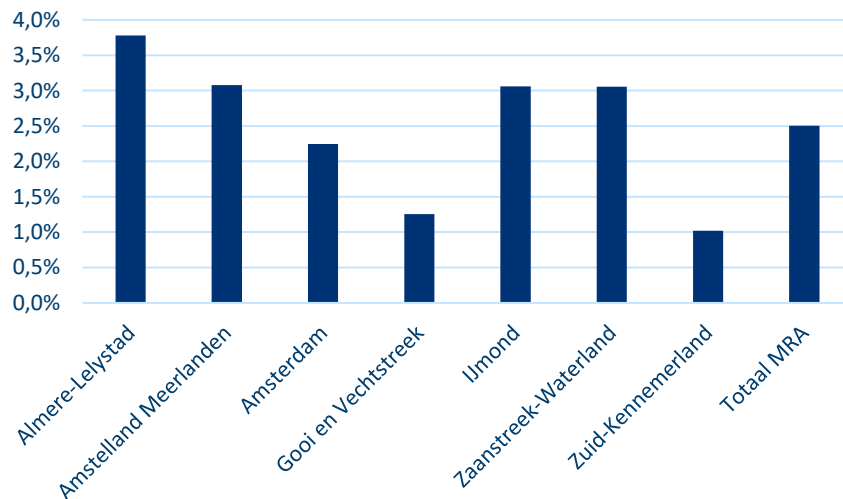
### 8.2.2 Klimaatadaptatie

#### Nog weinig groene daken op kantoorlocaties

De oppervlakte van groene daken ten opzichte van het totale dakoppervlak op kantoorlocaties is met 2,5% nog tamelijk laag in de MRA. Deze verhoudingen verschillen tussen ook niet sterk tussen de

deelregio's. Ook op de kantoorlocatie waar het percentage groen dak het hoogst is, het KPMG-gebouw, is dit percentage maar 14,3%. In alle deelregio's en op alle kantoorlocaties is daarom nog veel potentie om de daken te vergroenen en toekomstige metingen moeten gaan uitwijzen of dit gaat gebeuren.

Figuur 80. Percentage groen op daken op kantoorlocaties in 2023 (% van het totale dakoppervlak)



Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosis

Tabel 24. Percentage aan groen dakoppervlak voor de top 10 grootste kantoorlocaties (2024)

Naam terrein	Gemeente	% groene daken t.o.v. totaal dakoppervlak
Zuidas	Amsterdam	4,6%
Schinkelkwartier	Amsterdam	2,2%
Schiphol Centrum	Haarlemmermeer	1,4%
ArenAPOort	Amsterdam	5,3%
Buiksloterham/Klaprozenbuurt	Amsterdam	0,7%
Sloterdijk	Amsterdam	1,8%
Overamstel/Weespertrekvaart	Amsterdam	0,9%
Amstel III	Amsterdam	4,2%
Hamerkwartier	Amsterdam	0,1%
NDSM/Klaprozenweg Noord	Amsterdam	0,3%

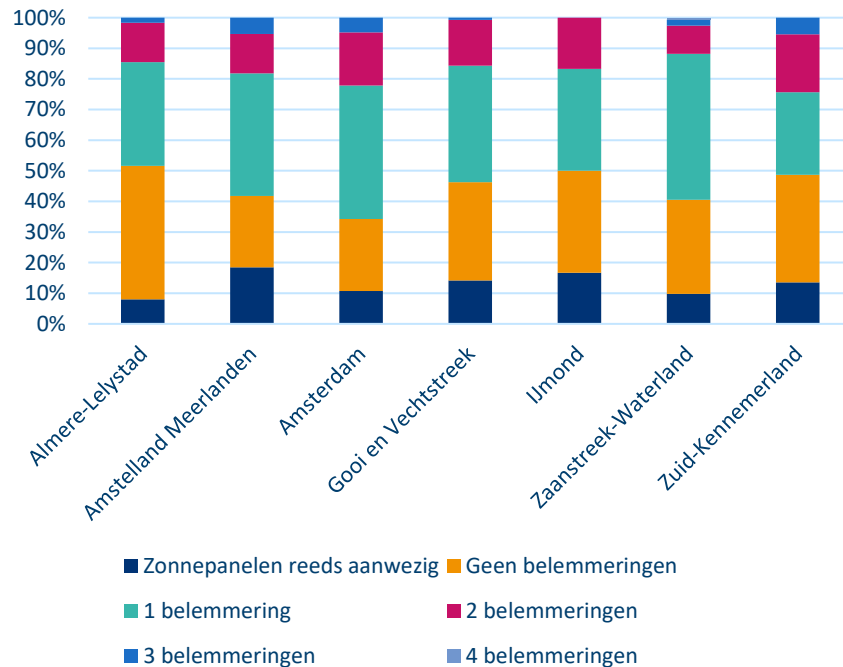
Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosis op basis van satellietbeelden

### Veel onbenutte potentie voor zon op dak

Op kantoorlocaties lijkt nog veel onbenutte potentie voor zonnepanelen op daken. Dit is gebaseerd op een analyse van RvO, waarin voor alle panden is aangegeven hoeveel belemmering er zijn voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Hoe meer belemmeringen er zijn, hoe minder kansrijk het dak is voor zonnepanelen. In de figuur rechts is te zien welk percentage van de panden reeds zonnepanelen op het dak hebben en hoeveel belemmeringen er zijn voor alle andere panden. Wanneer

panden geen belemmeringen hebben, kan er vanuit gegaan worden dat hier nog onbenutte potentie is voor zonnepanelen. In Almere-Lelystad is deze onbenutte potentie op kantoorlocaties relatief het grootst, waar er in Amsterdam juist de meeste belemmeringen bestaan. Relatief gezien zijn in Amstelland Meerlanden de meeste kantoordaken voorzien van zonnepanelen.

Figuur 81. % van hoeveelheid belemmeringen voor zonnepanelen op daken zonder zonnepanelen op kantoorlocaties in 2023



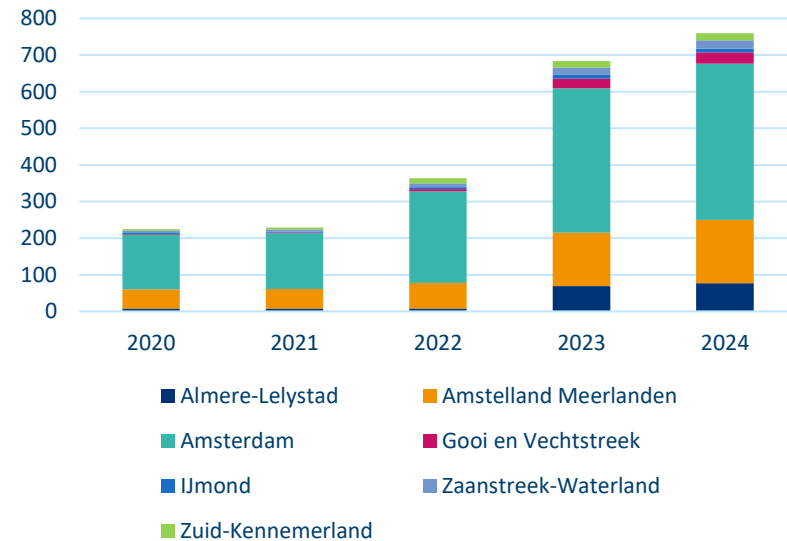
Bron: RvO

<sup>24</sup> [www.breeam.nl/wat-is-breeam-nl-1](http://www.breeam.nl/wat-is-breeam-nl-1)

### Minder nieuwe BREEAM-certificaten<sup>24</sup> uitgegeven dan in 2022

In 2024 waren er in totaal 760 BREEAM-gecertificeerde objecten, waarvan 32% een kantoorpand is. In totaal zijn er in 2023 76 gecertificeerde panden bijgekomen, wat beduidend minder is dan de 320 panden die er in 2022 bijkwamen. Omdat er in voorgaande jaren niet overal bekend was om wat voor type pand het ging is het niet met zekerheid te zeggen hoeveel kantoren er een nieuw BREEAM-certificaat hebben gekregen.

Figuur 82. Aantal BREEAM-gecertificeerde panden per jaar per deelregio (2020-2024)



Bron: Dutch Green Building Council (DGBC)





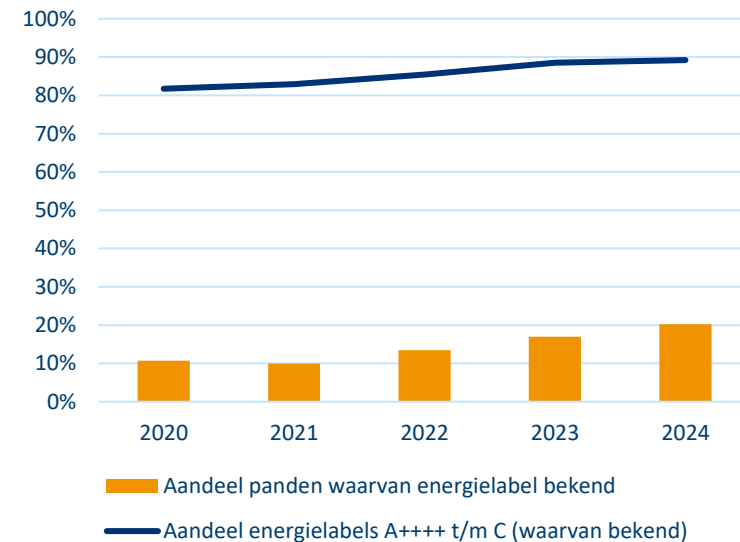
## 8.3 Bedrijventerreinen en haventerreinen

### 8.3.1 Energietransitie

#### Groeiend aandeel panden met energielabel C of beter

Het aantal panden dat een energielabel van C of hoger heeft is in 2023 wederom toegenomen en gestegen tot 89% van het aantal panden waarvan het energielabel bekend is. Vermoedelijk geeft dit echter een fors vertekend beeld, omdat van een ruime meerderheid van de panden helemaal geen energielabel bekend is. Het is ook niet bekend om hoeveel bedrijven het gaat. Hierdoor kunnen hier geen harde conclusies uit getrokken worden.

Figuur 83. Aandeel energielabels A++++ t/m C van totaal aantal bekende energielabels op bedrijventerreinen en haventerreinen per deelregio<sup>25</sup>



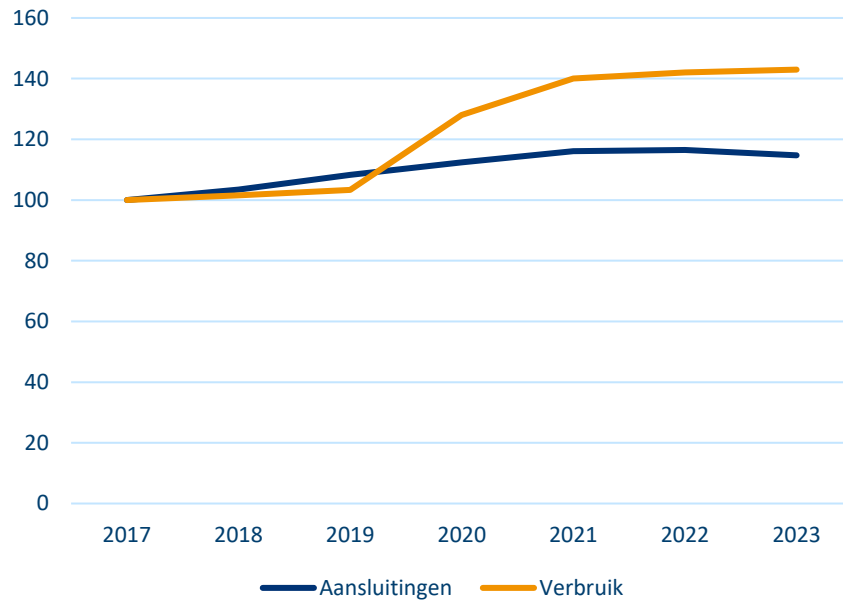
Bron: RvO

#### Groei elektriciteitsverbruik op bedrijventerreinen stagneert

Na enkele jaren van sterke groei in het elektriciteitsverbruik, grotendeels veroorzaakt door elektrificatie, is het verbruik in 2023 ongelijk gelijk gebleven. Schiphol Rijk kent veruit het hoogste energieverbruik van alle bedrijventerreinen. Op dit terrein zijn enkele datacenters gevestigd die veel elektriciteit verbruiken. Het grootste verbruik, iets afgenomen. Het aantal aansluitingen op het elektriciteitsnet is iets afgenomen.

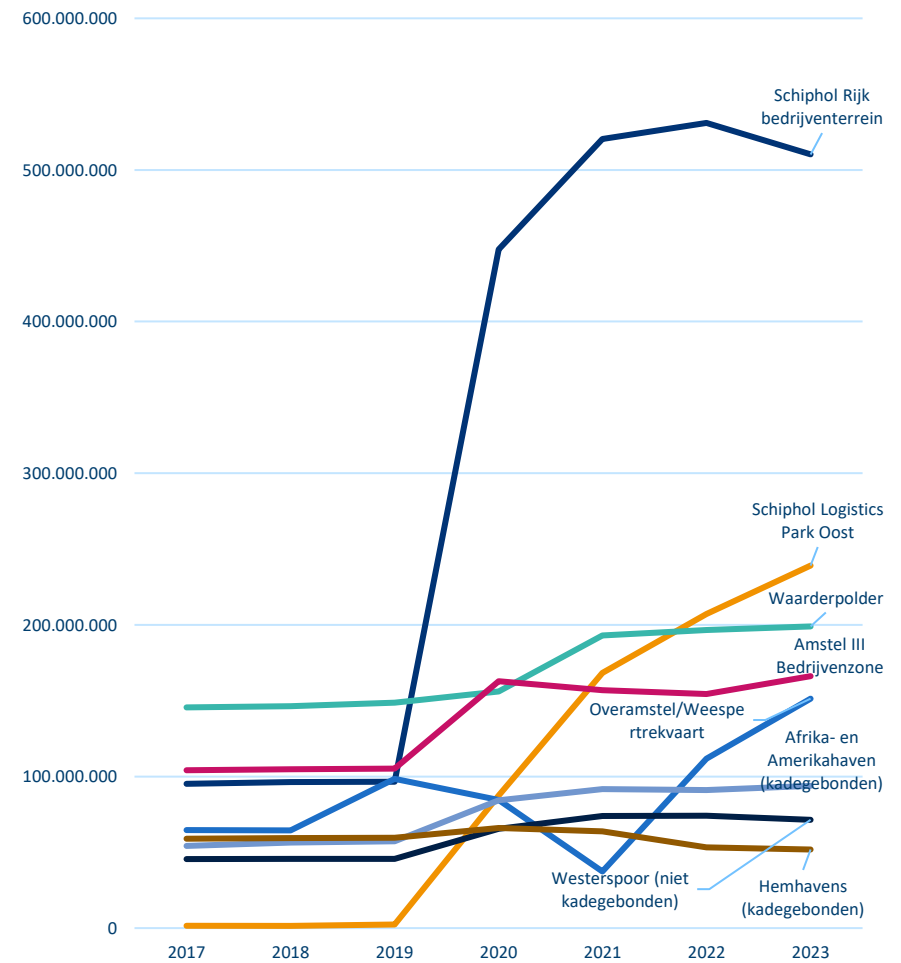
<sup>25</sup> Alleen panden waarvan het energielabel bekend is.

**Figuur 84.** Elektriciteitsaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen en haventerreinen, index 2017=100



Bron: Liander

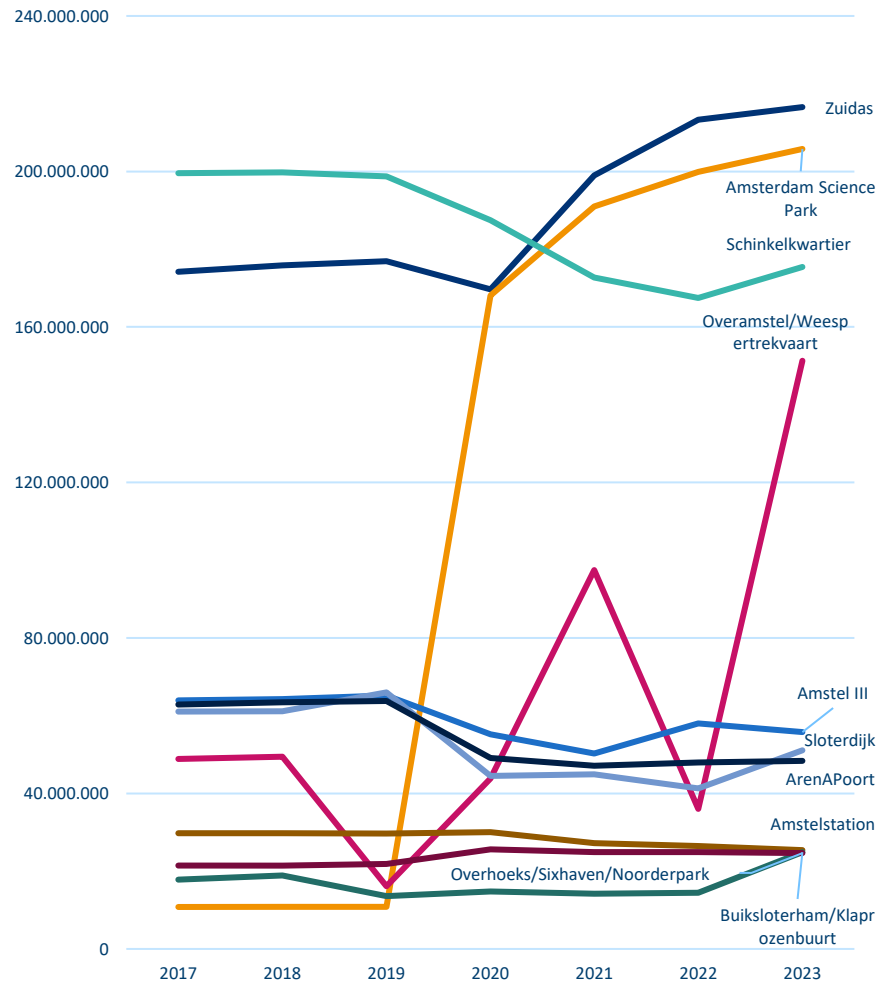
**Figuur 85.** Ontwikkeling elektriciteitsgebruik op de bedrijventerreinen met meeste elektriciteitsgebruik (in 2023), in kWh per jaar



Bron: Liander



**Figuur 86.** Ontwikkeling elektriciteitsgebruik op de kantoorlocaties met meeste elektriciteitsgebruik (in 2023), in kWh per jaar



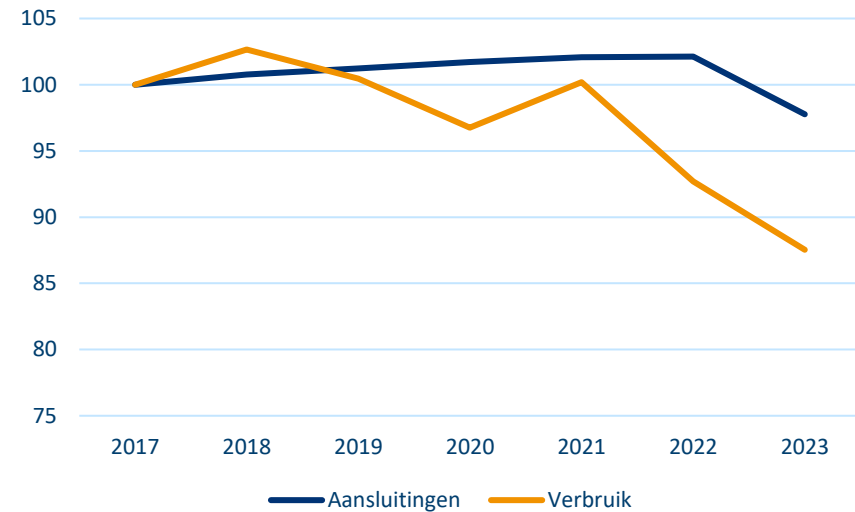
Bron: Liander

### Gasverbruik daalt sterk verder

Van 2022 op 2023 is het gasverbruik net als van 2021 op 2022 sterk gedaald op bedrijventerreinen en haventerreinen.

Opvallend is ook de hoeveelheid gasaansluitingen; deze is voor het eerst sinds 2017 gedaald met bijna 500 in absolute aantallen, ofwel een afname van meer dan 4%. Ook op bedrijventerreinen en haventerreinen gaan er dus meer bedrijven van het gas af.

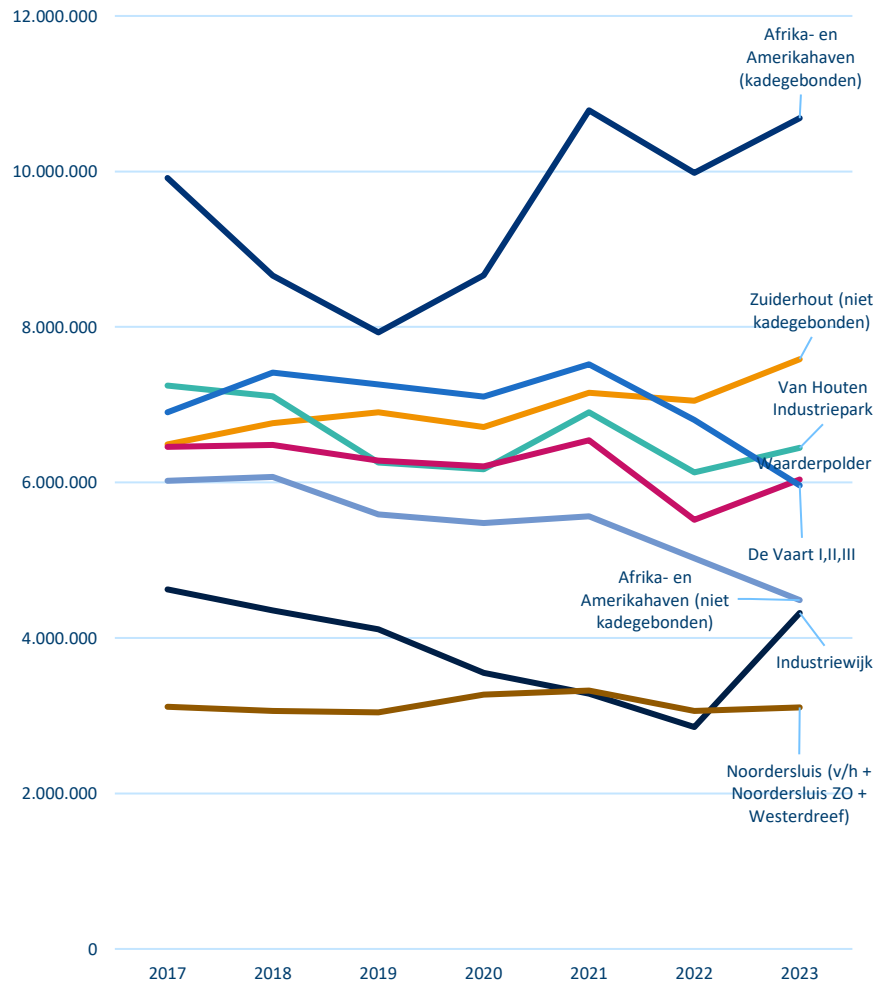
**Figuur 87.** Gasaansluitingen en verbruik op bedrijventerreinen en haventerreinen, index 2017=100



Bron: Liander



**Figuur 88.** Ontwikkeling gasverbruik op bedrijventerreinen met meeste gasverbruik (in 2022), in m<sup>3</sup> per jaar



Bron: Liander (2023)

### Netcongestie

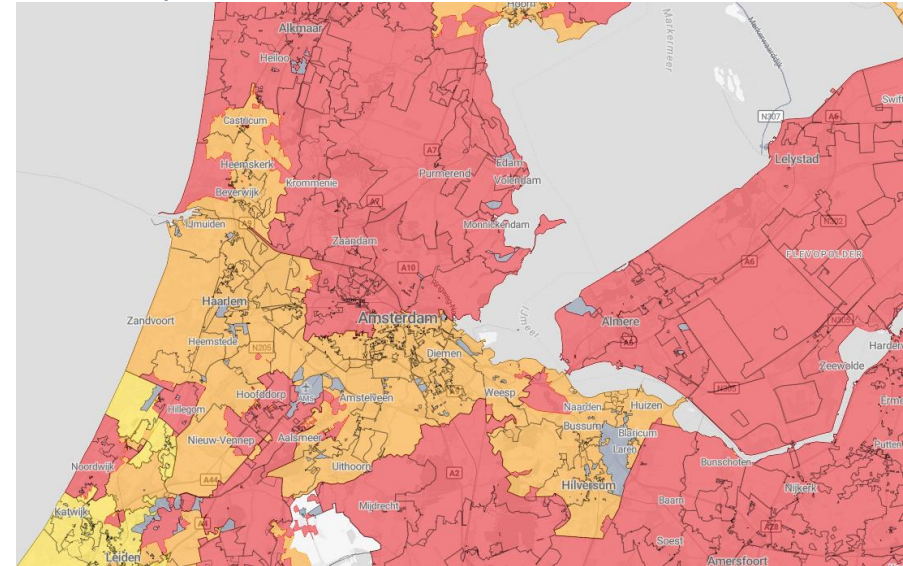
Netcongestie speelt een grote rol bij zowel de aanleg en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen als bij de bedrijfsvoering op bestaande bedrijventerreinen. Met het elektrificeren van met name veel industriële en logistieke processen wordt de druk op het stroomnet alleen maar groter en kunnen verduurzamingsplannen in de knel komen omdat er simpelweg te weinig stroom beschikbaar is. Tegelijk is het op veel nieuw uitgegeven terreinen soms überhaupt moeilijk of voorlopig onmogelijk om nieuwe aansluitingen te realiseren. Op de capaciteitskaart van



Nederland<sup>26</sup> is te zien dat er tekorten zijn op het net voor de gehele MRA, waarbij wel verschil zit in de gradaties van krapte (zie ook legenda hieronder). Het terugleveren van stroom is op veel plaatsen nog wel goed mogelijk, met uitzondering van Almere-Lelystad (geen capaciteit) en delen van Zaanstreek-Waterland en IJmond (tekort aan capaciteit).

- **Transparant:** De netbeheerder heeft (nog) geen tekort aan transportcapaciteit
- **Geel:** De netbeheerder verwacht (nog) geen tekort aan transportcapaciteit maar nieuwe transportverzoeken vereisen mogelijk meer onderzoek en het is onzeker of capaciteit kan worden toegewezen
- **Oranje:** Er is een tekort aan transportcapaciteit. De netbeheerder onderzoekt de mogelijkheden voor de toepassing van congestiemanagement zodat er mogelijk transportcapaciteit beschikbaar komt
- **Rood:** Uit onderzoek van de netbeheerder blijkt dat er geen transportcapaciteit is voor gevraagde (extra) transportvermogen.
- **Grijs:** Er is onvoldoende of onvoldoende kwalitatieve data over dit gebied beschikbaar.

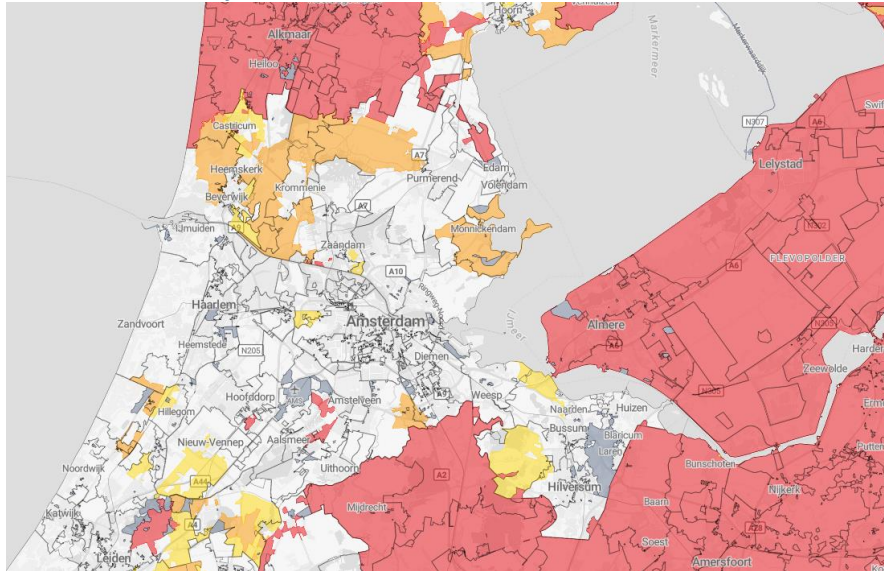
*Figuur 89. Congestiekaart MRA – elektriciteitsafname, uitsnede van 1 juli 2024*



*Bron: Netbeheer Nederland, 2024*

<sup>26</sup> <https://capaciteitskaart.netbeheernederland.nl/> - de data wordt regelmatig verversd en de meest recente versie is ook terug te vinden in de Atlas Plabeka.

**Figuur 90. Congestiekaart MRA – teruglevering elektriciteit, uitsnede van 1 juli 2024**



Bron: Netbeheer Nederland, 2024

### Beschikbaarheid water

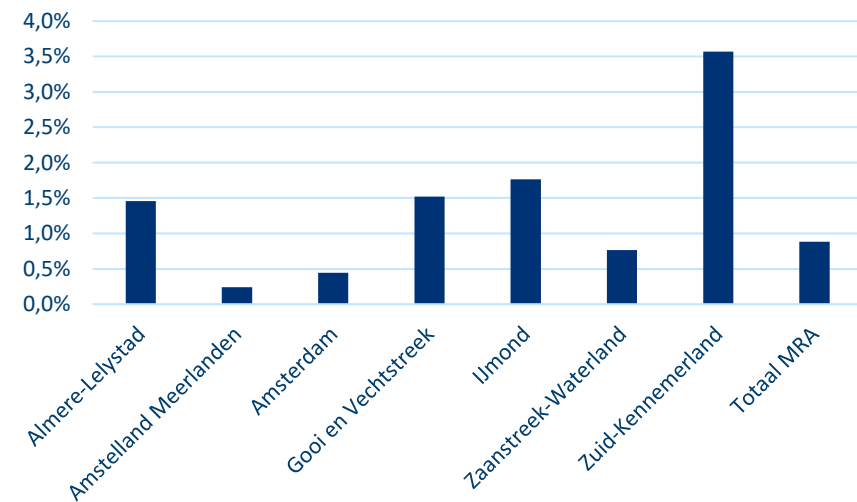
Naast de beschikbaarheid van energie staat ook de beschikbaarheid van water onder druk. Dit treft met name ondernemers op bedrijventerreinen met een grote waterbehoefte. Voor de Monitor van dit jaar is nog geen data beschikbaar voor verbruik van en vraag naar water. Voor de Monitor van volgend jaar wordt onderzocht of en hoe we data hierover kunnen ontsluiten.

### 8.3.2 Klimaatadaptatie

#### Nog weinig groene daken op bedrijventerreinen

Net als op kantoorlocaties zijn er op bedrijventerreinen nog weinig groene daken; binnen de hele MRA is nog geen 1% van het totale dakoppervlak bedekt met groen. In Amstelland Meerlanden is dit percentage bijzonder laag met maar 0,2% van het totale dakoppervlak, waar dit in Zuid-Kennemerland 3,6% is. Dit betekent dat er nog veel daken te vergroenen zijn op bedrijventerreinen en haventerreinen. Ook op de terreinen met de meeste groene daken is er nog veel potentie om verder te vergroenen.

**Figuur 91. Percentage groen op daken op bedrijventerreinen in 2023**



Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosis

Tabel 25. Top 10 bedrijventerreinen met de meeste groene daken in 2023 (bedrijventerreinen waar >95% is uitgegeven)

Naam terrein	Gemeente	% groene daken
Richard Holkade	Haarlem	15,6%
Sluisplein (kadegebonden)	Velsen	9,5%
Haringhaven en Vissershaven e.o. (kadegebonden)	Velsen	8,2%
Bedrijvenpark Noordeinde	Landsmeer	8,2%
Media Park	Hilversum	7,9%
Havenstraat	Amsterdam	5,3%
Haringhaven en Vissershaven e.o. (niet kadegebonden)	Velsen	3,9%
Galgeriet	Waterland	3,8%
Randstad (bedrijventerrein)	Almere	3,4%
Gildenhof	Lelystad	3,0%

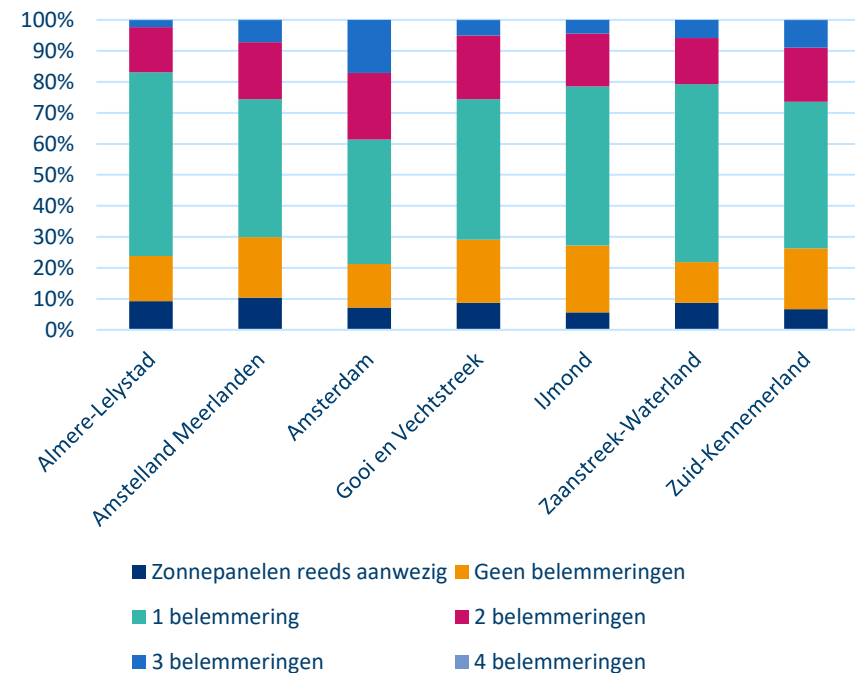
Bron: BAG/Luchtfoto's PDOK; berekening door Kurtosis op basis van satellietbeelden

### Nog onbenut potentieel voor zon op dak

Op bedrijventerreinen en haventerreinen lijkt nog sprake te zijn van onbenutte potentie voor zonnepanelen op daken. Dit is gebaseerd op een analyse van RvO, waarin voor alle panden is aangegeven hoeveel belemmering er zijn voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Hoe meer belemmeringen er zijn, hoe minder kansrijk het dak is voor zonnepanelen. In de figuur rechts is te zien welk percentage van de panden reeds zonnepanelen op het dak hebben en hoeveel

belemmeringen er zijn voor alle andere panden. Wanneer panden geen belemmeringen hebben, kan er vanuit gegaan worden dat hier nog onbenutte potentie is voor zonnepanelen. In de IJmond is deze onbenutte potentie relatief het grootst, waar er in Amsterdam juist de meeste belemmeringen bestaan. Relatief gezien zijn in Amstelland Meerlanden de meeste bedrijfspanden al voorzien van zonnepanelen op daken.

Figuur 92. Percentage kansrijke daken voor zonnepanelen



Bron: RvO

<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

## 9 Beleidsaanbevelingen

### Koers is met Verstedelijkingsconcept 2050 en Bedrijventerreinenstrategie bepaald, uitvoering prioriteit en urgent

Waar in de vorige editie van de Monitor Plabeka nog een oproep stond om koers te bepalen, is dat inmiddels gebeurd met de combinatie van het Verstedelijkingsconcept en de dit jaar verschenen Bedrijventerreinenstrategie voor de MRA. Aan de uitvoering daarvan wordt continu gewerkt, maar kijkend naar deze editie van de Monitor is dat ook urgent:

- Er worden stappen gezet voor het realiseren van de ambitie om de economische groei evenwichtig over de regio te verdelen (zie [2.2](#)), maar dit is een proces van lange adem en van continue aandacht en het actief ontwikkelen van ruimtelijk-economische milieus (bestaand en nieuw) die aansluiten op de deelregionale profielen uit het Verstedelijkingsconcept. Het gaat om het volledige palet van kantoren, bedrijventerreinen en gemengde werkmilieus.
- De uitgifte van bedrijventerreinen bevindt zich vanaf 2017 bijna voortdurend op een hoog niveau, waardoor schaarste aan nieuwe locaties in alle deelregio's aan de orde is of dreigt. De meervoudige inzet van de Bedrijventerreinenstrategie – bescherming bestaande voorraad, toekomstbestendig maken, intensivering ruimtegebruik, betere benutting stedelijk gebied, selectieve uitgifte en toevoegen nieuwe plannen – vraagt op korte termijn en structureel inzet in alle deelregio's en op al deze vlakken. Plabeka kan hierbij een aanjagende en coördinerende rol vervullen. Deelregionale trekkers 'moeten' verantwoordelijk worden voor de voortgang van de implementatie van de Bedrijventerreinenstrategie.

### Heroverweeg ontwikkeling kantoorplannen door afnemende ruimtebehoefte

De kantorenprogrammering van de MRA biedt tot 2040 voldoende ruimte om in een grote groei in de kantorenbehoefte te voorzien. Het wordt echter steeds waarschijnlijker dat de kantorenvraag in de MRA na de coronacrisis op een structureel lager niveau uitkomt dan voor de coronacrisis. Inmiddels is voor het vierde jaar op rij het kantoorgebruik in de regio afgenomen. Het is daarom wenselijk om kritisch te kijken naar de kantorenprogramma's alvorens deze te ontwikkelen. In een afnemende markt is er een aanzienlijk risico dat kantorenbouw zorgt voor (aanvullende) leegstand (elders). Kantorenbouw is soms echter ook juist wenselijk voor vernieuwing van de markt, zeker als kantorenbouw (op courante locaties) samengaat met transformatie van incurante kantoren.

### Betere inzichten wenselijk over circulaire banen en bedrijfsactiviteiten

Met de transitie van een lineaire naar een circulaire economie is het wenselijk om de ontwikkeling van deze transitie goed te monitoren, onder meer op gebied van de ruimtebehoefte. Welke bedrijven zijn circulair en wat vragen deze bedrijven? De sectorale afbakening die nu gebruikt wordt is een te nauwe afbakening van circulaire economie om de ontwikkeling van de transitie goed te kunnen volgen.

Naast bovenstaande aanbevelingen blijven een aantal van aanbevelingen uit de Monitor Plabeka 2023-2024 actueel. Specifiek benoemen we nogmaals het belang van:

- Oplossen netcongestie
- Verdere digitalisering voor verhoging arbeidsproductiviteit
- Gebiedsimpulsen en lobby voor opgave incurant leegstand





<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid</a>	

# Monitor Plabeka 2023-2024

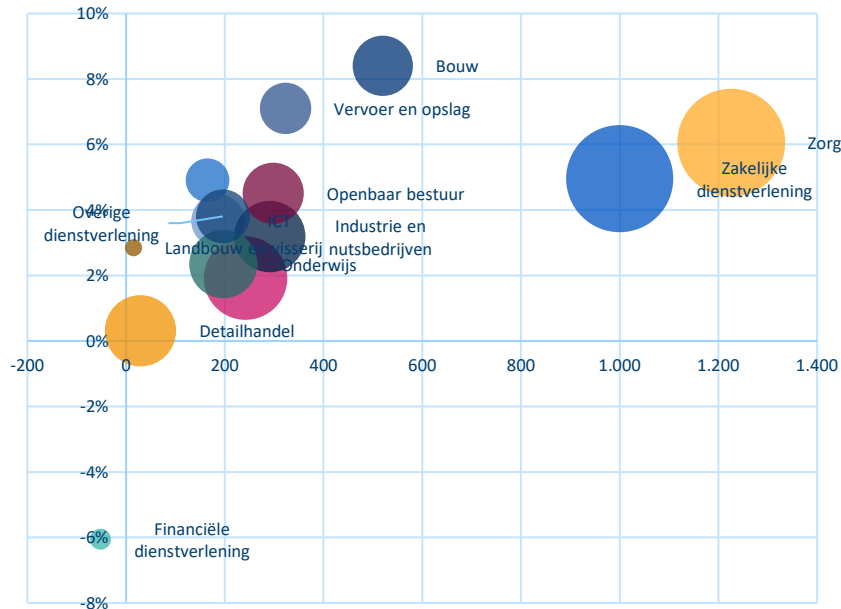
*Deelregionale samenvattingen*



# 1 Almere-Lelystad

## 1.1 Economie

Figuur 93. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 Almere-Lelystad



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

De werkgelegenheid van Almere-Lelystad groeide het afgelopen jaar met 4,1%. Dit is de sterkste deelregionale groei. Afgezien van de financiële dienstverlening groeide het aantal banen in alle sectoren. De grootste absolute plus is voor zorg en zakelijke diensten. In relatieve zin groeide de bouw en vervoer en opslag het sterk.

## 1.2 Werklocaties

### 1.2.1 Kantoren

Het **kantoorgebruik** nam in Almere-Lelystad het afgelopen af met bijna 12.000 m<sup>2</sup>, oftewel 1,9%. Hiermee kent de deelregio de sterkste deelregionale afname van het van het kantoorgebruik. Na een korte groeiperiode tussen 2018 en 2022 is daarmee de daling van het kantoorgebruik weer zoals de periode van vóór 2018.

De absolute **kantorenleegstand** nam toe met 4.000 m<sup>2</sup>. Ook de relatieve leegstand nam toe: per 1-1-2024 staat nog 18,6% leeg, dit is de hoogste deelregionale leegstand. De toename van de relatieve leegstand hangt ook samen met de beperkte transformatie van kantoren in het afgelopen jaar (6.000 m<sup>2</sup>). Tot 2030 zijn er echter nog transformatieplannen voor 20.000 m<sup>2</sup> kantoren.

### 1.2.2 Bedrijventerreinen

Met een uitgiftevolume van ruim 53 ha is er in 2023 een recordvolume bedrijventerreinen uitgegeven. Het betreft o.a. grote uitgifte op Lelystad Airport Business Park Flight District en Zuiderpark. Bijna de helft van de totale uitgifte heeft betrekking op terreinen in het segment hoogwaardig met kleinere volumes voor de segmenten gemengd, industrieel en logistiek.



Door de forse uitgifte is het harde planaanbod op bedrijventerreinen afgenomen. Van het restende harde planaanbod van circa 200 ha is ongeveer 30 ha al in optie.

In de deelregio zijn het afgelopen jaar enkele transformatieplannen toegevoegd. Op Markerkant wordt in totaal 4 ha getransformeerd (nieuw plan). De transformatieplannen van Twentse kant zijn uitgebreid met 5 ha naar 32 ha.

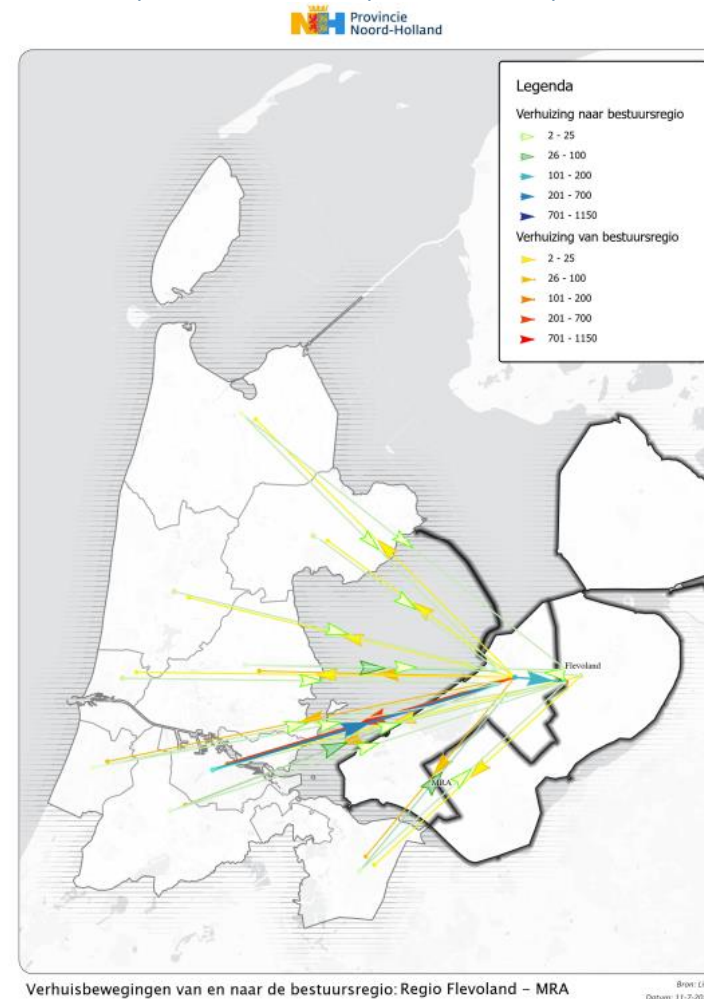
### 1.2.3 Haventerreinen

Op Flevokust in Lelystad was in 2018 de eerste bedrijfsvestiging in de cijfers te zien. Anno 2023 bevinden zich ruim 75 banen op de locatie. Door de grote uitgiften van de afgelopen jaren zal de werkgelegenheid hier de komende jaren sterk toenemen. Er is met 55 ha een recordvolume uitgegeven op de havengerelateerde terreinen op Flevokust in Lelystad. Door deze grote uitgiften is het harde plan planaanbod op havengerelateerde bedrijven gedaald t.o.v. 2023. Een deel van het planaanbod op het kadegebonden deel is gereserveerd.

### 1.2.4 Gemengde werklocaties

De totale werkgelegenheid op gemengde werklocaties is toegenomen met ruim 3.400 banen, wat neerkomt op 5,3% groei. In vergelijking met de procentuele totale groei over 2022-2023 in de deelregio zijn de gemengde werklocaties 1,2 procentpunt harder gegroeid. De zorg en zakelijke dienstverlening zijn het sterkst toegenomen in banen, beide met ruim 800 banen. De bouw kent een stijging van ruim 500 banen. Woonwijken namen het leeuwendeel van de groei van de gemengde werklocaties voor hun rekening (2.000 banen).

Figuur 94. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023

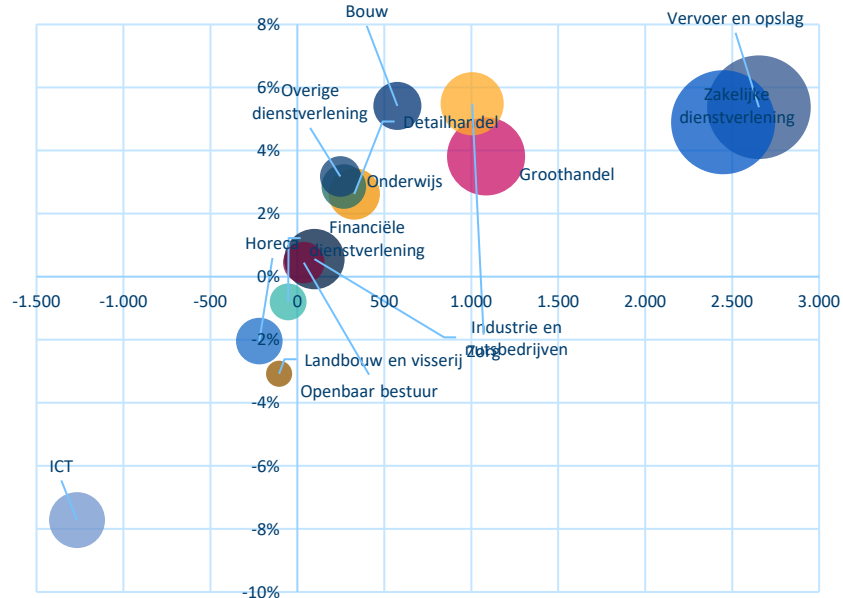


Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland

## 2 Amstelland Meerlanden

### 2.1 Economie

Figuur 95. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023  
Amstelland Meerlanden



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

<sup>27</sup> In het werkgelegenheidsregister van Haarlemmermeer is deze verhuizing al volledig opgenomen in de cijfers, waardoor het aantal banen op deze vestiging afwijkt ten opzichte van de provinciale werkgelegenheidsdata.

Amstelland-Meerlanden groeide in 2023 met 7.100 banen, oftewel met 2,8%. Dit is meer dan gemiddeld in de MRA (2,3%) en ook meer dan de deelregionale groei in het voorgaande jaar (1,3%). Vervoer en opslag en zakelijke diensten leverde de grootste bijdrage aan de banengroei in de deelregio. Opvallend is de afname van het aantal banen in de ICT, waarvan het grootste gedeelte op Burgermeester Rijnderslaan is geweest (woon/werk segment kantoorlocatie) en voor een ander groot deel op Beukenhorst Oost (multimodale kantoorlocatie). Op Beukenhorst Oost gaat dit specifiek om een verhuizing van een bedrijf naar Amsterdam, waarvan momenteel een deel (administratief) is verhuisd<sup>27</sup>. Ook op Burgermeester Rijnderslaan gaat het om één vestiging waar sprake is van een sterke afname. Deze twee uitschieters zorgen samen voor een afname van ruim 1.200 banen binnen de ICT-sector. Zonder deze uitschieters zou de werkgelegenheid in de ICT-sector nagenoeg gelijk zijn gebleven.

### 2.2 Werklocaties

#### 2.2.1 Kantoren

Het kantoorgebruik in Amstelland Meerlanden bleef afgelopen jaar nagenoeg gelijk, in tegenstelling tot de ontwikkeling in Amsterdam, waar het gebruik daalde. Bekeken over de afgelopen 10 jaar neemt het kantoorgebruik in Amstelland Meerlanden jaarlijks wel licht af (-0,2%). Door beperkte transformatie van kantoren is de kantorenvorraad het afgelopen jaar licht afgenomen. Dit heeft geleid tot een afname van de kantorenlagestand van 14,2% per 1-1-2023 tot 13,9% per 1-1-2024.



Daarmee heeft de (lichte) neerwaartse trend zich voortgezet maar de relatieve leegstand in de deelregio blijft hoog. De transformatieplannen die de leegstand kunnen drukken zijn afgelopen jaar in omvang toegenomen met 30.000 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 Bedrijventerreinen

Met bijna 12 ha uitgifte in 2023 kent Amstelland Meerlanden na Almere-Lelystad de meeste uitgifte in 2023. In historisch perspectief is de uitgifte echter laag. Sinds 2015 heeft het jaarlijkse uitgiftevolume niet meer zo laag geleden, wat mede geremd wordt het Didam-arrest<sup>28</sup>. Uitgifte vond volledig plaats op gemengde terreinen.

De harde planvoorraad in de deelregio is het afgelopen jaar slechts met enkele hectaren gewijzigd en in de gemeente Haarlemmermeer is de harde planvoorraad ongewijzigd ten opzichte van peildatum 1-1-2023<sup>29</sup>. Tegenover deze harde planvoorraad staat voor ruim 100 ha aan transformatieplannen. Deze zijn ongewijzigd ten opzichte van 1-1-2023.

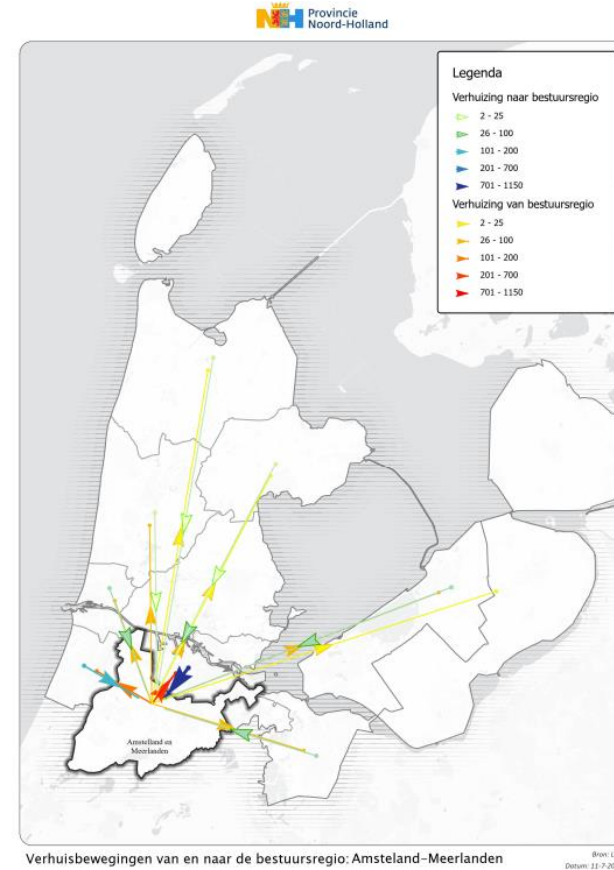
### 2.2.3 Gemengde werklocaties

De werkgelegenheid op gemengde werklocaties is toegenomen met ruim 4.000 banen, een toename van 4,5%. Dat is een sterkere toename dan de totale werkgelegenheidsgroei. De grootste toename zit binnen de zakelijke dienstverlening: ruim 1.600 banen. De zorg en ICT stegen beide met ruim 600 banen. De industrie en detailhandel kenden een stijging van ruim 500 banen. Binnen de sectoren openbaar bestuur en horeca was er sprake van een krimp van het aantal banen van respectievelijk -800 en -500 banen. De banengroei is met name terug te zien in de woonwijken en het landelijk gebied.

28

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grondbeleid/gronduitgifte-overheden-arrest-didam>

Figuur 96. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023



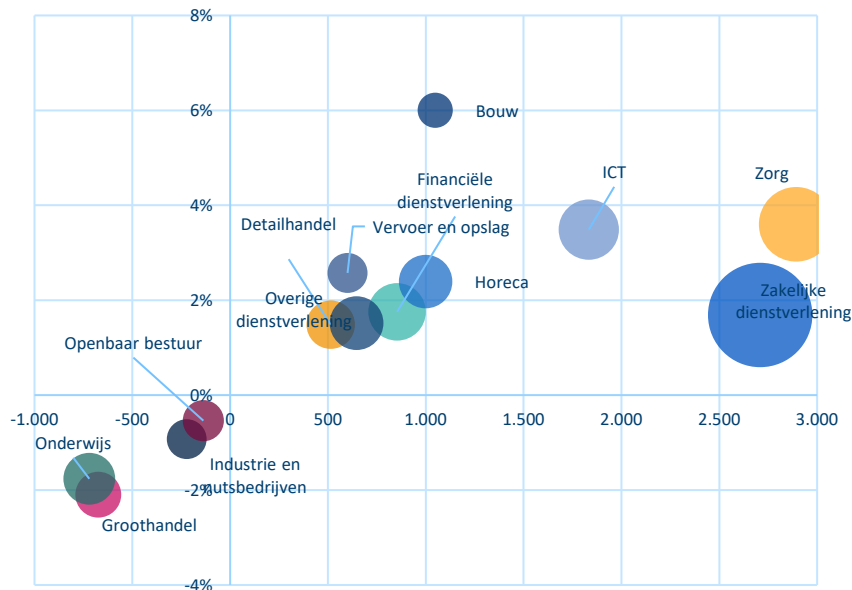
Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland

29 De harde planvoorraden in Haarlemmermeer zijn voor sommige terreinen gecorrigeerd ten opzichte van 1-1-2023; dit is slechts een administratieve correctie en het daadwerkelijke harde planaanbod is in feite onveranderd.

## 3 Amsterdam

### 3.1 Economie

Figuur 97. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023  
Amsterdam



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

De werkgelegenheid in Amsterdam is het afgelopen jaar met slechts 1,7% toegenomen. Dat is aanzienlijk lager dan de gemiddelde groei over de afgelopen 10 jaar (2,7%). Waar Amsterdam doorgaans de sterkste banengroei laat zien blijft de stad nu achter bij de andere deelregio's. De lagere groei is met name terug te zien op de formele werklocaties; op bedrijventerreinen was de groei vorig jaar +0,8% en op kantoorlocaties slechts +0,5%. In gemengde werkmilieus was de groei hoger: +3,3%.

De lagere groei komt met name door de terugval in de banengroei in enkele grote sectoren. Zakelijke dienstverlening groeide bijvoorbeeld maar met 1,7% terwijl de langjarige gemiddelde groei op 3,5% ligt. Ook ICT groeide aanmerkelijk minder sterk dan in voorgaande jaren. In absolute zin blijft de banengroei in deze sectoren echter belangrijk voor Amsterdam. Opvallend is de aanzienlijke banenafname in onderwijs, wat met name komt door verhuizing dan wel administratieve verhuizing van een vestiging op kantoorlocatie Amstelstaion.

### 3.2 Werklocaties

#### 3.2.1 Kantoren

Het kantoorgebruik in Amsterdam is volgens de Kantorenmonitor het afgelopen jaar voor het tweede achtereenvolgende jaar afgenomen (-1,1% of -70.000 m<sup>2</sup>). Andere bronnen geven echter aan dat het gebruik ongeveer gelijk is gebleven of licht is toegenomen, wat ook meer in lijn is met de langjarige trend waarin het kantoorgebruik jaarlijks toeneemt. Amsterdam is de enige deelregio waarin het gebruik in de afgelopen 10 jaar toenam.

De combinatie van een relatief laag transformatievolume (58.000 m<sup>2</sup>) en groot relatief volume aan nieuwbouw/verkantoring heeft geleid tot een

<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>	<a href="#">IJmond</a>		<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

toenamen van de totale voorraad. De leegstand nam in zowel absolute als relatieve zin toe.

Er is het afgelopen jaar 86.000 m<sup>2</sup> hard planaanbod en 303.000 m<sup>2</sup> zacht planaanbod bijgekomen. Daarnaast zijn voor 83.000 m<sup>2</sup> aan transformatieplannen toegevoegd.

### 3.2.2 *Bedrijventerreinen*

In Amsterdam is vorige jaar geen grond uitgeven op bedrijventerreinen. Omdat wel enkele planvolumes zijn opgehoogd (Business Park Amsterdam Osdorp en Nijverheidslaan) kent Amsterdam per 1-1-2024 een hoger planaanbod in vergelijking met 1-1-2023. Circa 23% (13 ha) van het totale harde planaanbod is echter al in optie.

Wijzigingen in transformatieplannen van diverse bedrijventerreinen hebben de totale transformatieambitie van Amsterdam in volume en tijd aangepast. Tot 2024 wordt per 1-1-2024 een transformatievolume voorzien van 178 ha, circa 20 ha minder dan de verwachting per 1-1-2023. Ook de verwachte transformatievolume voor na 2030 is afgenomen: van 175 naar 158 ha. Het afgelopen jaar is in Amsterdam 9 ha bedrijventerrein getransformeerd, een relatief klein volume ten opzichte van de plannen.

### 3.2.3 *Haventerreinen*

De werkgelegenheid op zowel havengerelateerde als kadegebonden terreinen is licht gedaald. Er is in 2023 grond uitgegeven op zowel havengerelateerde terreinen (5,4 ha) als kadegebonden terreinen (8,0 ha).

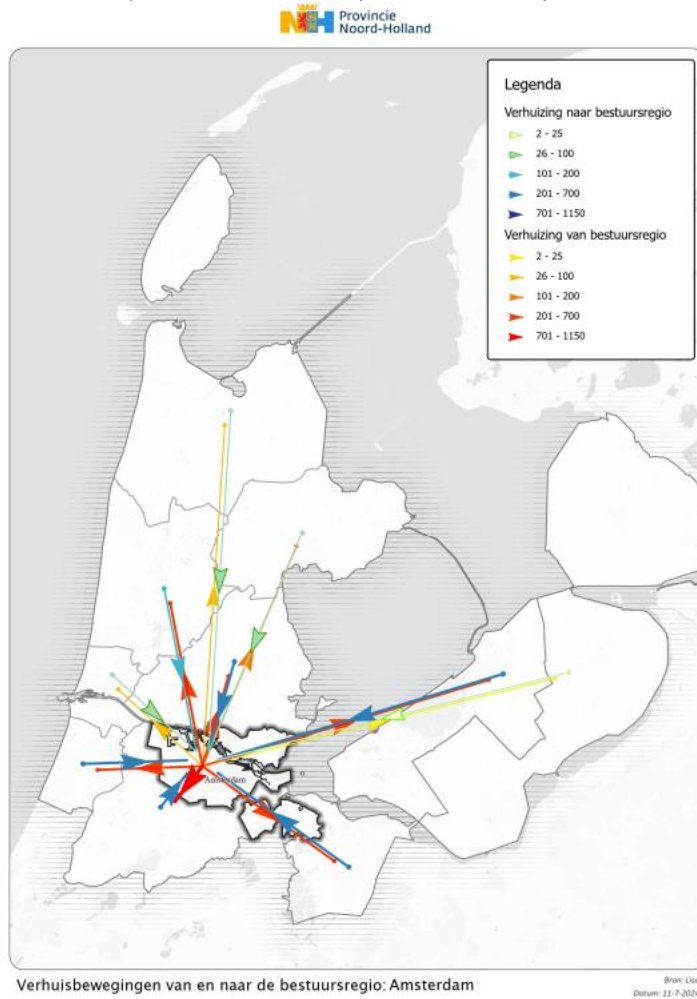
Er zijn een aantal verschuivingen geweest binnen de terreinen maar het totale harde planaanbod is gelijk gebleven. Er staan enkele opties uit van de harde planvoorraad op havengerelateerde terreinen. Er zijn geen plannen voor transformatie.

### 3.2.4 *Gemengde werklocaties*

Het aantal banen op de gemengde werklocaties is het afgelopen jaar sterker gestegen dan de totale groei van het aantal banen. De toename bedroeg ruim 10.000 banen, een stijging van 3,3%. De zorg en zakelijke dienstverlening zijn met 2.500 banen gestegen, ICT met 1.600 banen en de bouw met 1.100 banen. De groei was het sterkst in woonwijken, daarnaast is de werkgelegenheid ook sterk gestegen in het centrumgebied en de creatieve wijken.



Figuur 98. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023



Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland

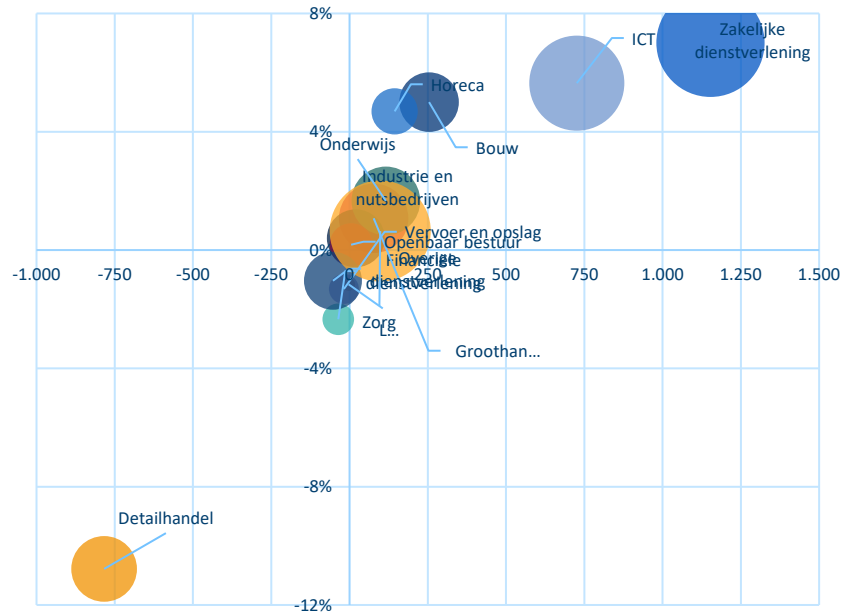




## 4 Gooi en Vechtstreek

### 4.1 Economie

Figuur 99. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 Gooi en Vechtstreek



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

Gooi en Vechtstreek groeide het afgelopen jaar met 1.700 banen. Grote groeisectoren waren de zakelijke dienstverlening en ICT. Beide sectoren groeide ook aanzienlijk sterker dan het langjarige gemiddelde en deze groei was tevens verspreid over de formele en gemengde werklocaties. De detailhandel valt op als sector met een sterke banenafname, al komt dit vrijwel geheel door een administratieve verandering op bedrijventerrein Industriewijk (Huizen); hier waren de werkzaamheden van één grote vestiging eerder geschaard onder detailhandel, terwijl dit nu is veranderd in dienstverlening.

We merken bij de banengroei in Gooi en Vechtstreek op dat een groot aandeel van de banengroei komt door de toename van het eenmanszaken. In de deelregio bedroeg dat percentage het afgelopen jaar 78%, ruim hoger dan het regionale aandeel van 56%.

### 4.2 Werklocaties

#### 4.2.1 Kantoren

Niet meegenomen voor Gooi en Vechtstreek.

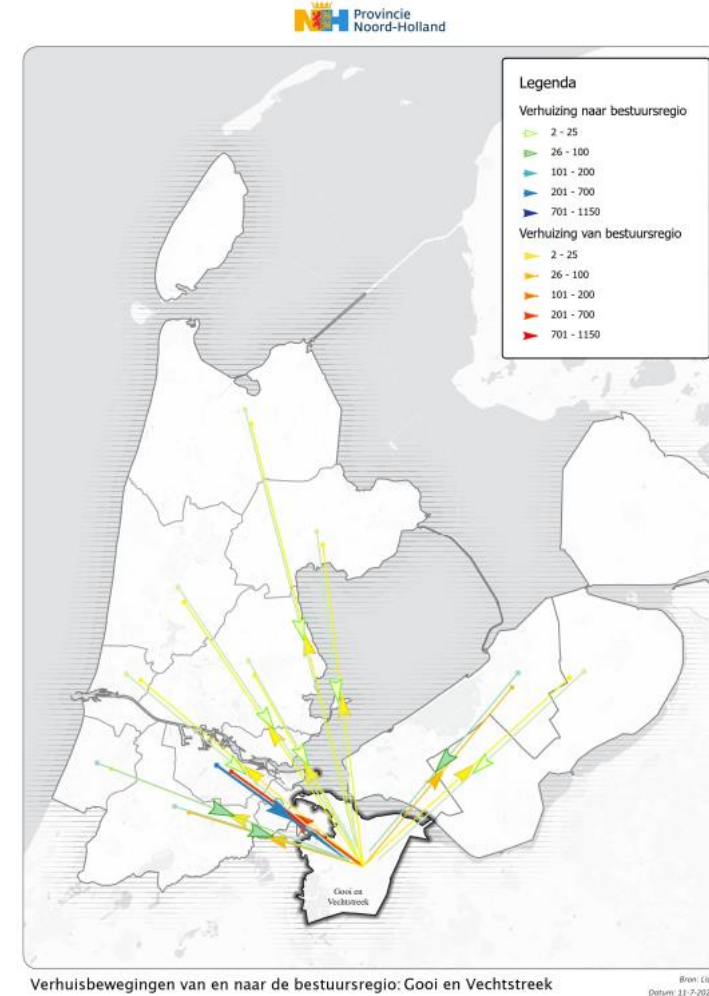
#### 4.2.2 Bedrijventerreinen

In de deelregio Gooi en Vechtstreek zat het afgelopen jaar de bedrijventerreindynamiek voornamelijk aan de aanbodkant. De regio heeft het harde planaanbod uitgebreid van 5 ha op 1-1-2023 tot 13 ha op 1-1-2024. Uitgifte heeft zich in de regio sinds 2021 niet meer voorgedaan. De transformatieplannen van 11 ha zijn ongewijzigd. Wel is sinds 1-1-2024 het harde planaanbod in de regio groter dan het verwachte transformatievolume. Eventuele vervangingsvraag kan daardoor kwantitatief beter worden gefacilieerd in de deelregio.

#### 4.2.3 Gemengde werklocaties

Op gemengde werklocaties zijn afgelopen jaar ruim 1.200 banen bijgekomen, een stijging van 2,0%. De zorg steeg met 400 banen en zakelijk dienstverlening met 350. De toenames vonden voornamelijk plaats in de woonwijken.

Figuur 100. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023

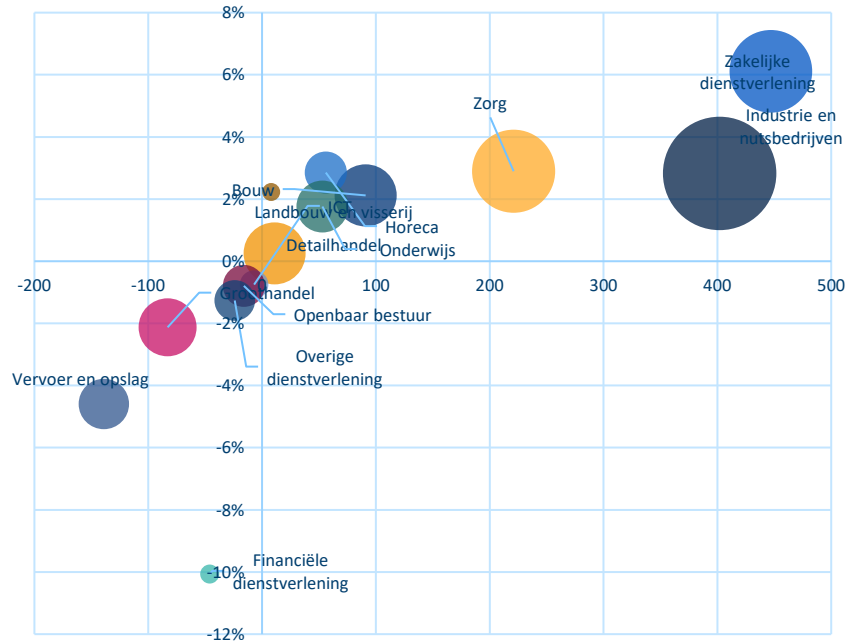


Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland

## 5 IJmond

### 5.1 Economie

Figuur 101. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 IJmond



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

De banengroei in IJmond (1,8%) lag in 2023 boven het tienjarige gemiddelde (1,1%). De groei blijft wel lager dan gemiddelde groei in de MRA in het afgelopen jaar (2,3%). De in de regio sterk vertegenwoordigde industrie is een belangrijkste sector voor de gerealiseerde banengroei. Ook in de zakelijke dienstverlening kwamen er veel banen bij.

### 5.2 Werklocaties

#### 5.2.1 Kantoren

Door een administratieve wijziging nam het kantoorgebruik toe met ruim 6.000 m<sup>2</sup>. De langjarige trend van het kantoorgebruik in IJmond blijft dalend. Er is het afgelopen jaar 2.000 m<sup>2</sup> aan kantoren getransformeerd

#### 5.2.2 Bedrijventerreinen

Voor het eerst sinds 2019 is er in 2023 weer grond uitgegeven in IJmond (iets meer dan 1 ha). Opvallend genoeg heeft deze uitgifte niet geleid tot een afname van het planaanbod; deze is nagenoeg gelijk gebleven met 3,5 ha per 1-1-2024.

De transformatieplannen voor bedrijventerreinen blijven 39 ha voor de periode t/m 2030 en 28 ha voor de periode daarna. Het jaar 2019 was het laatste jaar dat er feitelijke bedrijventerreinen (9,2 ha) zijn getransformeerd in de deelregio.

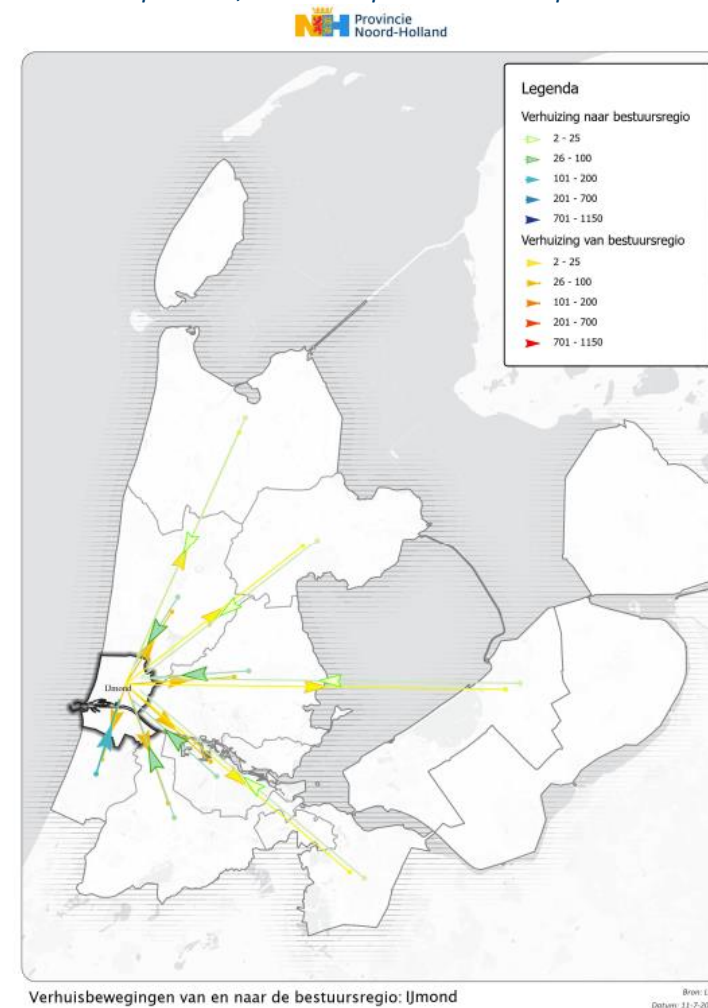
#### 5.2.3 Haventerreinen

De werkgelegenheid is op de haventerreinen in de IJmond gestegen met ruim 300 banen, ofwel met 8,7%. Ook de toegevoegde waarde per baan is licht gestegen. In 2023 is er 0,6 ha aan haventerrein uitgegeven. Er is een afname van het harde planaanbod die zorgt voor een daling van -6,3 ha. Het harde planaanbod dat aanwezig is, is beschikbaar.

### 5.2.4 Gemengde werklocaties

Er zijn ruim 500 banen bijgekomen op de gemengde werklocaties, dat is een stijging van 1,9%. De relatieve groei is daarmee gelijk aan de totale banengroei van de deelregio. De zakelijke dienstverlening nam met 300 banen toe en de zorg en bouw met ruim 200 banen. Vervoer en opslag nam af met ruim 100 banen. De sterkste stijging vond met name plaats in woonwijken.

Figuur 102. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023

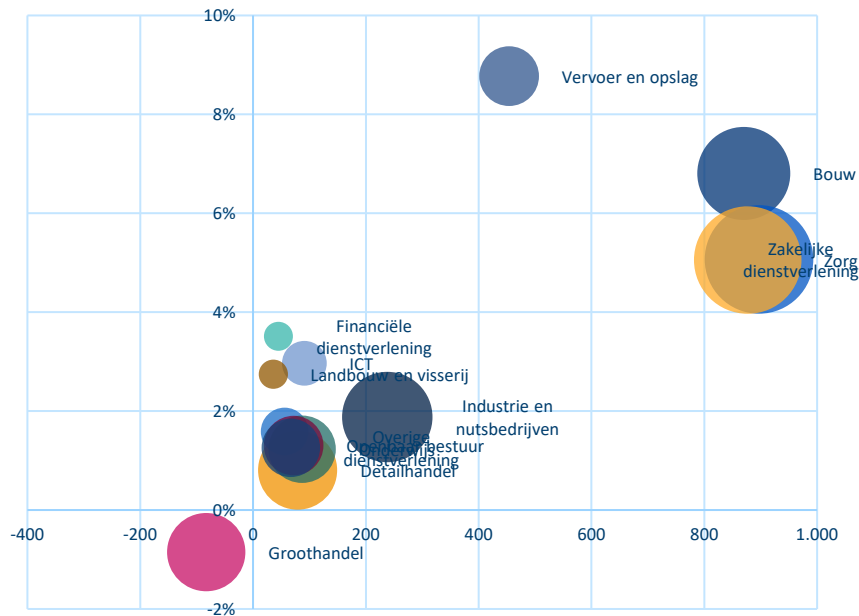


Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland

## 6 Zaanstreek-Waterland

### 6.1 Economie

Figuur 103. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023  
Zaanstreek-Waterland



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

Na Almere-Lelystad is Zaanstreek-Waterland (3,4%) de regio met de sterkste banengroei in 2023. Ook in historisch opzicht in de groei sterk. De

groei wordt grotendeels gedragen door een forse toename van het aantal banen in de zakelijke dienstverlening, zorg, bouw en vervoer en opslag. De industrie (1,9%), een relatief grote sector in de regio, groeide aanzienlijk sterker dan over de afgelopen 10 jaar (0,7%).

### 6.2 Werklocaties

#### 6.2.1 Kantoren

Het kantoorgebruik in Zaanstreek-Waterland zag in 2023 een toename van 3.000 m<sup>2</sup> oftewel 0,7%. Deze toename sluit niet aan bij de trend in de gehele MRA, daar neemt het kantoorgebruik juist af. Tegelijkertijd nam de voorraad af doordat het transformatievolume de nieuwbouw/verkantoring overstijgt.

Er hebben zich afgelopen jaar enkele wijzigingen voorgedaan in het planaanbod en de transformatieplannen. De belangrijkste is de afname van zacht planaanbod met 28.000 m<sup>2</sup> in het Stationsgebied van Purmerend.

#### 6.2.2 Bedrijventerreinen

Met een uitgifte van 1,4 ha (in segment gemengd) ligt de uitgifte in 2023 op het laagste niveau sinds 2016. Tegen deze uitbreiding van het aanbod staat een transformatievolume van 2 ha op de Houthavenkade (transformatiegebied).

Het harde planaanbod is afgelopen jaar toegenomen door toevoeging op De Baanste Noord (7,8 ha meer dan vorig jaar). De transformatieplannen in deelregio zijn afgelopen jaar zowel voor de periode t/m 2030 als voor de periode daarna naar beneden bijgesteld.

#### 6.2.3 Haventerreinen

Op kadegebonden terreinen is de werkgelegenheid fors gestegen, met name op Achtersluispolder en Hoogtij. Op zowel havengerelateerde als

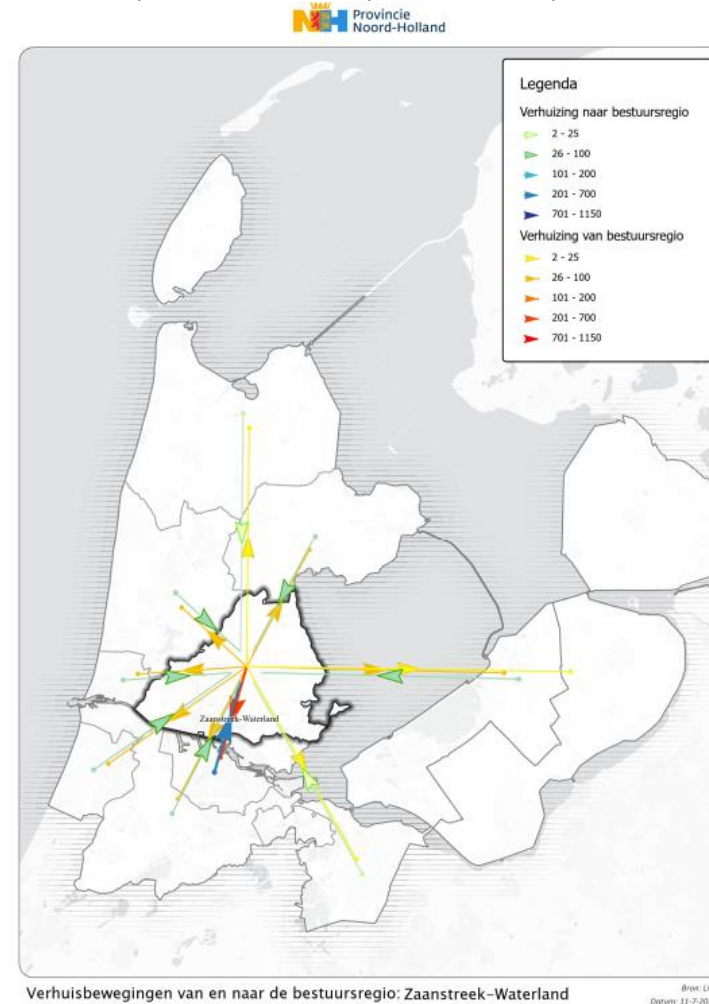
kadegebonden terreinen zijn volumes uitgegeven. Op de kadegebonden terreinen was dit 12,7 ha op Hoogtij, waarmee de beschikbare planvoorraad van vorig jaar volledig is uitgegeven. Op het havengerelateerde deel van Hoogtij is 8,8 ha uitgegeven; opvallend genoeg is het harde planaanbod wel onveranderd gebleven.

Op Achtersluispolder in Zaanstad zijn de transformatieplannen fors geslonken nadat de gemeenteraad heeft besloten om vooralsnog af te zien van transformatie.

#### 6.2.4 Gemengde werklocaties

Het aantal banen op gemengde werklocaties steeg het afgelopen jaar met ruim 3.500 banen, dat is goed voor een stijging van 5,1%. De groei op gemengde werklocaties is daarmee een stuk hoger dan de totale banentoeename van de deelregio. Vooral de werkgelegenheid in de zorg steeg, met ruim 1.000. De zakelijke dienstverlening steeg met bijna 800 banen en de bouw en openbaar bestuur ieder met bijna 600 banen. De banengroei vond vooral plaats in woonwijken.

Figuur 104. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023

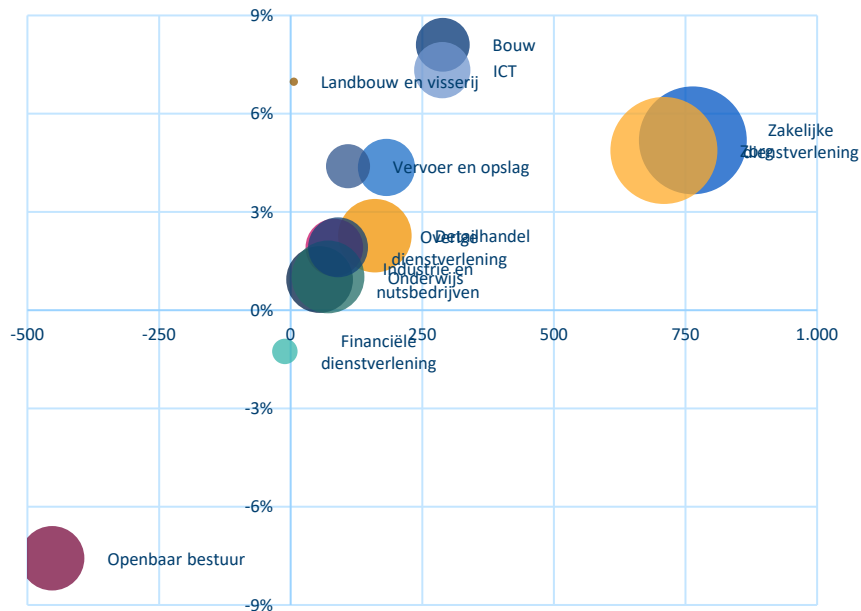


Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland

## 7 Zuid-Kennemerland

### 7.1 Economie

Figuur 105. Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid 2022-2023 Zuid-Kennemerland



Horizontale as: absolute groei 2022-2023

Verticale as: groei 2022-2023 in %

Grootte bol: absolute omvang

Bron: LISA 2023

Zuid-Kennemerland groeide in 2023 sterker in werkgelegenheid (3,4%) dan de MRA als totaal (2,3%). Ook in vergelijking met de gemiddelde groei (binnen de deelregio) van de afgelopen 10 jaar groeide de deelregio sterk. Zakelijke dienstverlening en zorg zijn duidelijk de trekkers van de banengroei. Opvallend is de sterke afname van de werkgelegenheid binnen de sector openbaar bestuur, dit is vermoedelijk een (administratieve) verandering op Waarderpolder Zuid.

### 7.2 Werklocaties

#### 7.2.1 Kantoren

In tegenstelling tot de langjarige ontwikkeling van het kantoorgebruik in Zuid-Kennemerland is het kantoorgebruik in de deelregio het afgelopen jaar toegenomen. Het kantoorgebruik nam toe met ruim 9.000 m<sup>2</sup> door relatief veel opname in 2023.

Er zijn in historisch perspectief relatief weinig kantoren getransformeerd het afgelopen jaar. Desondanks nam de totale kantorenvorraad af. Ook de leegstand daalde.

#### 7.2.2 Bedrijventerreinen

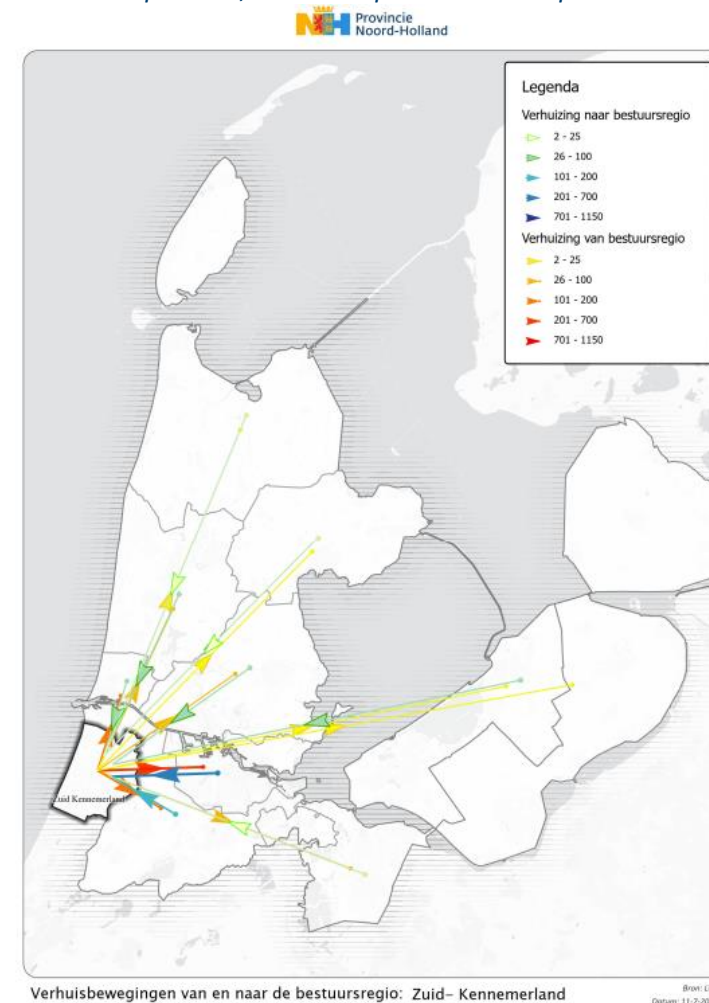
De uitgifte in Zuid-Kennemerland is al jaren laag en was in 2023, waarin 0,1 ha is uitgegeven, vrijwel te verwaarlozen. Er is daarnaast ook geen sprake geweest van transformaties in 2023.

Op Waarderpolder is er 3 ha aan hard planaanbod bijgekomen. De transformatieplannen zijn onveranderd.

### 7.2.3 Gemengde werklocaties

Op de gemengde werklocaties is het aantal banen met ruim 2.500 gestegen het afgelopen jaar, een stijging van 4,4%. Daarmee is de stijging groter dan de totale banengroei in de deelregio. De banengroei was het sterkst in de zorg en zakelijke dienstverlening, beide met ruim 600 banen. De toename vonden voornamelijk plaats in woonwijken, waar ruim 1.800 banen bijkwamen.

Figuur 106. Aantal verhuizingen van bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon, tussen 1 april 2022 en 1 april 2023



Bron: LISA 2023, bewerking provincie Noord-Holland



## Bijlage 1: Definities en bronnen

### Economie definities

Tabel 26. Definities economie

Begrip	Definitie
Werkgelegenheid/banen <sup>30</sup>	Banen van minimaal 12 uur/week
Eenmanszaak	Vestiging met 1 baan
Microbedrijf	Vestiging met 2 t/m 9 banen
Kleinbedrijf	Vestiging met 10 t/m 49 banen
Middelgrootbedrijf	Vestiging met 50 t/m 249 banen
Grootbedrijf	Vestiging met 250 banen of meer

### Kantoren definities

Tabel 27. Definities indicatoren van toepassing op de kantorenmarkt

Begrip	Definitie
Leegstand	alle kantoorruimte die niet in gebruik is.
Onverhuurde leegstand	alle kantoorruimte die niet in gebruik is, minus kantoorruimte waarvoor al een nieuwe huurder bekend gemaakt is.
Frictieleegstand	leegstand hoger dan 8 procent of onverhuurde leegstand boven 6,5 procent.
Transformatie	is functiewijziging in twee richtingen:

A). Onttrekking *bestaande kantoorruimte krijgt een andere functie dan kantoor of wordt/zal worden gesloopt.*

B). Verkantoring *een ruimte die geen kantoor was krijgt een kantoorfunctie.*

Herontwikkeling *bestaande kantoorruimte wordt gesloopt (= onttrekking), waarna nieuwbouw van kantoorruimte plaatsvindt.*

Ingrijpende verbouwing *bestaande kantoorruimte wordt ingrijpend verbouwd maar blijft kantoorruimte (zoals panden waarvan de gevel wordt gestript).*

### Bedrijventerreinen en haventerreinen definities

Tabel 28. Definities van toepassing op bedrijventerreinen en haventerreinen

Begrip	Definitie
Zacht planaanbod	Plannen zijn alleen opgenomen in provinciale structuurvisie
Hard planaanbod	Plannen bevinden zich verder in een bestuurlijk proces
Uitgifte	Oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) eigenaar van het terrein
Frictieleegstand (bedrijventerreinen)	leegstand lager dan 5 procent of onverhuurde leegstand lager dan 3,5 procent.

<sup>30</sup> Tenzij anders vermeld

<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>	<a href="#">IJmond</a>		<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

Tabel 29. Segmentering bedrijventerreinen

Segment	Omschrijving
<b>Gemengd bedrijventerrein</b>	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 industrie.
<b>Campus</b>	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.
<b>Hoogwaardig bedrijventerrein</b>	Kenmerkt zich door een hoog kwaliteitsniveau en een representatieve uitstraling. Ze zijn specifiek bestemd voor bedrijven met hoogwaardige activiteiten, onderzoek en zakelijke dienstverlening.
<b>Industrieel terrein</b>	Overwegend zware industrie gevestigd. Bedrijvigheid in hindercategorie 5 is toegestaan.
<b>Logistiek bedrijventerrein</b>	Huisvest (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.
<b>Transformatie bedrijventerrein</b>	Gebied dat geheel getransformeerd is tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk

Tabel 30. Segmentering haventerreinen

Segment	Omschrijving
---------	--------------

**Kadegebonden terrein** Direct aan een havenbekken of diep vaarwater, met laad- en losfaciliteiten.

**Havengerelateerd terrein** Binnen 2,5 km. van een havenbekken, bestemd voor activiteiten gerelateerd aan de haven zoals logistiek of dienstverlening.

### Gemengde werkmilieus definities

Tabel 31. Segmentering gemengde werkmilieus

Segment	Omschrijving
<b>Centrumgebieden</b>	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.
<b>Woonwijken</b>	Alles binnen het bestaand stedelijk gebied maar buiten het centrumgebied. Hiertoe behoren 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 buurtwinkelcentra.
<b>Landelijk gebied</b>	Het landelijk gebied is alles buiten het bestaand stedelijk gebied. Indicatief ligt de dichtheid van bebouwing hier lager dan 1.000 adressen per km <sup>2</sup> . Gekenmerkt door onder meer land- en (glas)tuinbouw, leisure en uiteenlopende bedrijvigheid in landelijk gebied.



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>	<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>		<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek-Waterland</a>	<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>	

<b>Creatieve wijken</b>	Woon-werkgebieden in (grote) steden die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in een behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu. Onder andere bedrijvigheid in de creatieve industrie (moderne maakindustrie, mode, cultuur), kennis/onderwijsinstellingen en retail is hier gevestigd en is veelal in (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen te vinden.
<b>Productieve wijken</b>	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.
<b>Stadsstraten</b>	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.

Tabel 32. *Belangrijkste bronnen*

Bron	Indicatoren
<b>Kantorenmonitor BV</b>	Voorraad, leegstand, gebruik, nieuwbouw, verkantoring, transformatie en opname van kantoren.
<b>Provincies Noord-Holland en Flevoland (middels enquête uitgezet onder regiogemeenten)</b>	Planaanbod kantoren, transformatieplannen kantoren, planaanbod bedrijventerreinen, transformatieplannen bedrijventerreinen, transformatie bedrijventerreinen, uitgifte bedrijventerreinen, milieuhindercategorie, organisatiegraad.
<b>LISA</b>	Werkgelegenheid en toegevoegde waarde
<b>Diverse bronnen voor hoofdstuk duurzaamheid</b>	Zie hoofdstuk

## Bijlage 2: Afbakening circulaire economie

SBI-indeling circulaire economie; sectoren met groot aandeel en/of potentie in circulaire processen. Bron indeling: PBL 2023.

*De SBI-coderingen zijn ontwikkeld door het CBS en worden toegepast door de KvK. Wat er wel en niet binnen de circulaire economie hoort en hoe deze indeling op basis van de SBI-codes te maken is, is nog in ontwikkeling. Voor de SBI-code selectie is dezelfde methodiek gebruikt als in de Integrale Circulaire Economie Rapportage (ICER) 2023 van het PBL.*

SBI08	Omschrijving	
3311	Reparatie van producten van metaal	R4 - Repair
33121	Reparatie en onderhoud van machines voor algemeen gebruik	R4 - Repair
33122	Reparatie en onderhoud v. pneumatisch/elektrisch gereedschap	R4 - Repair
33123	Reparatie en onderhoud van machines (specifieke bedrijfstak)	R4 - Repair
3313	Reparatie van elektronische en optische apparatuur	R4 - Repair
3314	Reparatie van elektrische apparatuur	R4 - Repair
3315	Reparatie en onderhoud van schepen	R4 - Repair
3316	Reparatie en onderhoud van vliegtuigen	R4 - Repair
3317	Reparatie en onderhoud van overige transportmiddelen	R4 - Repair
3319	Reparatie van overige apparatuur	R4 - Repair

3700	Afvalwaterinzameling en -behandeling	R5 - Recycle
3811	Inzameling van onschadelijk afval	R5 - Recycle
3812	Inzameling van schadelijk afval	R5 - Recycle
3821	Behandeling van onschadelijk afval	R5 - Recycle
3822	Behandeling van schadelijk afval	R5 - Recycle
3831	Sloop van schepen, witgoed, computers e.d.	R5 - Recycle
3832	Gesorteerd materiaal voorbereiden tot recycling	R5 - Recycle
3900	Sanering en overig afvalbeheer	R5 - Recycle
4311	Slopen van bouwwerken	R5 - Recycle
45112	Handel in en reparatie van personenauto's en bedrijfsauto's	R4 - Repair
45192	Handel in en reparatie van zwaardere bedrijfsauto's	R4 - Repair
45193	Handel in en reparatie van aanhangwagens en opleggers	R4 - Repair
45194	Handel in en reparatie van caravans	R4 - Repair
45201	Auto-onderdelenservicebedrijven	R4 - Repair
45202	Bandenservicebedrijven	R4 - Repair
45203	Reparatie van specifieke uto-onderdelen	R4 - Repair
45204	Carrosserieherstel	R4 - Repair
45205	Overige gespecialiseerde reparatie en slepen van auto's	R4 - Repair
45311	Groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen, -acc	R4 - Repair



<a href="#">Samenvatting</a>	<a href="#">Inleiding</a>	<a href="#">Voortgangs- dashboard</a>	<a href="#">Economie</a>	<a href="#">Kantoren</a>	<a href="#">Bedrijventerreinen</a>	<a href="#">Haventerreinen</a>	<a href="#">Gemengde werkmilieus</a>	<a href="#">Grote ruimtegebruikers</a>	<a href="#">Duurzaamheid</a>
<a href="#">Almere-Lelystad</a>	<a href="#">Amstelland Meerlanden</a>		<a href="#">Amsterdam</a>		<a href="#">Gooi en Vechtstreek</a>	<a href="#">IJmond</a>	<a href="#">Zaanstreek- Waterland</a>		<a href="#">Zuid-Kennemerland</a>
45312	Groothandel en handelsbemiddeling in banden		R4 - Repair		7731	Verhuur en lease van landbouwmachines en werktuigen			R1 - Rethink
4532	Detailhandel in auto-onderdelen en -accessoires		R4 - Repair		7732	Verhuur en lease van machines en installaties voor de bouw			R1 - Rethink
45401	Groothandel handelsbemiddeling in motorfietsen, onderdelen		R4 - Repair		7733	Verhuur en lease van computers en kantoorapparatuur			R4 - Repair
45402	Detailhandel in en reparatie van motorfietsen, onderdelen		R4 - Repair		7734	Verhuur en lease van schepen			R4 - Repair
46771	Groothandel in autosloopmateriaal		R5 - Recycle		7735	Verhuur en lease van vliegtuigen			R4 - Repair
46772	Groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometal		R5 - Recycle		77391	Verhuur van automaten			R4 - Repair
46779	Groothandel in overige oude materialen en afvalstoffen		R5 - Recycle		77399	Verhuur en lease van overige machines en werktuigen			R1 - Rethink
47544	Winkels in onderdelen voor elektrische huishoudelijke app		R4 - Repair		91011	Openbare bibliotheken			R1 - Rethink
47792	Winkels in tweedehands kleding		R3 - Reuse		9511	Reparatie van computers en randapparatuur			R4 - Repair
47793	Winkels in tweedehands goederen (geen kleding)		R3 - Reuse		9512	Reparatie van communicatieapparatuur			R4 - Repair
47892	Markthandel in tweedehands goederen		R3 - Reuse		9521	Reparatie van consumentenelektronica (geen computers)			R4 - Repair
77111	Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's		R4 - Repair		9522	Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten			R4 - Repair
77112	Operational lease V. personenauto's en lichte bedrijfsauto's		R4 - Repair		9523	Reparatie van schoenen en lederwaren			R4 - Repair
7712	Verhuur en lease van vrachtwagens, autobussen, caravans		R1 - Rethink		9524	Reparatie en stoffering van meubels			R4 - Repair
7721	Verhuur van sport- en recreatieartikelen		R1 - Rethink		9525	Reparatie van uurwerken en juweliersartikelen			R4 - Repair
7722	Videotheken		R1 - Rethink		9529	Reparatie van overige consumentenartikelen			R4 - Repair
77291	Verhuur van leesportefeuilles		R3 - Reuse		96011	Wasserijen en linnenverhuur			R4 - Repair
77292	Verhuur van kleding en huishoudelijke artikelen		R4 - Repair		96012	Chemische wasserijen en ververijen			R4 - Repair
77299	Verhuur van overige consumentenartikelen (rest)		R4 - Repair						

